



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 10 kwietnia 2024 r.

Poz. 1120

UCHWAŁA NR LXXV/558/2024 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2024 - 2028

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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2024-2028. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 3. Traci moc Uchwała XI/53/2019 Rady Miasta Żagań z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań o statusie miejskim na lata 2019 - 2023.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Żagań
Adam Matwijów

Załącznik do uchwały Nr LXXV/558/2024
Rady Miasta Żagań
z dnia 28 marca 2024 r.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ŻAGAŃ
NA LATA 2024 - 2028**

Żagań, marzec 2024

SPIS TREŚCI		str.
I.	WPROWADZENIE	3
II.	PROGRAM STANU ZASOBÓW	4
III.	PROGRAM REMONTOWY	11
IV.	PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI	16
V.	PROGRAM CZYNSZOWY	19
VI.	PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI	25
VII.	PROGRAM WYDATKÓW	27
VIII.	INNE DZIAŁANIA	30

I. Wprowadzenie

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenia przez jej Radę, wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (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 - Dziennik Ustaw z roku 2023 poz. 725, z późn. zm.).

Ustawa ta określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat i obejmować:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Cele i działania określone w powyższym Programie zostaną zrealizowane poprzez szczegółowe uchwały Rady Miasta i zarządzenia wykonawcze Burmistrza.

Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

- poprawę stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez odpowiedzialną politykę czynszową,
- prywatyzację części zasobu mieszkaniowego gminy,

- racjonalizację sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy,
- wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

II. PROGRAM STANU ZASOBÓW.

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy.

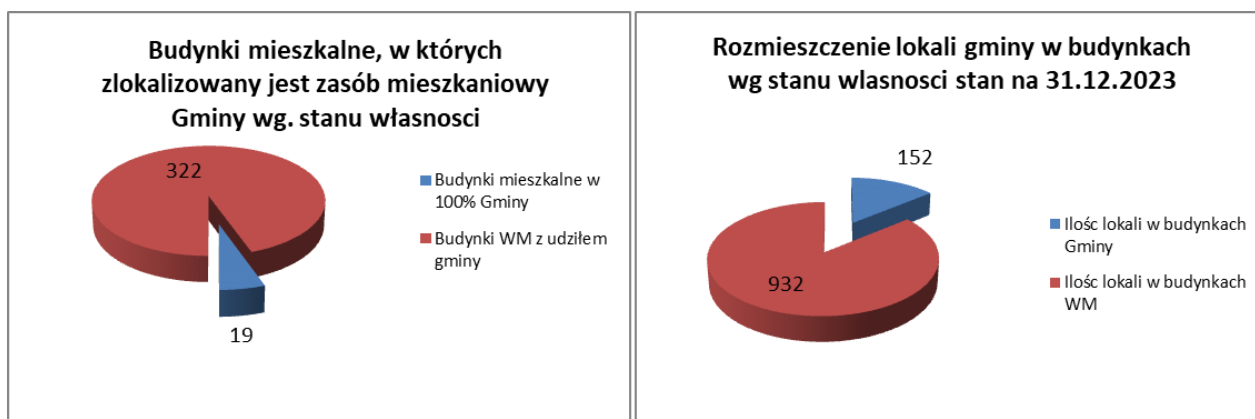
W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność gminy;
- 2) lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego oraz zmniejszenie liczby lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

W programie stanu zasobów założono, że przewidywana wielkość i struktura oraz stan jakościowy gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu będzie wypadkową przyjętego programu inwestycyjnego związanego z ewentualną realizacją budynków mieszkalnych z przeznaczeniem lokali na wynajem (komunalnych i TBS, budowanych na potrzeby gminy), pozyskiwaniem budynków i lokali mieszkalnych od podmiotów zewnętrznych (PKP, Agencja Mienia Wojskowego itp.), naturalnym ubytkiem lokali mieszkalnych wynikającym z konieczności rozbioru budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, a także wynikiem przyjętego do realizacji programu prywatyzacyjnego, (sprzedaż lokali).

Struktura własnościowa budynków, w których zlokalizowany jest zasób mieszkaniowy Gminy przedstawia się następująco:

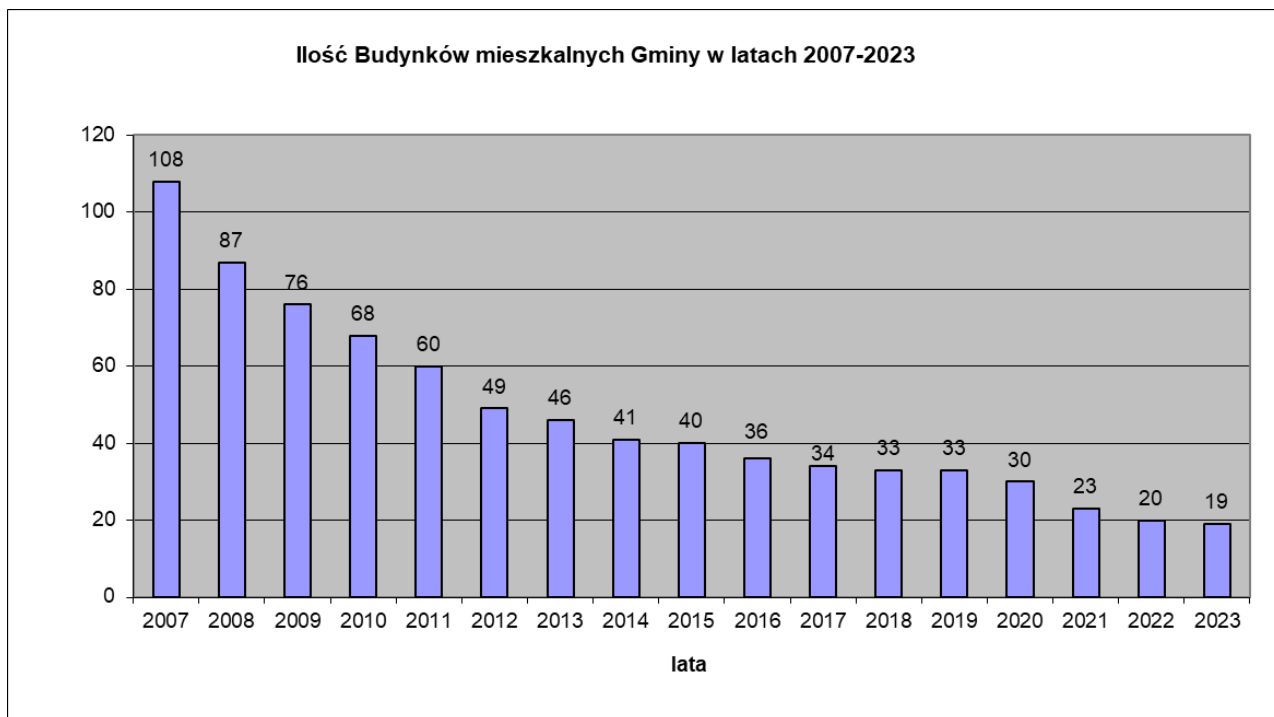


Na koniec roku 2023 mieszkaniowy zasób gminy liczył 1084 lokale mieszkalne, z czego:
152 lokale mieszkalne zlokalizowane w 19 budynkach własnych (stanowiących 100% własności gminy);
932 lokale mieszkalne zlokalizowane w 322 budynkach wspólnot mieszkaniowych;

A. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu

Prognozę wielkości zasobu w okresie obowiązywania programu sporządzono na podstawie analizy zmian wielkości zasobu w latach ubiegłych, która przedstawiała się jak w tabeli poniżej.

Ilość budynków Gminy	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ogółem	114	93	82	74	66	55	52	48	47	43	41	40	40	37	28	24	22
budynki 100% użytkowe	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	5	4	3
bud. mieszk i mieszk-użytk.	108	87	76	68	60	49	46	41	40	36	34	33	33	30	23	20	19



Z uwagi na rozproszony charakter sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców na koniec roku 2023 gmina posiadała zaledwie 19 budynków mieszkalnych stanowiących w całości jej własność, z czego zdecydowana większość to budynki kilkulokalne zlokalizowane na peryferiach miasta.

