



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 23 lutego 2024 r.

Poz. 639

UCHWAŁA NR LX.445.2024 RADY MIEJSKIEJ W GUBINIE

z dnia 2 lutego 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Gubinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr X.83.2019 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Krzysztof Zdobyłak

Załącznik
do uchwały Nr LX.445.2024
Rady Miejskiej w Gubinie
z dnia 2 lutego 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2024-2028

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gubin o statusie miejskim na lata 2024-2028 jest sprawowanie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gubina, poprawy stanu technicznego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Zadania związane z zapewnieniem najmu socjalnego lokali, najmu lokali mieszkalnych i najmu pomieszczeń tymczasowych gmina realizuje poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadkach nagłych (pożar, klęska żywiołowa, itp.) lokale mogą być wynajmowane od innych właścicieli i podnajmowane osobom uprawnionym. O uprawnieniu decyduje Burmistrz w porozumieniu ze Społeczną Komisją Mieszkaniową i Miejskim Zakładem Usług Komunalnych (MZUK).

2. Zasobem mieszkaniowym Gminy Gubin o statusie miejskim zarządza Miejski Zakład Usług Komunalnych, który jest nieposiadającym osobowości prawnej samorządowym zakładem budżetowym gminy.

3. Zasoby mieszkaniowe, w których gmina ma 100% udziałów (stan na 31.12.2023 r.)

a) Ilość budynków - 46 szt. w tym:

- ilość lokali mieszkalnych - 173 szt.

b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 8 587,17 m²

4. Zasoby mieszkaniowe, w których gmina ma mniej niż 100% udziałów (budynki wspólnot mieszkaniowych zarządzane przez innych zarządców) (stan na 31.12.2023 r.)

a) ilość budynków - 222 szt. w tym:

- ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach - 486 szt.

b) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 22 805,16 m²

5. W kolejnych latach przewiduje się zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy, w miarę możliwości finansowych, w tym między innymi pozyskanych ze środków zewnętrznych.

6. Stan techniczny budynków i mieszkań komunalnych będzie ulegał systematycznej poprawie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących i kapitalnych. Głównym założeniem programu jest utrzymanie substancji mieszkaniowej w należytym stanie technicznym oraz uzasadnione inwestowanie w zasób mieszkaniowy gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2.1 Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin o statusie miejskim określane będą każdorazowo na podstawie stanu technicznego, wynikającego z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o przepisy ustawy *Prawo budowlane*. Zdecydowana większość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy znajduje się w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem. Będzie kontynuowany proces systematycznej poprawy stanu technicznego substancji mieszkaniowej. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do remontów i modernizacji instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Aby poprawić stan techniczny nieruchomości, planuje się systematyczną wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont pokrycia dachowego oraz przeprowadzanie termomodernizacji obiektów. Kolejnym z ważnych zadań będzie modernizacja lokali. Polegać ona będzie na sukcesywnej poprawie standardów zamieszkania poprzez budowę łazienek, wc oraz zmianę systemów ogrzewania na rozwiązania bardziej ekonomiczne i ekologiczne.

2. Przewidywany plan wydatków na remonty bieżące budynków i lokali w zasobie gminy, na podstawie danych przedstawionych przez zarządcę, obejmuje w złotych:

	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Remonty bieżące i prace konserwacyjne</i>	804 047,00	822 116,00	846 808,00	873 980,00	897 800,00
<i>Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych</i>	705 840,00	712 840,00	719 840,00	726 840,00	897 800,00
Razem	1 509 887,00	1 534 956,00	1 566 648,00	1 600 820,00	1 631 640,00

Remonty bieżące i prace konserwacyjne realizowane będą we własnym zakresie, tzn. przez pracowników MZUK, oraz zlecane podmiotom zewnętrznym. Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych obejmuje również koszty zabezpieczenia spłaty kredytu zaciągniętego na ten cel przez wspólnotę. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Gubin będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina będzie wpłacać środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie. Gmina przewiduje również dofinansowanie remontów budynków wpisanych do rejestru zabytków, na podstawie aktów prawa miejscowego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 3.1. Gmina Gubin o statusie miejskim prowadzi sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad przeznaczenia do sprzedaży lokali komunalnych, w tym ulg stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które będą zabezpieczać niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania, zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Ponadto będzie realizowany proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, aż do czasu całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, szczególnie w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale, będące własnością Gminy. W przypadku braku zainteresowania wykupem mieszkania w budynku wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienia najemcy, w wyniku czego zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu. W celu prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej i umożliwienia rotacji oraz przydziału mieszkań osobom oczekującym wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy, z wyjątkiem sytuacji, w których zbywane są wszystkie lokale w danym budynku. Gmina będzie dążyć do likwidacji lokali socjalnych we wspólnotach. Sprzedaż lokali na rzecz najemcy nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 3 lat od podpisania umowy najmu. Warunek ten nie dotyczy sytuacji, gdy Gmina ma możliwość zbycia ostatniego lokalu w budynku, a także gdy przedmiotowy lokal jest jedynym lokalem będącym własnością Gminy w danym budynku.

