



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 2 stycznia 2019 r.

Poz. 5

### UCHWAŁA NR III/14/2018 RADY GMINY ZWIERZYN

z dnia 19 grudnia 2018 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z zmianami: Dz. U. z 2018 r. poz. 100, poz. 1349, poz. 1432) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zmianą: Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) Rada Gminy Zwierzyn uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn na lata 2018-2023.

#### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zwierzyn w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zwierzyn obejmuje 43 lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy, a także użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 13 lokali mieszkalnych, które położone są w 9 budynkach będących w całości jej własnością. Są to budynki położone w miejscowościach:

- 1) Brzezinka
- 2) Gościmiec
- 3) Górecko
- 4) Górki Noteckie
- 5) Sarbiewo
- 6) Zwierzyn
- 7) Żółwin
- 8) Rzekcin

3. Na prawach współwłasności Gmina posiada 18 budynków, w których jest właścicielem 30 lokali mieszkalnych. Dotyczy to budynków położonych w miejscowościach:

- 1) Zwierzyn
- 2) Zagaje
- 3) Żółwin
- 4) Gościmiec

- 5) Górecko
- 6) Górki Noteckie
- 7) Przysieka
- 8) Sarbiewo

4. W budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem Gmina posiada 37 lokali. Natomiast lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 1945 roku 6.

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy określa poniższa tabela:

Liczba budynków mieszkalnych	Stan techniczny budynków					
	Dobry		Średni		Zły	
szt.	szt.	%	szt.	%	szt.	%
9	3	33,5	4	44,5	2	22

gdzie: Stan dobry – budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji; Stan średni – budynki, w których wymagane są remonty dachu, elewacji; Stan zły – budynki, w których wymagane są remonty elementów konstrukcyjnych.

6. Stan wyposażenia technicznego lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Zwierzyn określa poniższa tabela:

Wyposażenie techniczne lokali	Liczba mieszkań	%
Instalacja wodociągowa	43	100
Instalacja kanalizacyjna:		
- oczyszczalnia przydomowa	4	9
- zbiorniki bezodpływowe	39	91
- sieć zbiorcza	0	0
Instalacja elektryczna	43	100
Instalacja gazowa	0	0
Instalacja CO	16	37%

7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn przedstawia się następująco:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba mieszkań	43	41	39	37	35
Liczba mieszkań socjalnych	0	1	2	2	2
Liczba pomieszczeń tymczasowych	0	0	1	1	1
Planowana sprzedaż	3	2	3	2	3

8. Wszystkie działania zawarte w niniejszym programie winny zmierzać do poprawienia stanu technicznego budynków i mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn. Powyższa prognoza zakłada przekwalifikowania w miarę potrzeb lokali stałych na lokale socjalne, które będą tworzone w trakcie realizacji wieloletniego programu z lokali odzyskiwanych przez Gminę (w wyniku naturalnego ruchu), a które z uwagi na swoją konstrukcję, układ, a co za tym idzie obniżony standard nie będą się nadawały na przeznaczanie ich na lokale komunalne. Należy mieć na uwadze przepisy prawne w zakresie zobowiązania każdej gminy do zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali socjalnych dla realizacji potrzeb rodzin najuboższych i wyroków sądowych o eksmisji czy też przydziału lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn z innych przyczyn. W miarę potrzeb należy również wydzielić pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w rozdziale 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni program nie przewiduje wydzielenia mieszkań tzw. służbowych tj. związanych ze stosunkiem pracy lokatora.

## Rozdział 2.

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

#### § 2. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 14 budynków, w tym w 7 budynkach remont kapitalny dachu;
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – w 18 lokalach;
- 3) przestawienie pieców grzewczych kafłowych – sztuk 3;
- 4) remont lub wymiana instalacji elektrycznych - w 10 lokalach/budynkach;
- 5) wymiana podłóg – w 4 lokalach;
- 6) przemurowanie kominów – 15 sztuk, naprawa - 10 sztuk;
- 7) wymiana rynien i rur spustowych w 14 budynkach/lokalach.

§ 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2019 - 2023 w powyższym okresie przewiduje się: wymiany bądź gruntowne naprawy pokryć dachowych, rynien, kominów, wspólnej instalacji elektrycznej oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących. Na planowane prace w latach 2019-2023 przewiduje się przeznaczyć następujące kwoty [w tys. zł]:

Lp.	Zakres robót	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
1.	Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien	50,0	50,0	60,0	55,0	55,0	<b>270,0</b>
2.	Naprawa kominów	20,0	15,0	15,0	10,0	12,0	<b>72,0</b>
3.	Naprawa /wymiana/ instalacji elektrycznej	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	<b>25,0</b>
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	25,0	20,0	17,0	15,0	15,0	<b>92,0</b>
5.	Naprawa (wymiana) instalacji kanalizacyjnej	5,0	5,0	5,0	3,0	3,0	<b>21,0</b>
6.	Pozostałe roboty	4,7	7,8	4,3	5,9	6,5	<b>29,2</b>
	Razem:	<b>109,7</b>	<b>102,8</b>	<b>106,3</b>	<b>93,9</b>	<b>96,5</b>	<b>509,2</b>

## Rozdział 3.

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie ze złożonych wniosków przez najemców. Dla realizacji zadań postawionych w niniejszym planie przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

- w roku 2019 – 3 lokale,
- w roku 2020 – 2 lokale,
- w roku 2021 – 3 lokale,
- w roku 2022 – 2 lokale,
- w roku 2023 – 3 lokale.

