

Projekt

z dnia 8 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Czerwieńsk na lata 2020-2024**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk na lata 2020-2024.

2. Celem uchwalenia programu jest:

- 1) przeanalizowanie i ocena gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Czerwieńsk;
- 2) poprawa stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) racjonalizacja gospodarki czynszowej;
- 4) wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:

- 1) 21 budynków komunalnych, w których znajdują się 34 lokale o powierzchni 1665,22m² (tabela 1);
- 2) 19 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajduje się 46 lokali o powierzchni 2176,98m (tabela 2);
- 3) 1 budynek socjalny o 17 lokalach o powierzchni 236,53m² (tabela 3).

Tabela 1. Lokale komunalne.

Lp.	Adres	Ilość lokal i	Pow. użytkowa w m ²	Standard lokalu	Stan techniczny
1	Czerwieńsk ul. Kolejowa 3a	1	79,31	c.o., w. c, łazienka	dobry
2.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 4	2	102,16	w.c., łazienka	zły
3.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 7a	5	184,24	w.c., łazienka	średni
4.	Czerwieńsk ul. Bol. Chrobrego 5	1	47,30	c.o., w.c., łazienka	średni
5.	Czerwieńsk ul. Józefa Piłsudskiego	1	72,64	c.o., w.c., łazienka	dobry
6.	Czerwieńsk ul. Klonowa 10	1	42,30	w. c. , łazienka	średni
7.	Czerwieńsk ul. Klonowa 18	1	49,36	w. c., łazienka	średni

8.	Czerwieńsk ul. Naftowa	1	94,60	tylko wod. kan.	średni
9.	Boryń 3	1	41,00	tylko wod. kan.	średni
10.	Dobrzęcin 3	1	75,40	tylko wod. kan.	średni
11.	Dobrzęcin 4	1	62,60	tylko wod.kan.	średni
12.	Dobrzęcin 7	1	39,10	łazienka ,w.c.	średni
13.	Dobrzęcin 8	3	122,20	łazienka, w.c.	średni
14.	Sudoł 2	1	37,48	tylko wod. kan.	średni
15.	Sudoł 12	1	47,80	tylko wod.kan.	średni
16.	Płoty ul. Szkolna 16	3	153,17	łazienka, w.c.	średni
17.	Nietków ul. Kościuszki 87	1	57,1	tylko wod. kan.	średni
18.	Leśniów Wielki 59	2	113,3	tylko wod. kan.	średni
19.	Sycowice 55	1	51,84	tylko woda	średni
20.	Nietkowice 10	4	149,22	w.c. ,łazienka	średni
21.	Nietkowice 37	1	91	c.o., w.c., łazienka	średni
Razem		34	1665,22		

Tabela 2. Lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użyt. w m ²		Stan techniczny obiektu
1.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 4a	1	57,31	łazienka, w.c.	średni
2.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 7	2	95,24	łazienka, w.c.	średni
3.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 10	2	92,69	łazienka, w.c.	średni
4.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 35	3	104,81	c.o., łazienka, w.c.	dobry
5.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 11-12	3	95,30	łazienka, w.c.	średni
6.	Czerwieńsk ul. Rynek 31	1	12,28	tylko wod. kan.	średni
7.	Czerwieńsk ul. Rynek 1	2	92,28	łazienka, w.c.	średni
8.	Czerwieńsk ul. Rynek 30	6	284,62	łazienka, w.c.	średni
9.	Czerwieńsk ul. Rynek 16	3	185,60	łazienka, w.c.	średni
10.	Czerwieńsk ul. Młyńska	3	167,77	łazienka, w.c.	średni
11.	Płoty ul. Lubuska 20	1	56	tylko wod. kan.	średni
12.	Nietków ul. Kościuszki 50	1	60	tylko wod. kan.	średni
13.	Nietków ul. Kościuszki 55	2	86,95	tylko wod. kan.	średni
14.	Leśniów Wielki 45	2	116,29	tylko wod.kan.	średni
15.	Sycowice 51	1	72	tylko woda	średni
16.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 39	7	224,24	c.o., łazienka, w.c.	dobry
17.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 58-63	1	57,80	c.o., łazienka, w.c.	dobry
18.	Czerwieńsk ul. Składowa 5a	4	264,50	c.o., łazienka, w.c.	dobry
19.	Czerwieńsk ul. Graniczna 6-8	1	51,30	w.c. łazienka	średni
Razem		46	2176,98		

Tabela 3. Lokale socjalne

Lp.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²	Standard lokalu	Stan techniczny
1.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 3a	17	236,53	w.c.	dobry

2. Prognozę wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2020-2024 przedstawia:

Tabela 4.