Tabela – Wykaz budynków stanowiących 100% własności gminy – stan na koniec roku 2023.

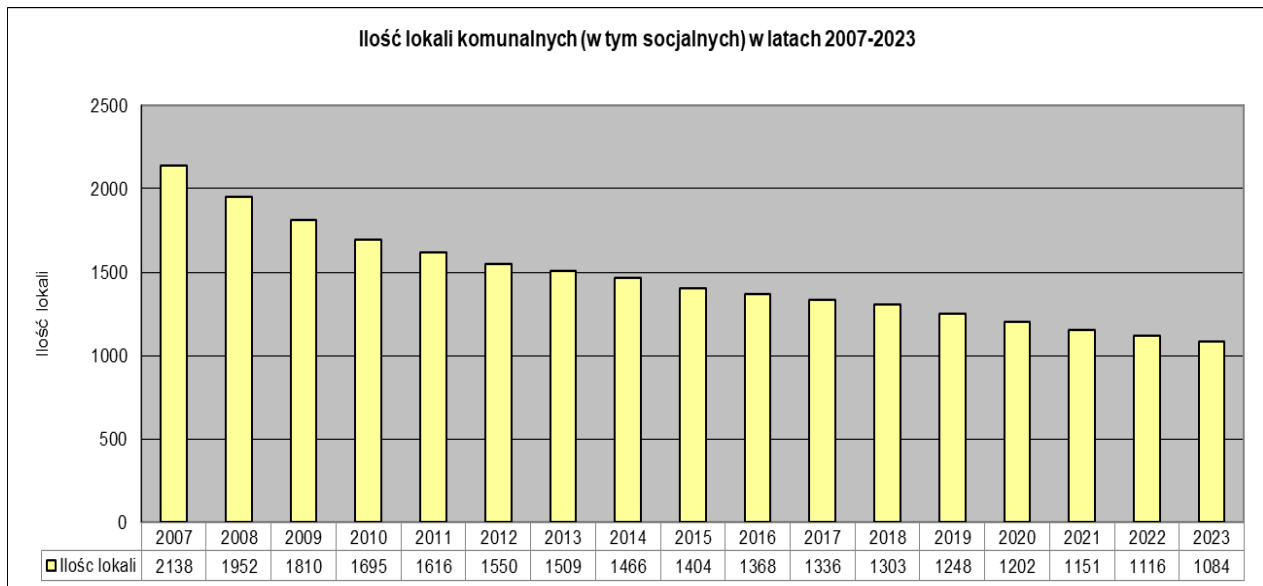
Lp.	Adres - ulica	Nr budynku	Ilość lokali w budynku	Pow. Użytk. [m2]
1	Armii Krajowej	18	4	230,43
2	Drzewna	2	4	217,96
3	Gimnazjalna	2	12	469,28
4	Keplera	25	7	363,29
5	Kolejowa	97	2	81,5
6	Lubuska	2-2a	12	463,46
7	Lubuska	30	8	343,5
8	Narutowicza	19	1	47,78
9	Plac Królowej Jadwigi	1 - 2	8	427,75

10	Orląt Lwowskich	5	23	604,83
11	Przyjaciół Żołnierza	36	26	586
12	Rzeźnicka	14-14A	3	205,14
13	Rzeźnicka	47	3	105,49
14	Wiejska	42	3	135,56
15	Włókniarzy	12	12	356,9
16	Wojska Polskiego	3B	7	247,37
17	Żelazna	19	4	108,08
18	Żółkiewskiego	14B	11	310,48
19	Żółkiewskiego	14C	3	67,63

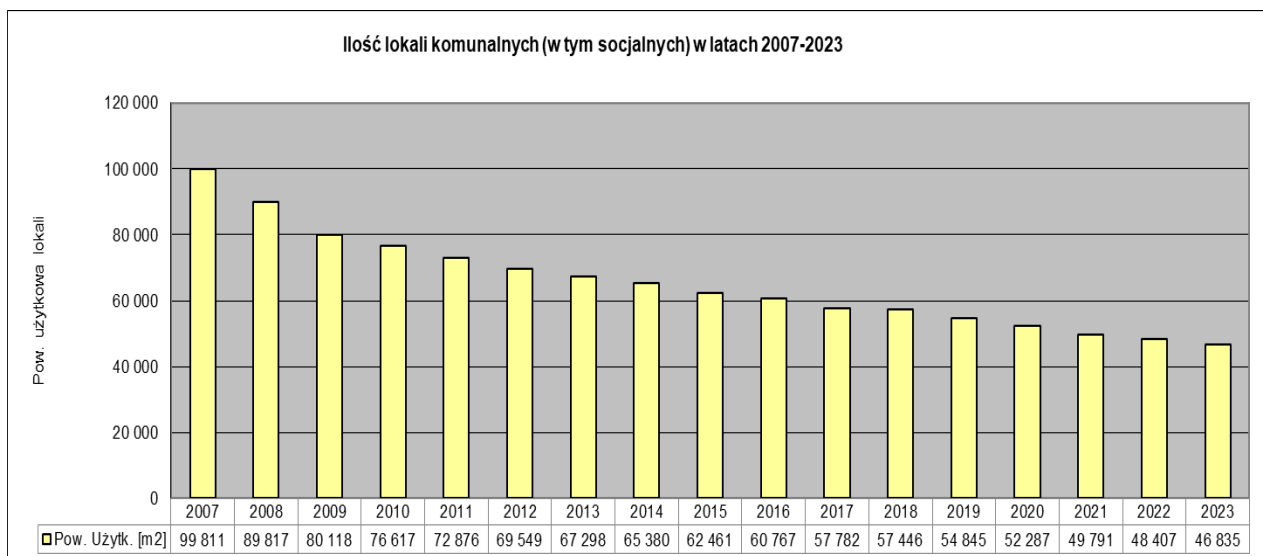
Wyłączając budynki w całości socjalne tj. (Przyjaciół Żołnierza 36; Orląt Lwowskich 5; Gimnazjalna 2 oraz Żółkiewskiego 14b i 14c); pozostałe budynki gminy to budynki z ilością lokali poniżej 10, z czego 6 budynków to budynki do 3 lokali.

Tabela - Zmiany gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2023 -

Ilościowo:



Powierzchniowo:



Zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zmniejszenie liczby lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz lokali w budynkach do 3 lokali.

Tabela Prognoza wielkości zasobu w okresie obowiązywania programu.

ROK	Budynki stanowiące 100% własności gminy				Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy		
	Budynki przewidziane do prywatyzacji	Budynki	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Budynki WM z udziałem gminy	Planowane pierwsze sprzedaże w bud. Gminy	Lokale mieszkalne
Wg stanu na 31.12.2023	-	19	152	2	322		932
2024	Narutowicza 19 (1lok.)	18	151	3	318	I sprz.-Rzeż. 14	897
2025	Kolejowa 97 (2lok)	17	149	4	313	I sprz.-Kolej 97	867
2026	Rzeźnicka 14-14A (3lok)	16	146	4	308	I sprz.- Rzeż. 47	840
2027	Rzeźnicka 47 (3lok)	15	143	5	304	I sprz.-Wiejska 42	815
2028	Wiejska 42 (3lok)	14	140	5	300	I sprz.-Żelazna 19	790

Założono w okresie obowiązywania programu ubytek z zasobu mieszkaniowego gminy budynków jedno do trzylokalowych, poprzez zmotywowanie ich najemców do wykupu zajmowanych lokali, bądź ich przesiedlenie do innych lokali i zbycie budynków w drodze przetargu, z przeznaczeniem pozyskanych ze sprzedaży środków finansowych na remonty pozostałego zasobu. Na koniec roku 2023 w zasobie mieszkaniowym gminy pozostawał 1 budynek jednolokalowy (wysiedlony przeznaczony do sprzedaży w przetargu), 1 budynek dwulokalowy oraz 4 budynki 3 lokalowe. W okresie obowiązywania programu założono prywatyzację tych budynków, co pozwoliłoby na wyeliminowanie z zasobu, na koniec okresu obowiązywania programu wszystkich budynków do 3 lokali, (za wyjątkiem jednego budynku przeznaczonego w całości na lokale socjalne tj. Żółkiewskiego 14C).

B. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu według wieku budynków - stan na koniec 2023 r.

Zdecydowana większość budynków, w których zlokalizowany jest zasób mieszkaniowy gminy pochodzi z okresu przed II wojna światową (1900 – 1940);

Biorąc pod uwagę wiek, stan techniczny oraz wielkość pozostającego we własności gminy zasobu budynkowego (90% zasobu to budynki kilku lokalowe przedwojenne zlokalizowane na peryferiach miasta.

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem, zakłada się stopniowe wychodzenie z własności pozostałego zasobu budynkowego, poczynając od budynków jedno, dwu i trzy-lokalowych.

Tabela - Struktura wiekowa budynków zasobu mieszkaniowego gminy wg stanu na koniec roku 2023.

Okres budowy	Budynki Gminy	udział procentowy	Budynki WM	udział procentowy
Przed 1900 r.	5	26,32%	52	16,15%
1900 - 1940	12	63,16%	233	72,36%
1945 - 1970	1	5,26%	23	7,14%
1970 - 2000	0	0,00%	14	4,35%
po 2000	1	5,26%	0	0,00%
Razem	19	100,00%	322	100,00%

C. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu według standardu jakościowego budynków - stan na koniec roku 2023.

W dalszym ciągu, w stosunku do średnich krajowych, gminne zasoby mieszkaniowe w Żaganiu charakteryzują się przeciętnie gorszymi parametrami dotyczącymi wieku i standardu substancji mieszkaniowej. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż największym zainteresowaniem wykupem cieszą się lokale o wyższym standardzie. W wyniku prowadzonej na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat sprzedaży lokali (w ostatnich latach średnio ok. 35 - 40 lokali rocznie), oraz braku w tym okresie nowych inwestycji mieszkaniowych, średni standard pozostałych lokali w zasobie gminy ulega ciągłemu pogorszeniu.

Najlepiej świadczy o tym fakt, iż żaden z budynków mieszkalnych, pozostających obecnie we własności gminy nie posiada instalacji centralnego ogrzewania, czy ciepłej wody użytkowej zasilanych z sieci ciepłej.

Zdecydowana większość lokali mieszkalnych gminy posiada ogrzewanie piecowe, a w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy dotyczy to praktycznie wszystkich lokali. W okresie obowiązywania poprzedniego programu, w roku 2023 sytuacja uległa pewnej poprawie, poprzez wymianę ogrzewania piecowego na ogrzewanie gazowe w 100 lokalach gminy, w ramach Regionalnego Program Operacyjnego – Lubuskie 2020, dofinansowanego w 50% z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Całkowita wartość projektu to 2 024 660 złotych.

Zaledwie 17 spośród ponad 1000 lokali wyposażonych jest w instalacje c.o. i c.w.u, zasilane z sieci ciepłej, co stanowi zaledwie 1,6%. Największy udział w zasobie mają natomiast lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe bez łazienki, a jedynie z w.c. w lokalu.

W przypadku 16 lokali mieszkalnych toalety zlokalizowane są poza budynkiem w pomieszczeniach gospodarczych tzw. suche toalety. Jako priorytetowe zadanie w okresie obowiązywania programu przewiduje się likwidację tego typu toalet poprzez wprowadzanie ich do lokali, a w przypadku braku takiej możliwości do pomieszczeń wspólnych budynku, jako toalety splukiwane.

Wszystkie budynki mieszkalne w zasobie wyposażone są w instalacje wodociągową natomiast w przypadku instalacji kanalizacyjnej jedynie dwa budynki socjalne przy ul. Żółkiewskiego 14b i Żółkiewskiego 14c nie posiadają instalacji kanalizacyjnej podłączonej do sieci miejskiej, z uwagi na brak w tym rejonie miasta sieci kanalizacyjnej.

W przypadku instalacji gazu przewodowego 5 budynków mieszkalnych nie posiada takich instalacji tj:

Przyjaciół Żołnierza 36	-	26 lokali
Żółkiewskiego 14b;	-	11 lokali
Żółkiewskiego 14c;	-	3 lokale
Tartakowa 7;	-	2 lokale
Włókniarzy 12.	-	12 lokali

W przypadku budynków: Przyjaciół Żołnierza 36 i Włókniarzy 12 brak instalacji gazowej w budynkach wynika z faktu iż wszystkie lokale w tych budynkach są lokalami jednoizbowymi.

W rejonie budynków Żółkiewskiego 14b, Żółkiewskiego 14c oraz Tartakowa 7 brak jest sieci gazowej dostawcy gazu.

D. Podsumowanie i wnioski

Stan i wielkość gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2024 – 2028 będzie wynikiem oddziaływania szeregu czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można:

- potencjalne możliwości zwiększenia w tym okresie rozmiarów zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji gminy, związane z pozyskiwaniem lokali od instytucji zewnętrznych typu Agencja Mienia Wojskowego, PKP itp;
- adaptacji niewykorzystywanych przez gminę budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- przyjęty i realizowany w praktyce wieloletni program prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych,
- potrzeby społeczności lokalnej miasta w zakresie lokali z najmem socjalnym, związane z przekształcaniem lokali komunalnych, a także ewentualną adaptacją obiektów niemieszkalnych z przeznaczeniem ich na cele najmu socjalnego,

Podstawowym kierunkiem działań gminy, mającym istotny wpływ na poprawę sytuacji mieszkaniowej, szczególnie w grupie mniej zamożnych gospodarstw domowych, powinien być program inwestycji mieszkaniowych związany z budową mieszkań na wynajem, pozyskiwaniem mieszkań od innych gestorów zasobów mieszkaniowych, w tym Agencji Mienia Wojskowego, PKP itp., a także z ewentualnym przemieszczaniem się rodzin w ramach posiadanych przez gminę zasobów mieszkaniowych, jak również w ramach zasobów Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

III. PROGRAM REMONTOWY

Opracowanie i przyjęcie na lata 2024 - 2028 realnego programu remontowego powinno być jednym z priorytetowych zadań w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Żaganiu. Umożliwi to przynajmniej częściowe zahamowanie istniejącej dekapitalizacji majątku gminnego (komunalnego i wspólnot mieszkaniowych), a w dłuższym horyzoncie czasowym wpłynie na poprawę standardu jakościowego zasobów mieszkaniowych.

