DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 stycznia 2026 r.

Poz. 156

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 30.01.2026 15:49:41

UCHWAŁA NR XXII/199/26
RADY GMINY ŻARY

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/82/24 Rady Gminy Żary z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. W Uchwale VIII/82/24 Rady Gminy Żary z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025-2029 wprowadza się następujące zmiany:

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025-2029, o którym mowa w § 1 Uchwały Nr VIII/82/24 Rady Gminy Żary z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowonia mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025-2029, otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Elwira Wentlant

Załącznik
do uchwały nr XXII/199/26
Rady Gminy Żary
z dnia 29 stycznia 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025-2029

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2025 - 2029 jest prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy Żary, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Żary, zgodnie ze stanem na dzień 27.11.2024 r., obejmuje 60 lokali mieszkalnych, z czego:

a) 22 lokale znajdują się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy Żary,

b) 38 lokali znajduje się w 19 budynkach stanowiących współwłasność Gminy Żary (budynki wspólnot mieszkaniowych).

2. W najem socjalny planuje się przeznaczyć 8 lokali.

3. Na pomieszczenia tymczasowe planuje się przeznaczyć 1-2 pomieszczeń.

4. W miarę zapotrzebowania i możliwości finansowych gminy lokale mogą zostać dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 2. Zasób lokali mieszkalnych w następnych latach będzie ulegał zmniejszeniu w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz najemców.

§ 3. Lokale mieszkalne wynajmowane są głownie na czas niezoznaczony, a wolne i zwalniane lokale przeznacza się do sprzedaży lub dla oczekujących na mieszkania.

§ 4. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie napraw bieżących i remontów. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym oraz uzasadnione inwestowanie w zasób mieszkaniowy gminy. W związku z faktem, że mieszkania gminne są w większości położne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wszelkie remonty części wspólnych budynków zależą od decyzji tych wspólnot. Gmina ponosząc miesięczne opłaty na fundusze remontowe w wysokości uchwalonej przez te wspólnoty, wywiązuje się z obowiązku utrzymania majątku w stanie niepogorszonym.

Rozdział 2.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 5. Obecny stan techniczny zasobu wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. W gminnym zasobie znajdują się budynki przedwojenne i powojenne o niskim standardzie, a ogólny stan lokali ocenia się jako średni.

§ 6. 1. W celu poprawy warunków zamieszkania planuje się w latach 2025-2029 przeprowadzenie niezbędnych remontów i bieżących napraw mienia komunalnego.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

3. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy. Rocznie na ten cel planuje się przeznaczyć środki w wysokości 30.000,00 zł - 100.000,00 zł.

4. Remonty budynków będą wykonywane w oparciu o przeprowadzane corocznie okresowe przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane.

Rozdział 3.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie Żary realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1717 ze zm.) oraz aktualnie obowiązujące uchwały Rady Gminy.

§ 8. Lokale są zbywane na rzecz dotychczasowych najemców na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

§ 9. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Przewiduje się sprzedaż 2-4 lokali rocznie.

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Wysokość stawek czynszu w latach 2025-2029 będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

3. Poziom wpływów finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

4. Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż raz w roku.

5. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawki podstawowej za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali ustalonych w drodze zarządzenia Wójta Gminy Żary.

6. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 -go każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

§ 11. 1. Na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową:

1) Położenie budynku: za lokale położone w miejscowościach: Łukawy, Rusocice, - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 5%;

2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) za lokale bez łazienki - obniżenie o 5%,

b) za lokale bez instalacji kanalizacyjnej - obniżenie o 5%,

c) za lokale znajdujące się w budynku bez WC - obniżenie o 5%.

2. Suma czynników zmniejszających stawkę podstawową nie może łącznie przekroczyć 20%.

3. Czynniki zmniejszające stawkę podstawową nie dotyczą czynszu za lokale oddane w najem socjalny.

4. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 12. Czynności z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowiącym 100 % własności Gminy Żary podejmowane są przez Wójta Gminy Żary.

§ 13. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Żary zostało powierzone zarządcom obsługującym wspólnoty mieszkaniowe.

§ 14. W latach następnych – do 2029 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 15. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie objętym programem będą:

1. Wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych – średnio około 105.000,00 zł rocznie;
2. Wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych – średnio około 11.000,00 zł rocznie;
3. Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych;
4. Wpływy ze sprzedaży lokali;
5. Inne środki z budżetu gminy na bieżące utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 7.
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 16. Wysokość wydatków na remonty w latach objętych programem uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz od możliwości finansowych gminy. Przewidywane koszty przedstawia poniższa tabela, w której kwoty podane są w zł:

Rodzaj kosztów	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Koszty bieżącej eksploatacji	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Koszty remontów oraz modernizacji	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	120 000	115 000	110 000	105 000	103 000
Koszty inwestycyjne	55 000	45 000	35 000	35 000	35 000
RAZEM	230 000	215 000	200 000	195 000	193 000

Rozdział 8.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się następujące działania:

- sprzedaż lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- wypowiadanie umów najmu najemcom, którzy w inny sposób mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- przenoszenie najemców, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa pierwokupu zajmowanego lokalu do lokali zamiennych,
- zamiany lokali pomiędzy najemcami,
- dążenie do zamian lokali zadłużonych na inne, o mniejszym obciążeniu czynszowym.

§ 18. Działania gminy zmierzać będą w kierunku kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz do popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.