



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 stycznia 2025 r.

Poz. 682

UCHWAŁA NR VIII/74/2024 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr LVI/594/2024 Rady Miejskiej Zbąszynia z dnia 27 marca 2024r.
w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Zbąszyn na lata 2024-2028”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Rada Miejska Zbąszynia uchwala co następuje:

§ 1. Zmianie ulega załącznik do uchwały nr LVI/594/2024 Rady Miejskiej Zbąszynia z dnia 27 marca 2024r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024-2028”.

§ 2. Pozostałe zapisy uchwały pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Paweł Michałowski

Załącznik
do uchwały Nr VIII/74/2024
Rady Miejskiej Zbąszynia
z dnia 20 grudnia 2024 r.

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn
na lata 2024 – 2028”**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024 – 2028 obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Celem niniejszego programu jest zapewnienie warunków zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Zbąszyn.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2024 -2028

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zbąszyn, objęty niniejszym programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiące własność Gminy, lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych osób (wspólnoty mieszkaniowe) oraz lokale położone w budynkach użyteczności publicznej. Gmina zapewnia również lokale w ramach najmu socjalnego lokalu.

2. Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

Adres nieruchomości	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m²
Zbąszyń, ul. Wypoczynkowa 1A	2	152,31
Zbąszyń, ul. Sportowa 13	11	409,24
Przyprostynia, ul. Prandoty 67	1	73,21
Strzyżewo 4	2	130,70
Strzyżewo 69	2	97,23
Strzyżewo 119	2	153,53
Strzyżewo 120	1	38,70
Nowy Dwór 63	6	224,83
Nowy Dwór 66	4	186,85
Nowy Dwór 67	5	161,33
Chrośnica 90	1	100,55
Chrośnica 90a	5	101,59

3. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Zbąszyń znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych.

Adres nieruchomości	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali gminnych w m²
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 12	1	63,40
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 20	3	109,70
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 30	3	228,68
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 41 i 41a	1	29,09
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 45	2	68,10
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 52	1	56,29
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 66	1	14,30
Zbąszyń, ul. 17 Stycznia 74	2	82,60
Zbąszyń, ul. Powst. Wlkp. 12	1	19,30
Zbąszyń, ul. Powst. Wlkp. 41	2	82,50
Zbąszyń, ul. Powst. Wlkp. 48	2	57,30
Zbąszyń, ul. Senatorska 9	1	74,50
Zbąszyń, ul. Senatorska 40	1	83,06
Zbąszyń, ul. Pl. Wolności 2	1	57,00
Zbąszyń, ul. Pl. Wolności 13	1	59,34
Zbąszyń, ul. Pl. Wolności 16	2	75,40

Zbąszyń, ul. Miodowa 6	1	22,10
Zbąszyń, ul. Rejtana 2	1	34,47
Zbąszyń, ul. Rejtana 6	2	92,23
Zbąszyń, ul. Rejtana 7	1	31,70
Zbąszyń, ul. Jeziorna 2	1	48,60
Zbąszyń, ul. Jeziorna 3	1	32,70
Zbąszyń, ul. Jeziorna 4	2	107,80
Zbąszyń, ul. Jeziorna 5	2	75,80
Zbąszyń, ul. Garczyńskich 6	1	45,38
Zbąszyń, ul. Krótka 1	2	103,40
Zbąszyń, ul. Chłodna 13	1	28,95
Zbąszyń, ul. Wigury 2	3	155,68
Zbąszyń, ul. Rajewo 3	3	103,53
Zbąszyń, ul. Graniczna 16	5	268,24
Strzyżewo 9	3	139,20
Nowa Wieś 7	3	216,20

§ 4. 1. Stan techniczny budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy ocenić należy jako dostateczny, co oznacza, że w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu. W budynkach tych muszą zostać przeprowadzone remonty, w szczególności napraw wymagają dachy oraz wymagana jest wymiana źródeł ciepła, a także stolarki okiennej i drzwiowej. Ponadto napraw i innych nakładów wymagają elewacje budynków oraz instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne, a także łazienki.

2. Prognozę wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

LATA (stan na 31.XII)	Liczba lokali	Wodociąg sieciowy	Kanalizacja	Gaz przewodowy	Centralne ogrzewanie	Łazienka i W.C. w mieszkaniu
2024	96	77	74	47	30	77
2025	93	75	72	45	30	75
2026	90	72	69	43	30	73
2027	87	69	66	51	28	70
2028	84	66	63	48	27	67

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. Głównym celem Gminy Zbąszyn w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków oraz systematyczna modernizacja istniejących zasobów.

§ 6. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych uzależniony jest od wieku budynków przeprowadzanych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów: elewacji, dachów oraz instalacji.

§ 7. 1. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego, mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

2. Główne remonty kapitalne i modernizacyjne budynków z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach objętych Programem przedstawiają się następująco.

PLAN REMONTÓW – BUDYNKI W ADMINISTRACJI ZUK

Rodzaj robót	Budynki				
	2024	2025	2026	2027	2028
Wykonanie pionu gazowego	-	-	-	Zbąszyn, ul. Sportowa 13	-
Kominy - naprawa i przemurowanie	-	-	Strzyżewo 69	-	-
Dach, opierzenia rynny	-	Zbąszyn, ul. Sportowa 13	Strzyżewo 69	Strzyżewo 119	Strzyżewo 120
Tynkowanie elewacji	-	-	-	-	Zbąszyn ul. Sportowa 13

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) i uchwałą Nr VI/62/2015 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 17 lipca 2015 r. poz. 4293).

