

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kożuchów na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn.zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2020 r., poz. 611 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Rada Miejska uchwała program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kożuchów na lata 2022-2026, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kożuchowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Ireneusz Drzewiecki**

---

<sup>1)</sup> 1) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 1834

<sup>2)</sup> 2) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 11, poz. 1243.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Koźuchowie

z dnia 27 stycznia 2022 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŻUCHÓW NA LATA 2022-2026

### Rozdział 1.

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

1. Zasoby mieszkaniowe gminy Koźuchów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynoszą:

a) ogólna liczba lokali mieszkalnych 346 w tym:

- lokale w budynkach będących wspólnotami - 282

- lokale w budynkach gminnych - 64

b) powierzchnia użytkowa lokali - 15282,94

c) średnia powierzchnia lokalu - 44,17

2. Struktura mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem standardu wyposażenia mieszkań przedstawia się następująco:

l.p.	Standard lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Lokal z c.o., łazienką i w.c.	58	2861,86
2.	Lokal z łazienką i w.c.	86	4120,15
3.	Lokal z w.c. lub łazienką	40	1672,31
4.	Lokale tylko z wod-kan.	120	4421,31
5.	Lokale tylko z instalacją wodną	41	2150,87
6.	Lokale bez instalacji wod-kan.	1	56,44

3. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Powierzchnia użytkowa ogółem (m <sup>2</sup> )	Lokale mieszkalne (szt.)
Stan na dzień 31.12.2021	15282,94	346
2022	14399,42	326
2023	13913,55	315
2024	13471,85	305
2025	13030,15	295
2026	12588,45	285

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koźuchów:

L.p.	Stan techniczny	Opis	Według stanu na dzień 31.12.2021r. (szt. lokali)	Prognoza na dzień 31.12.2022r. (szt. lokali)	Prognoza na dzień 31.12.2023r. (szt. lokali)	Prognoza na dzień 31.12.2024r. (szt. lokali)	Prognoza na dzień 31.12.2025r. (szt. lokali)	Prognoza na dzień 31.12.2026r. (szt. lokali)
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w						

		budynkach po remontach kapitalnych	9	9	6	5	5	3
2.	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających drobnych napraw	36	30	25	22	12	12
3.	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw, remontów w okresie najbliższych 10 lat	282	268	265	260	260	253
4.	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających remontów kapitalnych i modernizacji	16	16	16	15	15	14
5.	Bardzo zły	Lokale usytuowane w budynkach przeznaczonych do rozbiórki	3	3	3	3	3	3

## Rozdział 2.

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

1. Sytuacja mieszkaniowa mieszkańców gminy jest niezadowolająca, co wynika z jednej strony z małej zasobności materialnej mieszkańców oraz z ich postawy pasywnej. Zasoby mieszkaniowe Gminy Koźuchów ze względu na wiek budynków ulegają zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to:

- zabezpieczenia i naprawy elementów konstrukcji budynków,
- udrożnienia, przebudowy i odbudowy przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- wymiany i naprawy pokryć dachowych.

Większość budynków wymaga prac termomodernizacyjnych. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

2. Podstawę do określenia i sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Ze względu na brak możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich remontów, za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

3. Prace remontowe wykonywane będą etapowo, według potrzeb bieżącego nadzoru oraz będą uzależnione od posiadanych przez Gminę środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje pokrywanych z budżetu gminy w kolejnych latach, określana będzie w uchwałach budżetowych.

5. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na ich realizację lub zmiany priorytetów.

6. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami i zatwierdzane w formie uchwały.

#### **Potrzeby remontowe w zakresie remontu budynków oraz lokali gminnych:**

Koszty remontów i modernizacji (w złotych)	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok
	<b>200 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>150 000,00</b>

### **Rozdział 3.** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Cele strategiczne wytyczone przez program prywatyzacji lokali powinny:

- a) realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną w odniesieniu do gminnych zasobów mieszkaniowych,
- b) tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych,
- c) wpływać na poprawę jakości zasobu mieszkaniowego.

2. Powodzenie programu prywatyzacji uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą:

- możliwości finansowe społeczności lokalnej,
- stan techniczny budynków,
- przyjęte zasady sprzedaży lokali.

