

**UCHWAŁA NR XLI/461/14  
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 30 października 2014 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2015-2019**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014r., poz. 150) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary na lata 2015-2019

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Mieszkaniowy zasób gminy (stan na dzień 30.06.2014 r.) obejmuje 84 lokali znajdujących się w 37 budynkach stanowiących własność Gminy Żary, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

2. Gmina posiada 26 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością.

3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 9 lokali socjalnych.

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

5. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

**Rozdział 2.**

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

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

2. W celu poprawy warunków zamieszkania planuje się w latach 2015-2019 przeprowadzenie niezbędnych remontów bieżących

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. Corocznie będzie ustalany plan koniecznych remontów uwzględniający realne możliwości finansowe gminy.

**Rozdział 3.**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518) oraz uchwały Rady Gminy aktualnie obowiązujące.

2. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.

3. 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**

1. Wysokość stawek czynszu w latach 2015-2019 będzie zależna od sytuacji gospodarczej oraz kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

2. 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. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Wójt może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż raz w roku.

4. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu zobowiązani są opłacać czynsz według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalonych w drodze zarządzenia przez Wójta Gminy Żary.

5. Na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową:

1) położenie budynku

a) za lokale położone w miejscowościach: Bogumiłów, Biedrzychowice, Drozdów, Janików, Łukawy, Miłowice, Rościce, Rusocice, Siodło, Stawnik, Surowa - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia

a) za lokale położone w budynku bez WC - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%

b) za lokale bez łazienki - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%

c) za brak kanalizacji w budynku - stawka podstawowa ulega obniżeniu o 10%

6. Suma czynników zmniejszających stawkę podstawową nie może łącznie przekroczyć 50%

7. Czynniki zmniejszające stawkę podstawową nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 -go każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

#### **Rozdział 5.**

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

1. Czynności z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy stanowiącym 100 % własności gminy podejmowane są przez Wójta Gminy Żary.

2. Lokalami w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali zarządzanie zostało powierzone zarządcom obsługującym wspólnoty mieszkaniowe.

#### **Rozdział 6.**

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

1) wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe

2) środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego i socjalnego

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 przyjęto w następujących wysokościach:

Przychody w tys. zł	2015	2016	2017	2018	2019
Czynsze za lokale mieszkalne	120 000	110 000	110 000	100 000	90 000
czynsze za lokale użytkowe	15 000	15000	16000	16000	16000
środki budżetu gminy	30 000	25 000	25 000	20 000	20 000

#### **Rozdział 7.**

##### **Wysokość wydatków na remonty bieżące w kolejnych latach**

1. Wysokość wydatków na remonty w latach objętych planem uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz od możliwości finansowych gminy.

## **Rozdział 8.**

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

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o Uchwałę nr XVII/161/12 Rady Gminy Żary z dnia 23.02.2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary (Dz. Urz. Woj. Lub. 2012, poz. 573).

2. Należy dążyć do sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

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

4. Działania gminy zmierzać będą w kierunku kształtowania odpowiedniej polityki przedstrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz do popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

1. Traci moc uchwała nr XXIV/213/09 Rady Gminy Żary z dnia 29.10.2009 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej w latach 2010 -2014

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

4. Uchwała obowiązuje od 01.01.2015 r.

Przewodniczący Rady Gminy

**Kazimierz Ostrowski**