

**UCHWAŁA NR XXX/264/10
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 17 czerwca 2010 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2010 -
2014**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2010 – 2014

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy (stan na dzień 31 grudnia 2009 r.) obejmuje 106 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 28 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością. Na prawach współwłasności Gmina posiada 32 budynki, w których jest właścicielem 78 lokali mieszkalnych.

§ 2. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 8 lokali na wynajem jako lokale socjalne, jednak w zasobach mieszkaniowych gminy nadal brakuje lokali socjalnych.

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

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na
kolejne lata**

§ 4. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

2. Obecny stan techniczny zasobu wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. W gminnym zasobie znajdują się budynki przedwojenne i powojenne często o niskim standardzie technicznym.

3. Zgodnie z analizą potrzeb w celu poprawy warunków zamieszkania planuje się w latach 2010 – 2014 przeprowadzenie niezbędnych remontów bieżących poprzez wykonanie: instalacji elektrycznych, robót ogólnobudowlanych, stolarki okiennej i drzwiowej, robót dekarских, sieci instalacji kanalizacyjnej.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Gminy Żary Nr XVII/175/09 z dnia 5 lutego 2009 r. (Dz.Urz. Woj.Lub. Nr 20, poz.352) w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Żary. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

2. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Zasady polityki czynszowej określone zostały w Uchwale nr XXIV/213/09 Rady Gminy Żary z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 142 poz. 2066) w sprawie ustalenia polityki czynszowej w latach 2010 - 2014. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

Rozdział 5.

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

§ 1. 1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane są przez Wójta Gminy.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych,
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością Gminy i byłych najemców.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach kolejnych

§ 1. W latach 2010 – 2014 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne
2. środki budżetowe

§ 2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny(Dz.U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 ze zm.) o współwłasności i ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2004 roku Nr 141, poz. 1492).

Rozdział 7.

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

§ 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o uchwałę Rady Gminy Żary Nr XVII/175/09 z dnia 5 lutego 2009 r. (Dz.Urz.Woj. Lub.Nr 20, poz.352)w sprawie zasad obrotu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary.

§ 2. Należy dążyć do planowania sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli.

§ 3. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobu, który będzie zabezpieczał niezbędną ilość lokali socjalnych w przyszłości.

§ 4. 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)

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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