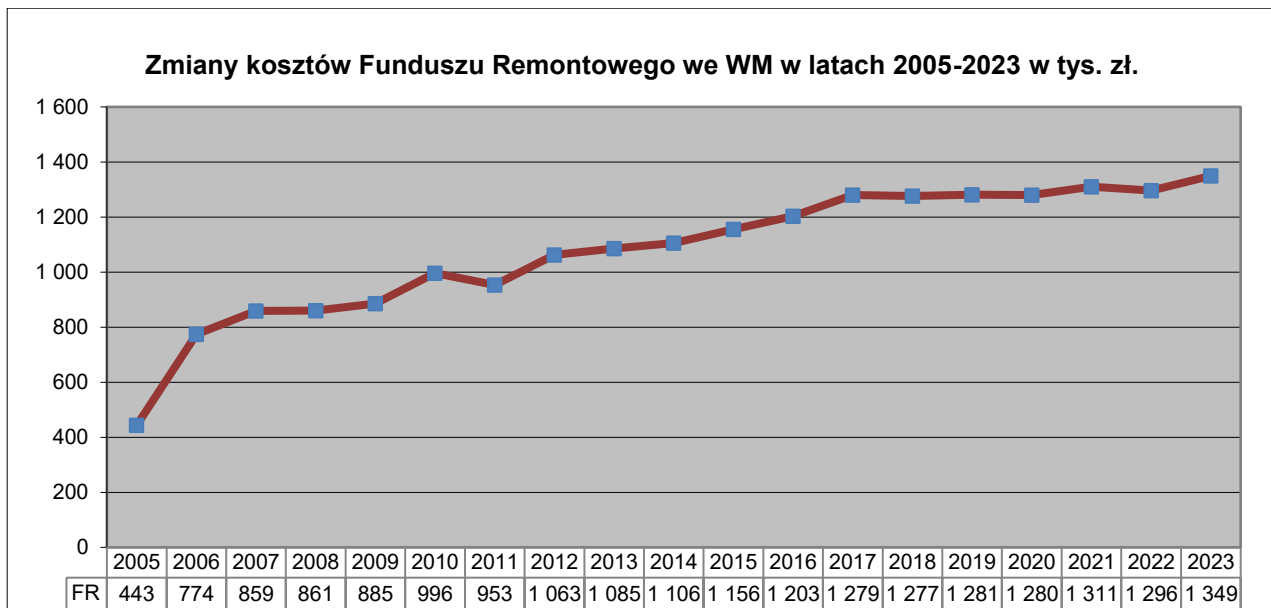
Z uwagi na wspomnianą wyżej rozproszoną prywatyzację zasobu mieszkaniowego gminy, główny ciężar remontów zasobu w zakresie remontów części wspólnych, spoczywa obecnie po stronie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada ulokowanych ponad 85 % zasobu lokalowego. Realizacja programu remontowego w tym zakresie odbywać się będzie tak jak do tej pory, poprzez udział finansowy gminy w kosztach remontów realizowanych przez poszczególne wspólnoty.

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat udział ten systematycznie wzrastał, przede wszystkim z uwagi na zwiększającą się ilość wspólnot oraz podejmowane w porozumieniu z gminą decyzje remontowe na poszczególnych wspólnotach.

Obrazuje to najlepiej wzrost ponoszonych przez gminę kosztów wnoszonych opłat na fundusze remontowe wspólnot.

\

Tabela – Zmiany wysokości kosztów funduszu remontowego ponoszonego przez gmine w latach 2005 – 2023.



Większość remontów realizowanych obecnie przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe finansowana jest zaciąganiem na ten cel kredytami dedykowanymi dla wspólnot mieszkaniowych. Koszty tych remontów rozkładane są na okresy wieloletnie (w większości 20 letnie).

Na koniec roku 2023 ponad 270 wspólnot mieszkaniowych z udziałem właścicielskim gminy posiadało zaciągnięte kredyty remontowe na ogólną kwotę prawie 30 mln zł, z czego do spłaty pozostało jeszcze ponad 18 mln złotych.

W okresie obowiązywania programu zakłada się dalszy, niewielki już wzrost ilości zaciągniętych kredytów z uwagi na zgłaszane w tym zakresie wnioski ze strony właścicieli oraz informacje od zarządców wspólnot. Na zwiększenie tych kosztów wpływ będzie też miał znaczący wzrost cen materiałów budowlanych oraz robocizny, spowodowany zwiększoną w ostatnich latach inflacją.

Prowadzona na przestrzeni ostatnich lata prywatyzacja zasobu i przemieszczenie, w konsekwencji tej prywatyzacji, większości zasobu lokalowego gminy do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych pozwoliła na ograniczenie wykazywanej w poprzednich programach luki remontowej w zakresie części wspólnych nieruchomości. Prowadzone na przestrzeni ostatnich lat i finansowane kredytami remonty części wspólnych nieruchomości wspólnot nie byłyby możliwe do wykonania w tak krótkim okresie czasu, gdyby nieruchomości te pozostawały, w dalszym ciągu we własności gminy.

Rozłożone w czasie koszty realizacji tych remontów, ponoszone w ramach opłat na fundusze remontowe poszczególnych wspólnot, dzięki postępującej prywatyzacji zasobu lokalowego powodują dodatkowo, stopniowe przejmowanie ciężaru spłaty zobowiązań kredytowych od gminy, przez kolejnych właścicieli wykupywanych lokali.

Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu pozwoli to na ograniczenie tempa wzrostu obciążeń gminy opłatami na rzecz funduszy remontowych.

A. Planowane nakłady na remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).

W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane z współwłaścicielami i zatwierdzane w formie uchwały. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na remonty oraz wpłat na fundusz remontowy, z których remonty będą realizowane. W tych przypadkach gmina jest zobowiązana do partycypowania w kosztach remontu proporcjonalnie do udziałów w danej Wspólnocie Mieszkaniowej.

Tabela Planowane nakłady na remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w kolejnych latach programu w tys. zł.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Nakłady na fundusze remontowe w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w tys. zł.	1.400	1.420	1.450	1.480	1.500

B. Planowane remonty w budynkach 100% Gmina

Z uwagi na planowane wychodzenie z własności budynków stanowiących w całości własność gminy, w tym w pierwszej kolejności prywatyzację budynków posiadających do 3 lokali, planowane nakłady finansowe na remonty budynków gminy przeznaczone będą na:

- remonty części wspólnych nieruchomości wielolokalowych oraz wyłączonych z prywatyzacji z uwagi na ich przeznaczenie na najem socjalny lokali. (5 budynków) – remonty dachów, instalacji wewnętrznych, elewacji itp; (Armii Krajowej 18; Gimnazjalna 2; Lubuska 2-2A; Orłąt Lwowskich 5; Przyjaciół Żołnierza 36; Żółkiewskiego 14B i 14C
- remonty lokali mieszkalnych zarówno w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych jak i we własnych budynkach;

Priorytetem w okresie obowiązywania programu będą:

1. Remonty, (wymiany) decydujących o bezpieczeństwie najemców instalacji i urządzeń w lokalach (instalacje elektryczne, wentylacyjne, gazowe, piece kaflowe itp.)
2. likwidacja wszystkich przypadków występowania tzw. suchych toalet, poprzez ich zastąpienie toaletami spłukiwanymi podłączonymi do kanalizacji i wprowadzanie ich do lokali, bądź w przypadku braku takiej możliwości, do budynku;
3. Wymiana całości zgłoszonej i zakwalifikowanej do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;

4. Remonty pokryć dachowych na budynkach gminy;
5. W okresie obowiązywania programu planowany jest gruntowny remont, połączony z nadbudową budynku przeznaczonego obecnie w całości na najem socjalny, przy ul. Przyjaciół Żołnierza 36, z wykorzystaniem wsparcia rządowego. Szacowany koszt tego zadania sięga 5 mln złotych, z możliwym dofinansowaniem na poziomie 80 - 85%.

Rok / nakłady w tys. zł.	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty dekarские- wymiany pokryć dachowych	25 Wojska Polskiego 3B	5 000 Przyjaciół Żołnierza 36 (85% dofinans.)	120 A. Krajowej 18	220 Orląt Lwowskich 5	120+90=210 Żółkiewskiego 14b Żółkiewskiego 14c
Remonty elewacji	-	-	250 A. Krajowej 18		280 Lubuska 2 – 2a
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; (okna na PVC)	45	86	85,6	86,2	85,2
Wymiana stolarki okiennej na drewnianą		-	-	-	-
Wymiana instalacji elektrycznych	80	60	50	60	40
- w lokalach	48	32	30	40	30
- WLZ	32	28	20	20	10
Przebudowa pieców kaflowych i trzonów kuchennych	40	40	30	30	20
Likwidacja suchych toalet oraz toalet wspólnych w budynkach;	20	30	25	20	20
Pozostałe roboty remontowe, w tym realizowane własnymi siłami ZGM	100	180	160	160	150

C. Podsumowanie i wnioski

Z uwagi na realizowaną przez gminę sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, zakres rzeczowy planowanych do realizacji, w okresie obowiązywania planu, remontów związanych z wymianą pokryć dachowych, może ulec zmianie.

Obecnie obowiązujący okres oczekiwania na wymianę stolarki okiennej w lokalach wynosi około 5 lat. Planowane w kolejnych latach środki finansowe na wymianę stolarki okiennej powinny zapewnić realizację, do końca okresu obowiązywania planu, całości wytypowanej obecnie do wymiany stolarki.