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Pozostałe lokale mieszkalne (szt.)	Lokale socjalne (szt.)
01.01.2020	4 078,73	80	17
31.12.2020	3 878,20	76	17
2021	3 678,59	71	17
2022	3 470,00	67	17
2023	3 230,50	62	17
2024	3 000,00	57	17

3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwieńsk na lata 2020-2024 przedstawia:

Tabela 5

Lp.	Stan techniczny	Opis	Według Stanu na dzień 01.01.2020	Prognoza na				
				31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024
1	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających drobnych napraw	17 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	15 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	12 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	10 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	8 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)	5 lokali mieszkalnych (brak lokali socjalnych)
2.	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw i remontów w okresie 5 lat	80 (w tym 17 lokali socjalnych)	78 (w tym 17 lokali socjalnych)	76 (w tym 17 lokali socjalnych)	74 (w tym 17 lokali socjalnych)	71 (w tym 17 lokali socjalnych)	69 (w tym 17 lokali socjalnych)

§ 3. Planuje się budownictwo mieszkaniowe w:

1. Czerwieńsk ul. Kolejowa budynek wielorodzinny 22 lokale (wykonany jest projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę);

2. Czerwieńsk ul. Akacyjowa 2 działki pod budownictwo wielorodzinne planuje się 2 budynki każdy po 22-25 lokali.

Rozdział 3.

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

Tabela 6. Plan remontów

Lp.	Adres	Zakres prac	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 3a	1/remont dachu, 2/malowanie klatki schodowej	-	- 50.000	-	- 15.000	-
2.	Czerwieńsk Kolejowa 3 a	remont instalacji wodociągowej	1.500	-	-	-	-
3.	Czerwieńsk ul. Kwiatowa 7a	1/ remont dachu	-	12.000	-	-	-
4.	Czerwieńsk ul. Kolejowa 4	1/ remont dachu, 2/ odnowienie elewacji, 3/ malowanie klatki schodowej, 4/ wymiana drzwi	-	-	50.000	- 20.000	- 5.000
			-	-	4.000	-	-

		wejściowych					
5.	Czerwieńsk ul. Chrobrego 5	remont dachu	-	-	-	-	50.000
6.	Czerwieńsk ul. Składowa 5 A	1/ wymiana drzwi wejściowych wraz z zamkami, 2/ remont 2 lokali mieszkalnych	1.000 10.000	- -	- -	- -	- -
7.	Czerwieńsk ul. Zielonogórska 35	remont lokalu	2.000	-	-	-	-
8.	Płoty ul. Szkolna 16	malowanie klatki schodowej	-	-	5.000	-	-
9.	Nietkowice 37	wymiana rynien i rur spustowych	7.000	-	-	-	-

§ 4. Obecny stan techniczny zasobu wskazuje na potrzebę znacznych nakładów finansowych. W gminnym zasobie znajdują się budynki przedwojenne i powojenne o bardzo niskim standardzie, a ogólny stan lokali ocenia się jako średni.

§ 5. 1 W celu poprawy warunków zamieszkania planuje się w latach 2020-2024 przeprowadzenie niezbędnych remontów i bieżących napraw mienia komunalnego.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia

3. Remonty budynków będą wykonywane w oparciu o przeprowadzone corocznie okresowe przeglądy wynikające z ustawy Prawo budowlane.

§ 6. W latach 2020-2024 nie planuje się modernizacji budynków komunalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustalone przez Radę Miejską w Czerwieńsku w odrębnej uchwale.

§ 8. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach trwania programu określa tabela:

Tabela 7. Prognoza sprzedaży lokali.