3. Ocena procesów prywatyzacyjnych w gminnych zasobach mieszkaniowych w Gminie Koźuchów wskazuje, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu Gminy w kosztach remontów budynków komunalnych.

4. W poszczególnych latach zakłada się sprzedaż lokali:

Rok	Planowana sprzedaż na rzecz najemców	Planowana sprzedaż w przetargu nieograniczonym	Łącznie
2022	18	2	20
2023	11	-	11
2024	10	-	10
2025	10	-	10
2026	10	-	10

Lokale z zasobu mieszkaniowego mogą być sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców na zasadach preferencyjnych określonych w odrębnej Uchwale Rady Miejskiej.

5. Środki finansowe pochodzące ze sprzedaży lokali stanowią dochody Gminy, które są przeznaczane m.in. na utrzymanie i remonty budynków mieszkalnych.

### **Rozdział 4.** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Koźuchów różnią się wyposażeniem w urządzenia techniczne i instalacje, a także ogólnym stanem technicznym. W Gminie Koźuchów stosuje się następujące wysokości czynników obniżających miesięczne stawki czynszu:

- a) 30% za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu,
- b) 50% za lokal mieszkalny położony w suterynie lub na poddaszu,

- c) 20% za lokal mieszkalny bez naturalnego światlenia,
- d) 30% za lokal mieszkalny nie posiadający ogrzewania.

2. Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników, jednak nie więcej niż o 50%. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni budynku, w którym lokal jest zlokalizowany. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. Gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada swoje udziały.

### **Rozdział 5.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gmin w kolejnych latach**

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 tę nieruchomość.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzone zostało spółce gminnej na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie do 31 grudnia 2022 roku. Nie przewiduje się zmian w zakresie formy i sposobu zarządzania.

### **Rozdział 6.**

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

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki z budżetu Gminy,
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- kredyty i pożyczki na remonty,
- wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie zasobów mieszkaniowych,
- wsparcie ze środków Unii Europejskiej w ramach rewitalizacji,
- inne środki zewnętrzne.

## 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 (tabela w złotych)**

L.p.	Lata	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	380.000,00	380.000,00	350.000,00	270.000,00	250.000,00
2.	Koszty remontów	180.000,00	180.000,00	160.000,00	150.000,00	130.000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	360.000,00	360.000,00	340.000,00	320.000,00	300.000,00
4.	Koszty modernizacji lokali i budynków	50.000,00	50.000,00	40.000,00	30.000,00	30.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
6.	<b>RAZEM</b>	970.000,00	970.000,00	890.000,00	770.000,00	700.000,00

## Rozdział 8.

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są w oparciu o uchwałę Nr XXI/179/04 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Koźuchów, a także uchwałę Nr XXV/207/05 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 31 marca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Nie planuje się remontów budynków i lokali, które wymagałyby przenoszenia lokatorów ze względu na brak lokali wolnych - zamiennych, które Gmina musiałaby posiadać do dyspozycji na okres przeprowadzania takich remontów.

3. Do najważniejszych działań w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy zaliczyć należy działania polegające na:

- poprawie ściągalności zaległości czynszowych, jak również poprawie w tym zakresie poprzez umożliwienie świadczenia pracy na prace na rzecz gminy dla osób w szczególnie trudnej sytuacji finansowej,
- prowadzenie działań mających na celu szeroko pojętego programu zamiany mieszkań,
- sukcesywne wycofywanie się z eksploatacji budynków deficytowych o złym stanie technicznym i niskich wpływach z czynszu przeznaczając je do sprzedaży a dochody z ich sprzedaży przeznaczając na remonty pozostałych budynków,
- realizować sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach zgodnie z planem sprzedaży wskazanym w rozdziale 3 pkt 4 uchwały,

- w kolejnym etapie rewitalizacji uwzględnić remonty części wspólnych budynków mieszkalnych w centrum miasta z udziałem finansowym współwłaścicieli oraz pozyskaniem na ten cel środków poza budżetowych,
- podejmowanie uchwał w sprawie udzielania bonifikat stosowanych przy sprzedaży lokali gminnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 661 z późn.zm.) nakłada na gminę obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizy potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
- sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokości 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,
- opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu poprzez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koźuchów.