Pozostałe roboty remontowe, w tym realizowane własnymi siłami ZGM, dotyczą przygotowania lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia oraz usuwania awarii w zasobie lokalowym Gminy.

Należy podkreślić, że rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Żaganiu powinna być :

- poprawa stanu technicznego budynków,
- stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,

- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- tworzenie przesłanek dla pokazania lepszego wizerunku miasta.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Żaganiu wiąże się między innymi z:

- ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta;
- istniejącymi trudnościami w prowadzeniu w mieście w miarę aktywnej polityki czynszowej;
- zmianami w cenach na materiały budowlane i instalacyjne oraz roboty konserwacyjno-remontowe.

Z uwagi na ulokowanie zdecydowanej większości zasobu lokalowego gminy w nieruchomościach stanowiących obecnie wspólnoty mieszkaniowe, z mniejszym lub większym udziałem właścicielskim gminy, główny ciężar finansowy związany z remontami zasobu, dotyczy remontów i modernizacji części wspólnych tych nieruchomości. W roku 2023 wydatki gminy związane z udziałem w finansowaniu remontów części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przekroczyły 1 mln 300 tys. zł.

Koszty te rozłożone są w czasie i ponoszone przez gminę w formie comiesięcznych wpłat na poczet funduszu remontowego, na konta bankowe poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Zdecydowana większość zamierzeń remontowych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych realizowana jest i finansowana z zaciąganych przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe i dla nich dedykowanych, długoterminowych kredytów, bankowych. Pozwala to na realizację znacznych zakresów remontów bez konieczności wieloletniego gromadzenia środków własnych właścicieli.

Z punktu widzenia gminy pozwala to natomiast na rozłożenie w czasie ciężaru finansowego związanego z udziałem właścicielskim gminy, a poprzez prowadzoną na bieżąco sprzedaż lokali w tych nieruchomościach, sukcesywne przejmowanie ciężaru spłaty zaciągniętych kredytów, przez kolejnych właścicieli sprzedanych przez gminę lokali oraz wyższą możliwą do uzyskania cenę sprzedawanych lokali.

Rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w zasobach mieszkaniowych wspólnot mieszkaniowych powinna przede wszystkim być:

- możliwość większego zaangażowania mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- odczuwalna przez użytkowników lokali poprawa stanu technicznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,

- tworzenie lepszego wizerunku miasta, związanego między innymi z realizowaniem prac termomodernizacyjnych w nieruchomościach wspólnot.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w budynkach będących współwłasnością miasta wiąże się z :

- trudnościami finansowymi części właścicieli lokali mieszkalnych,
- możliwościami budżetu miasta, w zakresie finansowania części niezbędnego zakresu robót remontowych,
- niemożnością porozumienia się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania wspólnego zakresu niezbędnych robót remontowych.

IV.PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI

A. Zasady sprzedaży lokali

Zasady sprzedaży lokali będących własnością Gminy Żagań reguluje Uchwała Nr LXVIII/478/2023 Rady Miasta z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim, (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 06.10.2023 r. poz. 2453).

Uchwała ta określa między innymi zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących własność gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej następuje na rzecz ich najemców i na ich indywidualny wniosek, pod warunkiem trwania najmu przez okres minimum 3 lat (z zaliczeniem ciągłości najmu przy jego przepisaniu na członka rodziny) oraz gdy najemca nie zalega z zapłatą czynszu i nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne.

W celu ograniczenia ilości nieruchomości kilkulokalowych, pozostających we własności gminy oraz w celu wychodzenia gminy ze współwłasności nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, Gmina może również dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych w drodze oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali przez gminę.

Oferta nabycia lokalu obowiązuje przez okres 3 miesięcy od jej złożenia przez Burmistrza Miasta Żagań i zawiera pełną informację dotyczącą:

- przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu ,
- ceny nabycia i przysługujących bonifikat,
- dalszego sposobu postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie.

W przypadku przyjęcia złożonej najemcy oferty i skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu jego sprzedaż odbywać się będzie na takich samych zasadach jak w przypadku sprzedaży na wniosek najemcy.

W przypadku nieprzyjęcia złożonej najemcy oferty skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, wdrożona zostaje procedura:

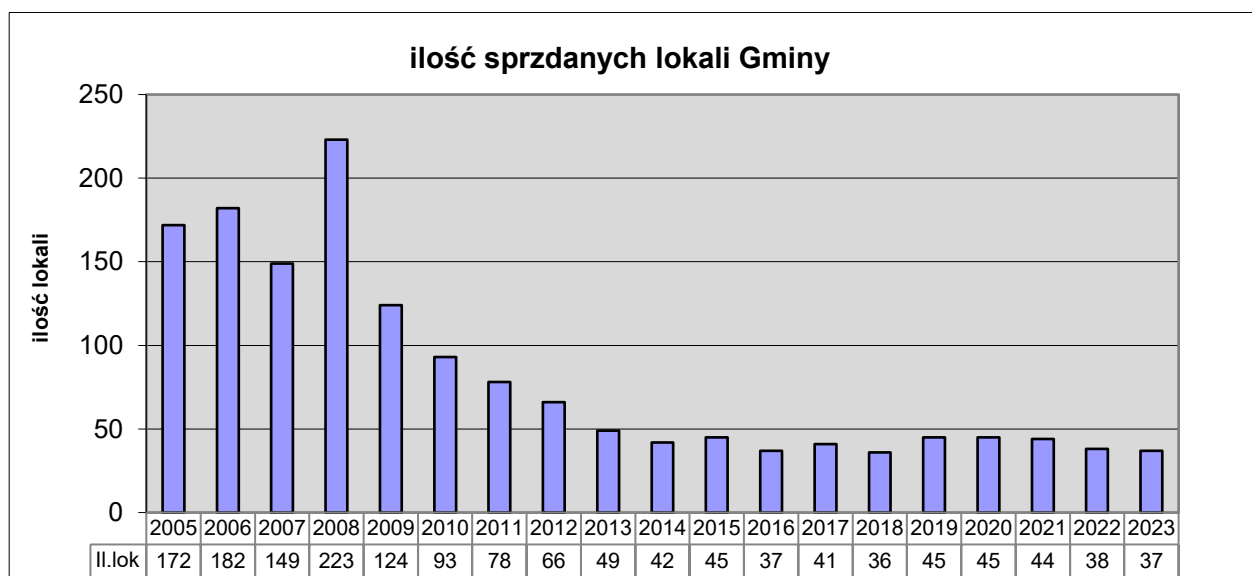
- włączenia najemcy do programu zamiany lokali, (umieszczenie na liście zamian z urzędu);
- wypowiedzenia najemcy umowy najmu w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina Żagań może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miasta.

B. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Prognozę wielkości sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach obowiązywania programu sporządzono na podstawie tempa prywatyzacji w latach poprzednich z uwzględnieniem trendu malejącego spowodowanego głównie mniejszą atrakcyjnością pozostałych lokali w zasobie oraz mniejszymi możliwościami finansowym najemców tych lokali.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań w latach 2005 – 2023.



Planuje się, że w latach 2024 – 2028 sprzedaż lokali w kolejnych latach wyniesie:

2024r. - 35szt,

2025r. - 35szt,

2026r. - 30szt,

2027r. - 30szt,

2028r. - 25szt.

C. Podsumowanie i wnioski

W praktyce prywatyzacji zasobu mieszkaniowego można mówić o dwóch rodzajach prywatyzacji: rozproszonej i selektywnej. Prywatyzacja rozproszona polega na możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w każdym budynku gminy przez każdego dotychczasowego najemcę. W ten sposób w danym budynku zamieszkują zarówno właściciele wykupionych od gminy mieszkań, jak i najemcy odmawiający kategorycznie ich wykupu. W tych warunkach istnieje zbyt duże przemieszanie społeczne w budynku, odstraszaające niektórych potencjalnych nabywców od zakupu wynajmowanego lokalu. Ten rodzaj prywatyzacji może stwarzać dodatkowe trudności w przechodzeniu do nowych struktur administrowania zasobami mieszkaniowymi, w związku z występowaniem rozbieżnych interesów między właścicielami i najemcami mieszkań.

