



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 10 stycznia 2024 r.

Poz. 467

UCHWAŁA NR LX/807/23 RADY MIEJSKIEJ W ŻABNIE

z dnia 28 grudnia 2023 roku

w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno na lata 2024-2028”

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.) Rada Miejska w Żabnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno na lata 2024-2028" stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr X/132/19 Rady Miejskiej w Żabnie z dnia 13 września 2019 r. w sprawie ustalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno na lata 2019-2023" (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 23 września 2019 r. poz. 6740).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żabna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żabnie

Andrzej Głód

Załącznik do uchwały Nr LX/807/23
Rady Miejskiej w Żabnie
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozdział 1.

Zasady ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 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 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.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Żabno,
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno na lata 2024-2028,
- 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Żabno,

Rozdział 2.

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

1. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Żabno ustala się wg stanu na dzień 14 grudnia 2023 roku.

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale przeznaczone na najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Żabno lub w budynkach wielorodzinnych. Nieruchomości te charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem, konstrukcją, standardem oraz wyposażeniem w instalacje. Gmina Żabno posiada łącznie w swoim zasobie 34 lokale.

Tabela 1. Adresy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno (stan na koniec października 2023 r.)

Lp.	Adres	Liczba lokali	Pow. [m ²]
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (komunalne)			
1.	Żabno, ul. 3 Maja 1 (budynek wielorodzinny)	2	98,92
2.	Żabno, ul. 3 Maja 3 (budynek wielorodzinny)	1	49,43
3.	Żabno, ul. 3 Maja 7 (budynek wielorodzinny)	4	152,93
4.	Pasieka Otfinowska 145	3	114,05
5.	Odporyszów, ul. Zarzecze 2	1	46,00
6.	Łęg Tarnowski, ul. Dąbrowska 9	1	55,39
Razem:		12	516,72
Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego			
7.	Niedomice, ul. Osiedle Nr 30 (w budynku obok lokali z najmem socjalnym mieści się siedziba klubu sportowego)	8	127,13
8.	Siedliszowice 208 (budynek w całości przeznaczony na lokale z najmem socjalnym)	8	188,62
9.	Łęg Tarnowski, ul. Dąbrowska 9 (budynek w całości przeznaczony na lokale)	6	159,56
Razem:		22	475,31
Ogółem lokale zasobu mieszkaniowego:		34	992,03

Łączna powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno wynosi **992,03 m²**, z tego powierzchnia lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony to **516,72 m²** a lokali z najmem socjalnym to **475,31 m²**. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 43,06 m², natomiast lokalu z najmem socjalnym 20,79 m².

W zasobie gminy w najbliższych latach nie planuje się znaczących zmian. W stosunku do poprzednio obowiązującego programu usunięty został z zasobu lokal usytuowany w domu nauczyciela w Żabnie z powodu konieczności dokonania rozbiórki tego budynku w związku ze złym stanem technicznym i planowaną inwestycją.

W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków czy zakup budynków i lokali. Ewentualne powiększenie zasobu mogłoby nastąpić poprzez przystosowanie innych pomieszczeń w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe.

2. Infrastruktura techniczna.

Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla zapewnienia w tym zakresie potrzeb lokatorów. Wszystkie lokale zasobu mieszkaniowego Gminy wyposażone są w energię elektryczną, bieżącą wodę i kanalizację.

Część lokali wyposażona jest w wewnętrzną instalację gazową. Zróżnicowane są źródła ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali. Nieczystości ciekłe z wszystkich budynków z wyjątkiem tego w Siedliszowicach odprowadzane są poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną (energia elektryczna i woda z sieci są we wszystkich lokalach).

Lp.	Adres	Liczba lokali	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną		
			c.o.	nieczystości ciekłe	Gaz* sieciowy
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (komunalne)					
1.	Żabno, ul. 3 Maja 1	2	gazowe (piece dwufunkcyjne)	kanalizacja	+
2.	Żabno, ul. 3 Maja 3	1	sieciowe	kanalizacja	+
3.	Żabno, ul. 3 Maja 7	4	sieciowe	kanalizacja	+
4.	Pasieka Otfinowska 145	3	piece węglowe	kanalizacja	+
5.	Odporyszów, ul. Zarzecze 2	1	gazowe (wspólne ze szkołą)	kanalizacja	-
6.	Łęg Tarnowski, ul. Dąbrowska 9	1	gazowe	kanalizacja	+
Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego					
7.	Niedomice, ul. Osiedle Nr 30	8	gazowe /wspólny kocioł gazowy dla całego budynku	kanalizacja	-
8.	Siedliszowice 208	8	elektryczne	zbiornik bezodpływowy	-
9.	Łęg Tarnowski, ul. Dąbrowska 9	6	2 x gazowe / 4 x elektryczne	kanalizacja	2 lokale + / 4 lokale -