Rok	Sprzedaż lokali
2020	4
2021	5
2022	4
2023	5
2024	5
Razem	23

§ 9. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale przeznaczone pod najem socjalny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale socjalne.

2. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.

4. Przez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 3 rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną albo instalację elektryczną.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową:

- 1) brak w.c. – 5%;
- 2) brak łazienki – 5%;
- 3) brak c.o. – 3%;
- 4) za położenie na terenie wiejskim – 5%;
- 5) ciemna kuchnia – 5%;
- 6) suterena – 5%;
- 7) brak urządzeń wodno – kanalizacyjnych – 5%.

6. Łączna obniżka nie może być większa niż 35% stawki bazowej czynszu.

7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

8. Stawka bazowa w latach 2020 – 2024 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej budynku.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Czerwieńsk.

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

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na zasadach mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w te nieruchomości.

2. Zarządzanie to powierzono zarządcy - komunalnej Spółce z o.o. POMAK w Czerwieńsku przy ul. Składowej 2

§ 12. W latach 2020 - 2024 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13. Częściami wspólnymi w budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy, zarządzają zarządcy nieruchomości wybrani przez wspólnoty mieszkaniowe lub ich organy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty są wpływy z czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy. W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych, wpływy z opłat czynszowych mogą się zmniejszać w zależności od tempa sprzedaży tych lokali, co przedstawia poniższa **tabela nr 8**:

Źródło wpływów	2020	2021	2022	2023	2024
Czynsz mieszkaniowy	160.000	156.000	150.000	140.000	140.000

§ 15. Brakujące środki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy (różnica pomiędzy kosztami a przychodami z czynszów) uzupełniane będą środkami z budżetu Gminy.

§ 16. Remonty kapitalne mieszkaniowego zasobu Gminy finansowane będą z budżetu Gminy.

§ 17. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane między innymi ze środków funduszu remontowego, utworzonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

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

§ 18.1 Wysokość planowanych kosztów na bieżącą konserwację, remonty i modernizację inwestycji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, dla których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela nr 9.

Wysokość wydatków	2020	2021	2022	2023	2024
Bieżąca eksploatacja*	40.000	40.000	40.000	40.000	55.000
Remonty i modernizacje	21.500	62.000	59.000	35.000	55.000
Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi	62.500	62.500	61.500	61.500	60.000

***Bieżąca eksploatacja** - przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie) czyszczenie przewodów kominowych, opłaty za energię elektryczną części wspólnych budynków, itp.

2. W latach 2020 - 2024 nie przewiduje się działań inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk to w szczególności :

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co pozwoli na graniczenie wydatków wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie Zarządcy;
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienie regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu czynszu;
- 4) działania wokół pozyskania nowych lokali socjalnych z uwagi na wzrost zapotrzebowania na tego typu lokale, wynikające z wyroków sądowych orzekających eksmisję i prawo do lokalu socjalnego.

§ 20.1 W latach 2020 - 2024 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego.

2. W latach 2020- 2024 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Prace remontowe nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i udostępniania lokali w celu ich przeprowadzenia.

§ 21. W celu utrzymania w należyтым stanie technicznym gminnego zasobu mieszkaniowego prowadzone będą sukcesywnie prace remontowe, których źródłem finansowania będą dotacje celowe z budżetu Gminy.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czerwieńska.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

UZASADNIENIE

Ustawodawca w art. 21 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy opracowywane są na okresy co najmniej 5-letnie. Poprzedni wieloletni program Rada Miejska uchwaliła na okres 2013-2019.

Proponowana uchwała w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwieńsk obejmuje lata 2020 - 2024. Projekt przedstawia istniejący stan ilościowy zasobu mieszkaniowego naszej gminy oraz prognozowane zmiany wskutek sprzedaży. Obejmuje również prognozę dochodów i jednocześnie kosztów utrzymania i remontów lokali oraz budynków wchodzących w skład zasobu. W działaniach perspektywicznych przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach.

Ponadto przewiduje się dalszą prywatyzację części zasobu poprzez sprzedaż mieszkań, głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przedstawiona propozycja uchwały stanowić będzie dokument kierunkowy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2020-2024.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Opracowała:
Marianna Ostrowska