Istotą prywatyzacji selektywnej jest wytypowanie w mieście grupy budynków do całkowitego sprywatyzowania lokali poprzez ich sprzedaż. W budynkach tych, charakteryzujących się wyższym standardem i atrakcyjniejszym położeniem w mieście, zaproponowano by wszystkim najemcom wykup lokali. Najemcy, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, otrzymaliby mieszkanie zamienne o takim samym standardzie. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależeć będzie od woli większości właścicieli mieszkań.

Prowadzona na przestrzeni kilkunastu lat w Gminie prywatyzacja zasobu mieszkaniowego miała zdecydowanie charakter prywatyzacji rozproszonej, dającej możliwość wykupu lokalu każdemu najemcy lokalu w dowolnym budynku, jedynym ograniczeniem było posiadanie tytułu prawnego do tego lokalu, brak zadłużenia w opłatach oraz od roku 2012 trzyletni okres najmu tego lokalu.

Ze sprzedaży wyłączono jedynie kilka budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego, budynki przeznaczone w całości na lokale socjalne oraz lokale socjalne w pozostałych budynkach.

Ten sposób prywatyzacji doprowadził do „przeniesienia” ponad 85% zasobu lokalowego Gminy do budynków wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez podmioty zewnętrzne.

Pozytywnym elementem prowadzonej prywatyzacji rozproszonej było niewątpliwie otwarcie możliwości korzystania z preferencyjnych kredytów dedykowanych dla wspólnot mieszkaniowych, dzięki którym możliwe było przeprowadzenie całego szeregu zamierzeń remontowych na częściach wspólnych tych nieruchomości.

W okresie obowiązywania programu, podobnie jak w latach poprzednich, priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach kilkulokalowych oraz ostatnich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych celem uzyskania 100% własności prywatnej.

Powodzenie w realizacji przyjętego programu prywatyzacji lokali uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą :

- przyjęte przez Radę Miasta zasady sprzedaży lokali,
- atrakcyjność lokalizacyjna budynków przeznaczonych w pierwszej kolejności do całkowitego sprywatyzowania,
- możliwości finansowe najemców lokali,
- kształtowanie się rynku mieszkaniowego w mieście,
- realizowana polityka mieszkaniowa państwa, zachęcająca najemców lokali (np. w formie ulg podatkowych) do ich wykupu od gminy.

V.PROGRAM CZYNSZOWY

Zakłada się prowadzenie polityki czynszowej Gminy Żagań o statusie miejskim w latach 2024-2028 w sposób zmierzający do osiągnięcia docelowo samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej.

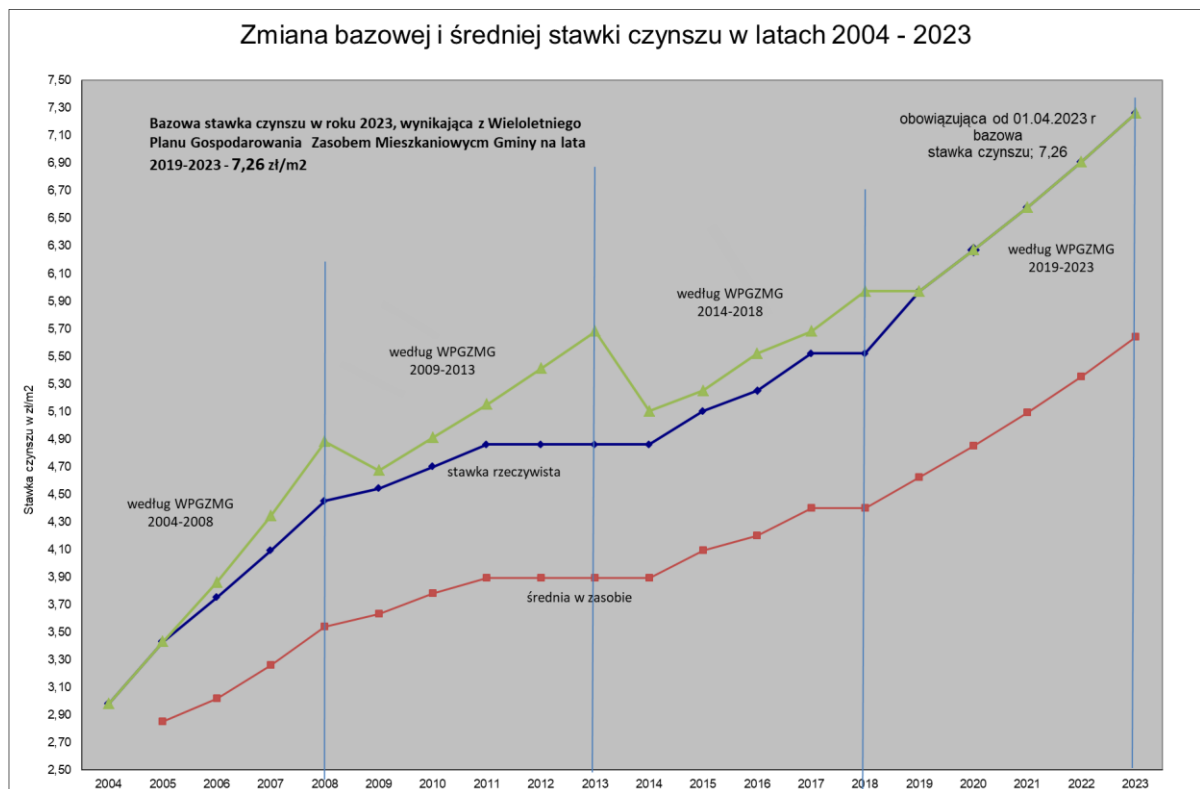
W okresie dochodzenia do tego etapu należy dążyć do ograniczenia angażowania środków z budżetu miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w zakresie mieszkań komunalnych (docelowych), poprzez odpowiednie kształtowanie stawek czynszu. Wpływy z czynszów z tych lokali winny docelowo pokrywać koszty związane z ich bieżącym utrzymaniem. Dotacje przedmiotowe z budżetu miasta kierowane być powinny docelowo na dopłaty do remontów części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, gruntowne remonty budynków gminy oraz utrzymanie zasobu lokali z czynszem socjalnym, gdzie stawka czynszu jest na poziomie minimalnym.

A. Analiza zmian bazowej stawki czynszu.

W tabeli poniżej przedstawiono analizę zmian wysokości bazowej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2004 – 2023.

Tabela: Analiza zmian wysokości bazowej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2004 – 2023.

Rok	wg WPGZMG	bazowa stawka czynszu	Procent zmian
2004	2,98	2,98	
2005	3,43	3,43	15,10%
2006	3,86	3,75	9,33%
2007	4,34	4,09	9,07%
2008	4,88	4,45	8,80%
2009	4,67	4,54	2,02%
2010	4,91	4,7	3,52%
2011	5,15	4,86	3,40%
2012	5,41	4,86	0,00%
2013	5,68	4,86	0,00%
2014	5,1	4,86	0,00%
2015	5,25	5,1	4,94%
2016	5,52	5,25	2,94%
2017	5,68	5,52	5,14%
2018	5,97	5,52	0,00%
2019	5,97	5,97	8,15%
2020	6,27	6,27	5,03%
2021	6,58	6,58	4,94%
2022	6,91	6,91	5,02%
2023	7,26	7,26	5,07%



Jak wynika z przedstawionego wyżej zestawienia oraz wykresu, w okresie obowiązywania ostatniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy tj. w latach 2019 do 2023

polityka czynszowa realizowana była w pełnej zgodzie z uchwalonym przez Radę Miasta programem czynszowym (stawki czynszu zgodne z przewidywanymi programem).

