



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia poniedziałek, 4 marca 2019 r.

Poz. 638

### UCHWAŁA NR III/29/2019 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM

z dnia 22 lutego 2019 r.

#### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom Odrzański na lata 2019-2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018, poz. 994 ze zm.) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom Odrzański na lata 2019-2029.

#### **Rozdział 1.** **Postanowienia ogólne.**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.).

#### **Rozdział 2.** **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bytom Odrzański, objęty niniejszym programem, stanowią lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Gmina Bytom Odrzański dysponuje ogółem **23** lokalami mieszkalnymi, znajdującymi się w **14** budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym w **3** budynkach znajdujących się na terenie wsi.

3. Gmina posiada **5** lokali mieszkalnych socjalnych.

4. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi **732,87m<sup>2</sup>**, w tym lokali socjalnych **146,10m<sup>2</sup>**.

5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bytom Odrzański:

Mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych latach	Ilość mieszkań w zasobie mieszkaniowym	W tym lokale socjalne
2019	<b>23</b>	<b>5</b>
2020	<b>22</b>	<b>5</b>
2021	<b>21</b>	<b>5</b>
2022	<b>20</b>	<b>5</b>
2023	<b>19</b>	<b>5</b>

2024	<b>18</b>	<b>5</b>
2025	<b>17</b>	<b>5</b>
2026	<b>16</b>	<b>5</b>
2027	<b>15</b>	<b>5</b>
2028	<b>14</b>	<b>5</b>
2029	<b>13</b>	<b>5</b>

6. W minionych latach, w efekcie wprowadzenia preferencyjnych zasad wykupu mieszkań, ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji Gminy znacznie się zmniejszyła.

7. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców zaspokajane będą w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

8. W planie przewiduje się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez prowadzoną sprzedaż.

### **Rozdział 3.**

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

1. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy nie należy do zadowalających. W większości (90%) są to budynki wybudowane przed 1945 rokiem. Wymagają znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty z uwagi na stan dachów, elewacji, instalacji.

2. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy.

3. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, zabezpieczenie przeciwpożarowe, naprawy dachów, modernizację i naprawy instalacji oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

4. Powołana przez Radę Miejską w 2003 roku Fundacja „Moje Miasto”, której statutowym celem jest wspieranie wszelkich przedsięwzięć i inicjatyw w zakresie:

- poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych miasta i gminy,
- odnowy zabytków i utrzymanie walorów architektoniczno-urbanistycznych,
- termomodernizacji zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie terenów zielonych,

dofinansowuje w 50% wspólnoty mieszkaniowe, które podjęły stosowne uchwały o przystąpieniu do remontu dachu lub elewacji budynku.

5. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	30000	30000	9000	10000	12000	5000
Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych	30000	30000	13000	5000	5000	7000
<b>Razem</b>	<b>60000</b>	<b>60000</b>	<b>22000</b>	<b>15000</b>	<b>17000</b>	<b>12000</b>
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	
Remonty bieżące i prace konserwacyjne	5000	5000	4000	4000	5000	
Udział w remontach i modernizacjach budynków wspólnot mieszkaniowych	7000	7000	5000	5000	6000	
<b>Razem</b>	<b>12000</b>	<b>12000</b>	<b>9000</b>	<b>9000</b>	<b>11000</b>	

6. Remonty i modernizacje części wspólnych budynku, będących współwłasnością, wspólnot mieszkaniowych/gminy Bytom Odrzański, będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina uczestniczyć będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnocie.

7. Wykonanie planowanych prac remontowych zapewni utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego budynków.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.**

1. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży lokali ich najemcom, dąży do zbycia lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Przyjmuje się plan sprzedaży:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1	1
Rok	2025	2026	2027	2028	2029	
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1	

#### **Rozdział 5.**

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

1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków i lokali komunalnych powinny być wpływy z czynszów.

2. Zasady ustalania czynszów w gminie określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.).

3. Dotychczas obowiązująca stawka bazowa czynszu wynosi 6,06 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50 % stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać lub podwyższać stawkę bazową czynszu: Obniżki stawki bazowej:

1) położenie lokalu w budynku:

- za mieszkanie położone na parterze oraz poddaszu 3 %
- za mieszkanie ze wspólnym przedpokojem lub w.c. lub łazienką 6 %
- za mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego 6 %

2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- za brak w.c. w mieszkaniu 6 %
- za brak łazienki 13 %
- za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacji 18 %

3) ogólny stan techniczny budynku:

- za mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki, decyzją nadzoru budowlanego 28%

Łączna obniżka czynszu uwzględniająca powyższe czynniki nie może przekroczyć 50 %.

4. Prognozuje się, że w latach 2013-2018 stawka bazowa czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej budynku i wzrastać będzie do 10 % w stosunku do roku poprzedniego.

#### 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. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostało powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Bytomiu Odrzańskim, który jest jednostką organizacyjną Gminy Bytom Odrzański. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami i utrzymanie należytego stanu technicznego budynków oraz prowadzenie remontów bieżących, konserwacji technicznej sieci i urządzeń, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

#### Rozdział 7.

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

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2018-2029 będą wpływy z czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale użytkowe,
- za garaże,
- za dzierżawę gruntu,

oraz inne przychody i dotacje z budżetu Gminy Bytom Odrzański.

2. Wpływy z czynszu mieszkaniowego na finansowanie gospodarki mieszkaniowej:

Rok:	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Wpływy	48000	47000	46000	45000	44000	43000
Rok:	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	
Wpływy	42000	41000	40000	39000	38000	

#### Rozdział 8.

#### Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Rok:	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	69000	69000	68000	67000	66000	66000
Koszty remontów	3500	3400	4000	4000	4200	42000
Koszty modernizacji lokali i budynków	5000	5000	4000	3000	3400	3400
Koszty zarządu	100663	101000	101000	102000	102000	102000
Razem	178163	178400	177000	176000	175600	175600
Rok:	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	
Koszty bieżącej eksploatacji	65000	65000	64000	64000	64000	
Koszty remontów	3000	3100	3000	3500	3500	
Koszty modernizacji lokali i budynków	3000	3200	3000	2500	2500	
Koszty zarządu	103000	103000	104000	104000	104000	
Razem	174000	174300	174000	174000	174000	

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy w latach 2019-2029 nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

**Rozdział 9.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, należy dążyć do:

- 1) preferencyjnej sprzedaży lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- 2) objęcie budynków wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych w strefie ochrony konserwatorskiej programem rewitalizacji,
- 3) zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Pazur**