§ 5. Przy sprzedaży lokali stosować się będzie bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Zwierzyn w odrębnej uchwale.

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 8. 1. Określa się następujące czynniki obniżające/podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia/podwyższenia stawki podstawowej:

Lp.	Kategoria	Wysokość zniżki/zwyżki
Czynniki obniżające czynsz		
1.	Lokal znajdujący się w budynku wybudowanym przed 1945r.	- 10%
2.	Lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	- 10%
3.	Lokal bez wydzielonej kuchni	- 10%
4.	Lokal usytuowany na poddaszu	- 5%
5.	Brak wc w lokalu	- 5%
Czynniki podwyższające stawkę czynszu		
1.	Lokal znajdujący się w budynku wybudowanym po 1970r.	+30%
2.	Lokal wyposażony w łazienkę	+5%
3.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	+10%
4.	Lokal położony w miejscowości Zwierzyn lub Górki Noteckie	+10%
5.	Lokal położony w miejscowości Gościmiec	+5%

§ 9. Wyliczenia zawarte w tabelach dokonane na potrzeby niniejszego programu zakładają, że w latach 2019 - 2023 stawka bazowa czynszu wzrastać będzie w sposób następujący:

- w roku 2019 – 5%,
- w roku 2021 – 3%,
- w roku 2023 – 3%.

W przypadku uzasadnionym, kiedy koszty zarządu budynkami i mieszkaniami komunalnymi będą przewyższały wpływy do budżetu z tytułu najmu Rady Gminy Zwierzyn dokona korekty zapisów § 9 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Każdy najemca może ubiegać się o okresowe obniżenie czynszu ze względu na wysokość dochodów, przy spełnieniu poniższych założeń:

- 1) obniżkę czynszu udziela się na okres 12 miesięcy licząc od 1-go dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku;
- 2) przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi 2 miesiące. Brak spłaty zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie;
- 3) w przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi;

2. Obniżka czynszu może wynosić:

- 1) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;
- 3) dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych;

- 4) zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość;
- 5) obniżki czynszu nie udziela się osobom:
  - a) którym przyznano dodatek mieszkaniowy,
  - b) które zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
  - c) które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zwierzyn**

§ 11. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są przez pracowników Urzędu Gminy Zwierzyn, w granicach ustalonych przez Wójta Gminy Zwierzyn.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 6) organizowanie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

3. W nieruchomościach wspólnych, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i lokale już wykupione od Gminy należy dążyć do niezwłocznego wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości.

4. W kolejnych latach trwania programu dopuszcza się możliwość zorganizowania innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. W latach 2019 – 2023 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) 90% wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) 50% wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) dodatkowe środki budżetowe wg bieżących potrzeb.

§ 13. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane wspólnie przez właścicieli do wysokości posiadanych udziałów.

§ 14. Planowane środki finansowe [w tys. zł] dotyczące gospodarki mieszkaniowej, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Przewidywane wpływy z czynszów	118,0	112,0	107,0	101,0	95,0
2.	Przewidywane środki ze sprzedaży	43,0	38,0	56,0	40,0	58,0
	<b>Razem:</b>	<b>161,0</b>	<b>150,0</b>	<b>163,0</b>	<b>141,0</b>	<b>153,0</b>

**Rozdział 7.****Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty**

§ 15. Planowane wydatki [w tys. zł], w kolejnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	ZAKRES	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	16,0	15,0	15,5	14,0	14,5
2.	Koszty planowanych remontów i modernizacji	109,7	102,8	106,3	93,9	96,5
3.	Koszty ponoszone w nieruchomościach wspólnych	2,0	2,0	2,5	3,0	3,5
	<b>Razem:</b>	<b>127,7</b>	<b>119,8</b>	<b>124,3</b>	<b>110,9</b>	<b>114,5</b>

**Rozdział 8.****Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zwierzyn**

§ 16. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków czy lokali, które wiązałyby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 17. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 2) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która – oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – mieszka na stałe na terenie Gminy,
- 3) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.

§ 18. Innymi działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

§ 19. Należy w miarę możliwości wprowadzać przekształcanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej na lokale socjalne, jednak z zachowaniem wcześniej założonych ilości.

§ 20. Egzekwowanie przez pracowników Urzędu Gminy regularnych i terminowych płatności czynszu jak również wszelkie działania wspomagające wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku będzie podstawowym zadaniem i polegać będzie w szczególności na:

- a) natychmiastowym reagowaniu w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),
- b) proponowaniu ratalnej spłaty zadłużenia,
- c) kierowaniu do sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
- d) wypowiedaniu umowy najmu i kierowaniu do sądu pozwów o eksmisję.

**Rozdział 9.****Postanowieni końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zwierzyn.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Zwierzyn

**Mariusz Krzyżanowski**