W poprzednich okresach obowiązujące wysokości bazowej stawki czynszu odbiegały znacząco od zakładanych w programach. Najgorzej sytuacja przedstawiała się w latach 2011 do 2014, kiedy to przez trzy kolejne lata nie dokonywano zmian bazowej stawki czynszu.

B. Obowiązująca wysokość bazowej stawki czynszu.

Obecnie obowiązująca wysokość bazowej stawki czynszu, dla zasobu mieszkaniowego Gminy Żagań o statusie miejskim, ustalona została zarządzeniem nr 59/2023 Burmistrza Miasta Żagań z dnia 02 marca 2023 roku, w sprawie ustalenia wysokości bazowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi 7,26 zł/m² i obowiązuje od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 r.

Obecnie obowiązująca wysokość bazowej stawki czynszu stanowi ok. 1,17% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² lokalu mieszkalnego, ogłaszanego co pół roku przez Wojewodę Lubuskiego. Rekomendowana wysokość tej stawki, zapewniająca utrzymanie stanu technicznego administrowanego zasobu na odpowiednim, nie pogarszającym się poziomie, powinna się kształtować na poziomie co najmniej 3% tego wskaźnika i wynosić w przypadku województwa lubuskiego ok. 18,54 zł/m².

Wysokość bazowej stawki czynszu dotyczy lokali mieszkalnych o pełnym standardzie tj. wyposażonych w łazienkę, z toaletą, ogrzewaniem centralnym oraz ciepłą wodą użytkową, dostarczaną z sieci miejskiej i położonych do trzeciego piętra budynku.

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy, lokali takich jest zaledwie około 17.

W stosunku do pozostałych lokali w zależności od ich standardu stosuje się zniżki w wysokości obowiązującej stawki czynszu. Wysokość tych zniżek oraz kryteria ich stosowania określone są w uchwale Rady Miasta Żagań Nr XXXV\I/7/2009 z dnia 22 stycznia 2009 r. w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszów.

Wysokość średniej ważonej stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, uwzględniającej przeciętny występujący w zasobie standard lokali, wynosiła ok. 5,64 zł/m².

Maksymalna wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustalona jest na poziomie 50% najniższej obowiązującej w zasobie stawki czynszu, co odpowiada 20% wysokości bazowej stawki czynszu, wynosi na obecnie od 1 kwietnia 2023 roku 1,45 zł/m².

Dla pomieszczeń tymczasowych wysokość stawki czynszu najmu ustala się na poziomie stawki czynszu najmu socjalnego lokalu.

C. Zakładane zmiany wysokości bazowej stawki czynszu.

Obowiązujące w kolejnych latach funkcjonowania wieloletniego programu, wysokości bazowej stawki czynszu ustalane będą zarządzeniami Burmistrza Miasta Żagań na okresy roczne.

Obecnie obowiązująca bazowa stawka czynszu, w wysokości 7,26 zł/m², stanowi niespełna 40% maksymalnej, rekomendowanej i uznawanej ustawowo za uzasadnioną, wysokości stawki czynszu na poziomie 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² lokalu mieszkalnego, którego aktualnie obowiązująca wysokość wynosi 7 417 zł. ($7\,417\text{zł/m}^2 / 12\text{m-cy} \times 0,03 = 18,54\text{ zł/m}^2$).

W okresie obowiązywania programu zakłada się coroczną waloryzację wysokości bazowej stawki czynszu o 3% do 5%, w zależności od stopnia wzrostu wskaźnika przeliczeniowego, z docelowym osiągnięciem przez bazową stawkę czynszu poziomu 1,5 % obecnego wskaźnika przeliczeniowego, na koniec okresu obowiązywania programu.

Zakładane wysokości bazowej stawki czynszu oraz stawki czynszu socjalnego lokali w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawiono w tabeli.

Tabela nr – Zakładane zmiany wysokości bazowej stawki czynszu w kolejnych latach obowiązywania programu

Rok obowiązywania WPGZMG	Bazowa stawka czynszu w zł/m ²		% wskaźnika przelicz. 1 m ² lokalu	% wskaźnika przelicz. 1 m ² lokalu	Wartość wskaźnika przelicz. 1 m ² lokalu	Stawka czynszu socjalnego w zł/m ²	
	3%	5%	3%	5%		3%	5%
	wzrostu rocznie	wzrostu rocznie	wzrostu rocznie	wzrostu rocznie	w okresie IV kw. 2023 r.	wzrostu rocznie	wzrostu rocznie
2023	7,26	7,26			7 417,00	1,45	1,45
2024	7,48	7,62	1,21%	1,23%	7 417,00	1,50	1,52
2025	7,70	8,00	1,25%	1,29%	7 417,00	1,54	1,60
2026	7,93	8,40	1,28%	1,36%	7 417,00	1,59	1,68
2027	8,17	8,82	1,32%	1,43%	7 417,00	1,63	1,76
2028	8,42	9,26	1,36%	1,50%	7 417,00	1,68	1,85

D. Warunki obniżania czynszu.

Zasady ustalania wysokości stosowanej w umowach stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki w stosunku do jej bazowej wysokości określone są odrębną uchwałą Rady Miasta Żagań w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu.

Zgodnie z tą uchwałą, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników, związanych z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać lub obniżać bazową stawkę czynszu.

Suma czynników zmniejszających i zwiększających nie może przekroczyć 60% stawki bazowej czynszu.

Czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą lokali z czynszem socjalnym.

Tabela – Czynniki zmieniające wysokość stosowanej stawki czynszu w stosunku do jej bazowej wysokości

Lp.	Czynniki zmniejszające i zwiększające bazową stawkę czynszu	% zmiany	Uwagi
I.	CZYNNIKI ZMNIJSZAJĄCE		
1.	Położenie budynku		
a)	przy ulicach uciążliwych	-10%	Ulice: Jana Pawła II, Armii Krajowej, Żaganny, Nowogródzka, Przyjaciół Żołnierza
b)	przy ulicach peryferyjnych	-10%	ulice: Chrobrego, Drzewną, Tartakową, Karliki
2.	Położenie lokalu w budynku		
a)	położenie lokalu na IV i wyższej kondygnacji	-5%	III i wyższe piętro
b)	położenie lokalu w suterenie	-20%	
c)	lokal bez wydzielonej kuchni	-10%	
d)	brak naturalnego światła w kuchni	-5%	
e)	położenie lokalu po dwóch stronach ogólnodostępnego korytarza	-10%	
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje		
a)	brak ciepłej wody użytkowej z sieci lub kotłowni lokalnej	-5%	
	brak centralnego ogrzewania	-5%	brak centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody oznacza brak dostarczenia do lokalu energii cieplnej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych.
b)	brak łazienki	-5%	Za łazienkę uważa się wydzielone pomieszczenia posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, muszli klozetowej, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)
c)	brak WC w budynku	-10%	
d)	brak gazu przewodowego w budynku	-10%	
e)	brak urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	-10%	za urządzenia wodociągowe rozumie się również lokalne urządzenie wodociągowe-hydrofony, za urządzenie kanalizacyjne uważa się również przydomowe osadniki ścieków.
4.	Ogólny stan techniczny budynku		
a)	zamieszkiwanie w budynku będącym w złym stanie technicznym.	-10%	Za budynki w złym stanie technicznym uważa się budynki przeznaczone do remontu Kapitałowego.
II.	CZYNNIKI ZWIĘKSZAJĄCE		
1.	budynki wolno stojące posiadające do czterech lokali	+10%	

Najemcy lokali mieszkalnych, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym oraz najemcy, którym wypowiedziano umowę najmu, a którym okres wypowiedzenia jeszcze nie upłynął mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego.

Wielkość oraz zasady udzielania obniżki czynszu reguluje uchwała nr LXV/439/2023 Rady Miasta Żagań z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim, zmieniona uchwałą nr LXVIII/479/2023 Rady Miasta Żagań z dnia 27 września 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żagań o statusie miejskim (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 6 października 2023 r nr 2454).