2. Prognozuje się, że w latach 2024-2028, rocznie, sprzedaży będzie podlegać około 10 lokali mieszkalnych. Jednak będzie to uzależnione od zainteresowania nabyciem lokali przez dotychczasowych najemców.

3. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, zostaną podjęte działania mające na celu przeniesienia na rzecz właścicieli lokali własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Przeniesienie własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części może być objęte bonifikatą, określoną w odrębnej uchwale. W przypadku braku zgody właścicieli lokali na zawarcie umowy sprzedaży, dostosowującej ich nieruchomość do wymogów działki budowlanej, roszczenie o przeniesienie własności zostanie skierowane na drogę postępowania sądowego.

4. W nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gubin o statusie miejskim, w których przy prywatyzacji lokali błędnie ustalono wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, będą dokonywane ich korekty. Powyższe działania mają na celu doprowadzenie do ukazania w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości oraz ułatwienie regulacji ich stosunków własnościowych. Prawidłowo określony stan prawny nieruchomości jest niezbędny do prowadzenia sprzedaży lokali komunalnych, prowadzenia remontów w częściach wspólnych oraz ich prawidłowego rozliczania. Koszty związane ze zmianą (sprostowaniem) wysokości udziałów ponosi Gmina Gubin o statusie miejskim. Tryb i procedura postępowania zostaną określone Zarządzeniem Burmistrza Miasta Gubina.

5. Gmina Gubin o statusie miejskim, posiadając interes prawny w celu uregulowania sytuacji prawnej, będzie przeprowadzać postępowania spadkowe. Interes prawny Gminy wynika w szczególności z polityki sprzedaży lokali oraz gospodarki remontowej.

6. W przypadku nieruchomości będących przedmiotem współwłasności Gminy będą podejmowane czynności zmierzające do zniesienia współwłasności nieruchomości i określenia odrębnej własności lokali. Koszty powyższych działań będą obciążać współwłaścicieli w stosunku odpowiadającym wysokości ich udziałów w nieruchomości.

7. W przypadku gdy podczas prywatyzacji lokali komunalnych nie dokonano szczegółowego określenia pomieszczeń przynależnych oraz części wspólnych nieruchomości, Gmina będzie podejmować kroki zmierzające do ich inwentaryzacji.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Zasady ustalania stawki czynszu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa art. 7. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. Z 2023 r. poz. 725).

2. Obecnie obowiązująca od 2021 roku stawka bazowa miesięcznego czynszu za lokale komunalne za 1m² powierzchni użytkowej wynosi 6,47 zł. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe i najem socjalny lokali wynosi 50 % stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni lokalu w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu.

Obniżki stawki bazowej:	obniżka w %
1) Położenie lokalu w budynku:	
- za mieszkanie położone na parterze oraz poddasze	3%
- za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub WC lub łazienką	6%
- za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	6%
2) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:	
- za brak WC w mieszkaniu	6%
- za brak łazienki	13%
- za brak centralnego ogrzewania	8%
- za brak ciepłej wody	6%
- za brak gazu przewodowego	6%
- za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji	18%

3) Ogólny stan techniczny budynku:	
- za mieszkanie w budynku, który został przeznaczony do rozbiórki	28%
4) Położenie budynku:	
- za mieszkanie w budynku położonym w odległości większej niż 3 km w linii prostej od budynku Ratusza Miejskiego	5%

Łączna obniżka czynszu uwzględniająca powyższe czynniki nie może przekroczyć 50%.

4. Na wniosek najemców o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżana. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokali oraz najmu pomieszczeń tymczasowych.

5. Stawki, o których mowa w ust. 2 podwyższa się raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

6. Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu uzasadniony kosztami termomodernizacji lub innych robót remontowych podwyższających wartość użytkową lokalu lub nieruchomości obowiązującą najemców lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły uchwałę o realizacji termomodernizacji lub innych remontów.