* + oznacza, że sieć występuje w lokalu, - oznacza, że sieć nie występuje w lokalu

3. Stan techniczny lokali zasobu.

Stan techniczny większości lokali można określić jako dobry i związany jest ze zwyczajnym zużyciem. Budynek gminny z najmem socjalnym w Siedliszowicach wybudowany i ocieplony przed kilkunastu laty z uwagi na dobry stan techniczny nie wymaga gruntownych remontów. Ocieplone są budynki w Niedomicach i Łęgu Tarnowskim, a także blok nr 7 przy ul. 3 Maja w Żabnie.

W zakresie spraw technicznych w blokach nr 1 i 7 przy ul. 3 Maja w Żabnie przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych współpracują z administratorami/zarządcami tych nieruchomości. W bloku nr 3 zarząd do tej pory nie został powołany przez wspólnotę.

Stan oraz wyposażenie lokali są zróżnicowane i zależą od potrzeb oraz możliwości lokatorów. Część lokali wymaga odświeżenia, w niektórych występują problemy z odprowadzaniem wilgoci, przy czym należy zaznaczyć, że zgodnie z ustawą najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a ponadto obciążają najemcę niektóre obowiązki związane z naprawą i konserwacją lokalu.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają przede wszystkim z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku w celu racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

5. W latach 2019-2023, tj. w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w budynkach oraz w lokalach objętych zasobem mieszkaniowym gminy wykonano takie inwestycje i remonty, jak:

- termomodernizacja budynku w Niedomicach, w tym: termomodernizacja fundamentów, ścian i izolacja termiczna stropu, remont posadzek, malowanie ścian, wymiana drzwi do lokali, przebudowa instalacji wodociągowej i odcinka zewnętrznego kanalizacji sanitarnej, wyposażenie kotłowni, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w budynku oraz 2 łazienek, w tym jedna przystosowana dla osób niepełnosprawnych, instalacja ciepłomierza,
- gruntowny remont lokalu w bloku przy ul. 3 Maja 1 w Żabnie obejmujący wymianę stolarki, podłóg, prace wykończeniowe, wyposażenie łazienki, modernizację instalacji centralnego ogrzewania wraz z montażem pieca dwufunkcyjnego,
- remonty i malowanie lokali w Siedliszowicach,
- naprawa komina,
- wymiana podgrzewacza wody użytkowej,
- zakup i montaż grzejnika,
- modernizacja c.o. w lokalu w bloku,
- naprawa instalacji elektrycznej w budynkach w Niedomicach oraz w Łęgu Tarnowskim.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach.

1. W latach obowiązywania programu planuje się remonty bieżące i konserwację budynków i lokali mające na celu przede wszystkim utrzymanie oraz systematyczną poprawę stanu technicznego nieruchomości. Powyższe działania obejmować powinny głównie:

- remonty i wymianę elementów instalacji,
- remonty i wymianę elementów urządzeń wentylacji,

- remonty cząstkowe dachów i orynowania,
- wymianę stolarki,
- prace wynikające z działań zarządców i wspólnot budynków wielorodzinnych,
- prace wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

2. Zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdziale 2 niniejszego programu – spośród 34 lokali zasobu większość lokali jest w dobrym stanie technicznym, część lokali wymaga odświeżenia.

Generalnego remontu wymagają 3 lokale w budynku w Pasiece Otfinowskiej. Na remont dwóch z tych lokali został w 2023 r. złożony wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie w kwocie ok. 132 tys. zł. Wniosek przeszedł pozytywnie weryfikację i środki na remont zostaną przyznane prawdopodobnie na początku 2024 r. Prace mają objąć 1 lokal do generalnego remontu oraz 1 lokal dotychczas niezamieszkały. W dalszej kolejności zaplanowane jest przeprowadzenie prac w trzecim lokalu w tym budynku. Istotnym elementem prac ma być zmiana sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe.

Modernizacji wymagają także dwa lokale z najmem socjalnym w Siedliszowicach. W Łęgu Tarnowskim remontem powinno zostać objęte ogrodzenie okalające budynek z lokalami.