§ 9. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy jest:

- 1) racjonalne gospodarowanie zasobem gminy,
- 2) wyzbycie się części majątku z zasobu gminy,
- 3) pozyskanie środków finansowych, zmniejszenie obciążenia budżetu gminy kosztami utrzymania substancji lokalowej.

§ 10. Sprzedaży nie podlegają lokale położone w:

- 1) Zbąszyniu:
 - ul. Wypoczynkowa nr 1A

- ul. Senatorska nr 10 lok. nr 9,
- ul. Targowisko nr 3,
- ul. Sportowa nr 13,
- 2) Przyprostyni, ul. Prandoty 67,
- 3) Strzyżewie: nr 4, 120,
- 4) Nowym Dworze: nr 63, 66, 67
- 5) Chrośnicy: nr 90, 90A,
- 6) budynkach szkół i przedszkoli,
- 7) innych budynkach jednostek organizacyjnych Gminy Zbąszyń,

§ 11. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali	3	3	3	3	3

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyń.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za najem socjalny lokalu.

3. Ustalenia stawek czynszu:

1) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Burmistrza Zbąszynia, po zapoznaniu się z opinią właściwej Komisji Rady Miejskiej,

2) wpływ z czynszów najmu, o których mowa w ust. 2 pkt 1 Zarządca lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Zbąszyń przeznacza na bieżące utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu, z uwzględnieniem kosztów sprawowanego zarządu, w tym remontów.

4. Ustala się czynniki mające wpływ na podwyższenie stawek czynszu oraz warunki obniżania stawek czynszu.

5. Do stawki bazowej stosuje się obniżki uwzględniające wartość użytkową lokalu:

1) uwzględniającą położenie budynku:

- | | |
|-----------|------|
| a) miasto | - -% |
| b) wsie | - 6% |

2) uwzględniającą położenie lokalu w budynku:

- | | |
|---|------|
| a) za mieszkanie w suterenie | - 6% |
| b) za mieszkanie wspólne | - 6% |
| c) za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | - 6% |

3) uwzględniającą wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| a) za brak WC w mieszkaniu | - 6% |
| b) za brak łazienki | - 6% |
| c) za brak centralnego ogrzewania | - 6% |
| d) za brak gazu przewodowego | - 6% |

- e) za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 6%
- 4) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego - 6%
- 6. Łącznie może być zastosowana obniżka nie wyższa jak 50% stawki bazowej.

§ 13. Czynniki i warunki o których mowa w pkt. 5 nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 14. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Czynsz za lokale opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Gminną jednostką organizacyjną odpowiedzialną za zasoby mieszkaniowe będące wyłącznie własnością gminy jest Zakład Usług Komunalnych w Zbąszyniu z siedzibą przy ul. Topolowej 31A w Zbąszyniu.

2. Podstawowym celem zakładu jest administrowanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Zbąszyn, a w szczególności:

- 1) współpraca z Urzędem Miejskim Zbąszyn w zakresie utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych,
- 2) nadzór i opieka nad stanem technicznym budynków stanowiących własność Gminy Zbąszyn,
- 3) organizacja i wykonywanie wszelkich robót konserwacyjno-remontowych budynków,
- 4) dbanie o porządek i czystość w budynkach i ich otoczeniu,
- 5) kontrola prawidłowego użytkowania mieszkań i pomieszczeń użytkowych,
- 6) tworzenie projektów polityki czynszowej.

3. Administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi w których gmina jest jednym z współwłaścicieli zostało powierzone wybranemu przez współwłaścicieli podmiotowi.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbąszyn na lata 2024 – 2028.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 - 2028 będą w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych,
- 3) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 4) wpływy z odszkodowań, o których mowa w art.18 ustawy,
- 5) wpływy z innych źródeł.

2. W nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków będzie fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

Rozdział 8.

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

§ 17. Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w latach 2024 – 2028 ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Podział kosztów na zadania	LATA				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	koszty bieżącej eksploatacji budynków z zasobów gminy	132.700 zł	138.100 zł	142.400 zł	146.000 zł	150.000 zł
2.	koszty remontów oraz modernizacji budynków i lokali z zasobów gminy	120.200 zł	125.100 zł	129.000 zł	132.200 zł	135.500 zł
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	26.600 zł	27.700 zł	28.500 zł	29.300 zł	30.000 zł
4.	koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	90.000 zł	0 zł

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszyń przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym.
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki,
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

4. Gmina dążyć będzie jednocześnie do pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych w drodze:
- a) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
 - b) działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - c) odzyskiwania lokali opuszczonych przez najemców lub użytkowników,
 - d) w drodze umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują,
 - e) zachowanie w należyłym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych będących w posiadaniu gminy poprzez remonty i modernizację.

§ 19. Adaptacje lokali lub budynków niemieszkalnych w obiektach stanowiących własność Gminy Zbąszyń na lokale lub budynki mieszkalne mogą być wykonywane również przez osoby fizyczne na koszt tych osób.

§ 20. Wybór osoby lub osób, które zobowiązują się do wykonania robót adaptacyjnych (polegającym m.in.: na nadbudowie, rozbudowie i przebudowie lub odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub po kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych), następuje spośród osób ujętych na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Zbąszyń, jeżeli osoby takie wyrażają zgodę na tego rodzaju propozycję i wykażą, że posiadają środki na ten cel.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 21. Niniejsza uchwała stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad ustalonych w ustawie.