7. Wysokość czynnika, o którym mowa w ust. 6, winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnotcie i będzie naliczana w okresie obowiązywania wpłat związanych z realizacją wymienionej uchwały.

8. Czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu nie dotyczy czynszu najmu socjalnego lokali oraz najmu pomieszczeń tymczasowych.

9. Z wyjątkiem uzasadnionych przypadków stawka czynszu, z uwzględnieniem czynników mających wpływ na jej wysokość, nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

10. Ulepszenia wprowadzone w trakcie najmu powodują utratę obniżki określonej w ust. 3 pkt 2 i naliczenie nowych opłat czynszowych.

11. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Gubina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

12. Wysokość dochodów uzasadniających oddanie lokali komunalnych w najem lub podnajem będzie weryfikowana nie rzadziej niż co 5 lat. Jeżeli najemca nie złoży deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

13. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny możliwe jest udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia należności na raty,
- b) umarzania zaległości,
- c) odraczania terminu spłaty,

14. Na wniosek osoby, wobec której została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Gubinie, dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - pod warunkiem ustania przyczyn rozwiązania stosunku najmu.

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

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym Gminy należy do zadań Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych – samorządowego zakładu budżetowego Gminy Gubin o statusie miejskim. Zarządzenie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków, prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej instalacji oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

2. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin o statusie miejskim wydzielane będą lokale z przeznaczeniem na wynajem jako pomieszczenia tymczasowe. Wydzielenia pomieszczenia tymczasowego dokonuje Burmistrz Miasta z urzędu lub na wniosek Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych. Przesłankami do wydzielania pomieszczeń tymczasowych są w szczególności ich standard oraz niezaspokojone potrzeby dostarczenia tych pomieszczeń.

3. Każdy lokal spełniający wymogi ustawowe można wynajmować lub podnajmować w ramach najmu socjalnego.

4. Zaleca się, aby lokale oddawane w najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe w miarę możliwości znajdowały się w budynkach stanowiących własność Gminy Gubin o statusie miejskim.

5. Dopuszcza się dzielenie, wydzielenie (utworzenie) z dotychczasowego lokalu komunalnego kilku pomieszczeń tymczasowych lub kilku lokali oddawanych w najem socjalny.

6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się scalanie lokali, o których mowa w ust. 5, w jeden lokal mieszkalny.

7. Używanie lokalu po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu poczytuje się jako używanie lokalu bez zgody wynajmującego.

8. W latach objętych programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Gubin.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 6. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą w kolejnych latach:

- 1) przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe i inne powierzchnie niemieszkalne.

2. Ponadto źródłami finansowania mogą być inne przychody, w szczególności dotacje z budżetu Gminy Gubin o statusie miejskim i środki unijne.

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

§ 7. 1. Wysokość wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu będzie każdorazowo wynikać z odpowiednich zapisów w budżecie Gminy na dany rok. Będą one pokrywane w szczególności z wpływów czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych i innych powierzchni niemieszkalnych.

2. Wysokość wydatków w złotych planowanych przez gminę w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela.

	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Koszty bieżącej eksploatacji</i>	1 403 885,00	1 405 875,00	1 406 000,00	1 408 000,00	1 411 000,00
<i>Koszty remontów i modernizacji</i>	1 509 887,00	1 534 956,00	1 566 648,00	1 600 820,00	1 631 640,00

<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	523 889,00	524 000,00	525 000,00	526 000,00	527 000,00
<i>Koszty inwestycyjne</i>	0	0	0	0	0
Razem	3 437 661,00	3 464 831,00	3 497 648,00	3 534 820,00	3 569 640,00

3. Finansowanie budowy nowych mieszkań lub adaptacji budynku na cele mieszkaniowe będzie realizowane ze środków zewnętrznych oraz wkładów własnych Gminy Gubin o statusie miejskim. Wysokość wydatków na budowę nowych mieszkań będzie wynikała z dokumentacji technicznej, a wysokość środków zewnętrznych będzie ustalana na podstawie stosownych umów.

Rozdział 8.

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

§ 8. 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,
- wypowiedzenie umów najmu najemcom, którzy 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
- objęcie budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz budynków wpisanych do rejestru zabytków programem rewitalizacji,
- dofinansowanie remontów budynków wpisanych do rejestru zabytków na podstawie uchwał podejmowanych przez Radę Miejską w Gubinie,
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na remonty lokali i budynków,
- pozyskiwanie środków zewnętrznych na nowe budynki.