W zakresie planowanych inwestycji należy uwzględnić budynek w Siedliszowicach, który wymaga budowy wiatrołapów, tak aby lokatorzy nie wychodzili bezpośrednio z pokoi na zewnątrz, szczególnie w sezonie zimowym. Ma to znaczenie zarówno ze względu na poprawę warunków sanitarnych, ale także z uwagi na straty ciepła w lokalach. Gmina planuje także budowę instalacji fotowoltaicznej na potrzeby budynków w Siedliszowicach i w Łęgu Tarnowskim.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji z uwzględnieniem aktualnego stanu oraz wyników okresowych kontroli budynków i instalacji.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

W dniu obowiązywania Programu Gmina Żabno nie planuje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Celem działań podejmowanych w zakresie polityki czynszowej jest możliwość realizacji założeń wynikających z niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno.

2. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustalana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Żabna.

3. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali:

- a) wyposażenie lokalu w instalację gazową: podwyższenie o 10%,
- b) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie: podwyższenie o 10%.

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego wynosi połowę stawki odpłatności za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na czas nieoznaczony.
5. Nie przewiduje się możliwości stosowania obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy. Finansowe wsparcie w zakresie dopłaty do czynszu lokatorzy mogą pozyskać w postaci dodatków mieszkaniowych.
6. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz zarządcy opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych – w przypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
7. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca obowiązany jest opłacać do 10-go dnia każdego miesiąca z góry na konto administratora zasobu mieszkaniowego Gminy tj. Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Żabnie, ul. Św. Jana 3, 33-240 Żabno.
8. Za opłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
9. Podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż co 6 miesięcy.
10. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, zgodnie z zapisami ustawy w tym zakresie.

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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Żabnie, zgodnie ze Statutem nadanym przez Radę Miejską w Żabnie Uchwałą Nr VI/41/11 z dnia 17 marca 2011 r.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Żabno obejmują w szczególności:
 - 1) administrowanie zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) zawieranie i wypowiedanie umów najmu lokali z najmem na czas nieoznaczony, z najmem socjalnym i zamiennych,
 - 3) zawieranie umów z dostawcami mediów do budynków znajdujących się w zasobie,
 - 4) pobieranie czynszów i opłat za lokale,
 - 5) windykację zaległości czynszowych oraz opłat za lokale,
 - 6) zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości,
 - 7) utrzymywanie budynków i lokali w należytych stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym,
 - 8) prowadzenie spraw remontowych oraz dokonywanie remontów własnymi siłami.

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2024-2028 będą w szczególności:
- 1) wpływy z czynszów za lokale znajdujące się w zasobie, w tym kwoty uzyskane w wyniku działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najemców lokali,
 - 2) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 3) środki z tytułu ubezpieczenia,
 - 4) środki z budżetu gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- 1) kredyty na remonty i prace termomodernizacyjne,
 - 2) fundusze Unii Europejskiej,
 - 3) środki z budżetu państwa.

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.

1. Szacunkowe koszty w latach 2024-2028 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żabno, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Prognozowane koszty związane z gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2024-2028 [w tys. zł].

Lp.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (administracja, przeglądy, ubezpieczenie, amortyzacja)	12,0	13,2	14,52	15,97	17,57
2.	Koszty remontów lokali i budynków	18,0	18,0	12,0	12,0	12,0
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	33,0	17,0	0	0	0
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2,11	2,32	2,55	2,81	3,09
5.	Koszty inwestycyjne	50,0	55,0	55,0	0	0

2. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych, niezamierzonych remontów czy modernizacji mogą wystąpić zmiany w planowanych kosztach przedstawionych w tabeli.

3. W latach 2024-2028 nie planuje się kosztów inwestycyjnych związanych z powiększaniem zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę czy zakup lokali i budynków.

Rozdział 9.

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zakłada się poprzez:

1. pozyskiwanie środków zewnętrznych na prace remontowe i modernizacyjne lokali z zasobu,
2. pozyskiwanie lokali przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne,
3. umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
4. weryfikację umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe z zastrzeżeniem zapisów ustawy,
5. zamiany lokali w celu dostosowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej (po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności),
6. dążenie do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali.

Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali: prognozowane prace nie będą wymagały przeprowadzania zamiany lokali.

Planowana sprzedaż lokali: w okresie obowiązywania niniejszego programu, w latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.