Uchwała ta przewiduje 10% obniżkę czynszu dla najemców, których średni miesięczny dochód, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza:

- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 30% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Obniżki czynszu nie udziela się najemcy:

- najmu socjalnego lokalu i tymczasowo pomieszczenia;
- korzystającemu z dodatku mieszkaniowego;
- zalegającemu z zapłatą należności za wynajmowany lokal, chyba, że zostanie zawarta ugoda określająca spłatę zaległości, pod warunkiem terminowego wywiązywania się z tej ugody.

Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, wynajmujący, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu przez najemcę deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

E. Podsumowanie i wnioski

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem zakłada się prowadzenie aktywnej polityki czynszowej ukierunkowanej na stopniowe dochodzenie wysokości obowiązującej bazowej stawki czynszu do poziomu 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² lokalu mieszkalnego, biorąc jednak pod uwagę sytuację ekonomiczną najemców zasobu gminy oraz odnotowywany w ostatnim okresie przyspieszony wzrost wysokości wskaźnika przeliczeniowego, podyktowany wzrostem cen materiałów budowlanych oraz robocizny, osiągnięcie tego poziomu w okresie obowiązywania programu będzie mało realne.

Z tego też względu jako cel polityki czynszowej w okresie obowiązywania programu przyjęto osiągnięcie na koniec jego okresu obowiązywania, poziomu stawki bazowej czynszu na poziomie 1,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni lokalu.

Aktywna polityka czynszowa powinna przede wszystkim umożliwić:

- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającej stopniowy wzrost nakładów na naprawy bieżące i remonty gruntowne budynków,
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań, poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali, (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz istniejące preferencje),
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, których sytuacja materialna pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania mieszkania,
- ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców komunalnych zasobów oraz rodzin oczekujących na przydział mieszkania z puli miasta,
- znaczną poprawę stanu zabudowy mieszkaniowej, wpływającą na lepszy wizerunek miasta.

Strategicznym celem realizowanego programu czynszowego w zasobach komunalnych powinna być znacząca poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych, jak również oferowanie wszystkim użytkownikom lokali usługi mieszkaniowej na relatywnie wysokim poziomie.

VI. PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI

A. Ocena dotychczasowego sposobu administrowania zasobem mieszkaniowym gminy

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Żagań, gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Żaganiu gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, działający w formie samorządowego zakładu budżetowego.

Zakład ten, po kilkukrotnych restrukturyzacjach związanych ze zmianami zakresu realizowanych zadań, zajmuje się obecnie głównie gospodarką mieszkaniową oraz administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. Dodatkowymi zadaniami powierzonymi zakładowi w ostatnich latach było administrowanie cmentarzem komunalnym, targowiskiem miejskim oraz prowadzenie szaletów publicznych. W ramach odrębnych umów zawartych z Urzędem Miasta Żagań zakład zajmuje się również utrzymaniem zieleni w części miasta oraz utrzymaniem cmentarzy wojennych na terenie miasta.

Szczegółowy zakres zadań zakładu określa jego statut ustalony uchwałą Rady Miasta Żagań.

Ustalona w statucie i utrwalona przez lata funkcjonowania struktura organizacyjna zakładu budżetowego, zapewnia prawidłowe i efektywne prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

Prowadzona na przestrzeni kilkudziesięciu ostatnich lat prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy, skutkująca zmniejszeniem tego zasobu z poziomu około 2650 lokali, o powierzchni użytkowej około 130 000 m² w roku 2005, do poziomu około 1 000 lokali o powierzchni użytkowej około 47 000 m² na koniec roku 2023, spowodowała znaczące, bo sięgające poziomu 1,3 miliona złotych, ograniczenie wielkości osiągniętych przez ZGM przychodów czynszowych.

Sytuację pogorszyła jeszcze dodatkowo, wymuszona przepisami, decyzja władz miasta, przekazania od roku 2005, zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych do Żagańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Spowodowało to dodatkowo ubytek przychodów po stronie ZGM o ponad 300 000 zł rocznie i konieczność odprowadzania tej kwoty do zarządców zewnętrznych, (w zdecydowanej większości do ŻTBS).

W sumie sięgające ponad 1 600 000 zł ograniczenie przychodów czynszowych w znaczący sposób ograniczyło efektywność prowadzenia gospodarki mieszkaniowej przez samorządowy zakład budżetowy. Pomimo znacznego ograniczenia zatrudnienia oraz innych kosztów funkcjonowania zakładu dalsze prowadzenie gospodarki mieszkaniowej w tej formie, w sposób zapewniający jego utrzymanie na niepogarszającym się poziomie, wymagać będzie zwiększonych nakładów miasta w formie dotacji przedmiotowych.

Ograniczona wielość administrowanego obecnie zasobu (około 20 budynków mieszkalnych, w większości kilkulokalowych oraz ulokowanie ponad 85% zasobu lokalowego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez podmioty zewnętrzne, pod znakiem zapytania stawia dalsze funkcjonowanie w strukturze zakładu budżetowego grupy konserwacyjno-porządkowej, tym bardziej przy braku możliwości prawnych świadczenia przez zakład budżetowy usług zewnętrznych, w tym na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Z drugiej strony powierzone Zakładowi dodatkowe zadania związane z utrzymaniem zieleni i cmentarzy, wymuszają utrzymanie zatrudnienia w tej grupie pracowników.

B. Proponowany model zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Powierzenie zakładowi całości zadań związanych z gospodarką mieszkaniową, łącznie z takimi zadaniami, jak przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o przydział i zamiany lokali, prowadzenie list przydziału, współpraca ze społeczną komisją mieszkaniową, prowadzenie windykacji i egzekucji należności, czy reprezentowanie interesu właścicielskiego gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, które to zadania lokowane są zwykle w merytorycznym wydziale urzędu miasta, nie daje możliwości dalszego ograniczenia zatrudnienia, a tym samym ponoszonych przez zakład budżetowy kosztów osobowych.

Biorąc pod uwagę zakres realizowanych obecnie przez Zakład zadań, związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, funkcjonujący obecnie model ich realizacji, w formie zakładu budżetowego wydaje się być optymalnym, choć z uwagi na przedstawione wyżej czynniki wymagać on będzie, w okresie funkcjonowania programu, zwiększonych nakładów finansowych w formie dotacji przedmiotowych na utrzymanie techniczne administrowanego zasobu mieszkaniowego.

C. Podsumowanie i wnioski.

W okresie funkcjonowania programu nie zakłada się zmiany obecnej formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w gminie.

W poprzednio obowiązującym programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy na lata 2019-2023, zakładano zmianę formy prowadzenia tej gospodarki, polegającą na powierzeniu całości zadań związanych z gospodarką mieszkaniową oraz administrowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy, funkcjonującej w formie TBS spółce gminnej pod nazwą Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Żaganiu.

Z uwagi jednak na ograniczenia formalno-prawne i finansowe oraz specyfikę realizowanych przez zakład budżetowy zadań, po głębokiej analizie tego rozwiązania, popartej opracowaniem specjalistycznej firmy audytorskiej, odstąpiono ostatecznie od wdrożenia tego rozwiązania.

Nie wyklucza to jednak możliwości zmiany w okresie obowiązywania programu, obecnie funkcjonującego modelu prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, na inny dozwolony przepisami prawa.

VII. PROGRAM WYDATKÓW

A. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie pochodną wielu czynników, do których przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym;
- przyjętą i realizowaną politykę prywatyzacyjną lokali komunalnych;
- możliwości finansowe budżetu lokalnego, skutkujące wysokością dopłat do bieżącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- obowiązujące kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania zasobu będą wpływy z opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych, które mogą być uzupełniane wpływami z lokali użytkowych, dotacjami z budżetu gminy oraz dodatkami mieszkaniowymi.

Dodatkowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2024-2028 będą środki pochodzące z budżetu Miasta oraz środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, programy specjalne oraz kredyty komercyjne.

B. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

1. koszty zarządu i administrowania mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
2. wydatki na remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność miasta,
3. udział miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

Z uwagi na zmniejszający się na skutek prowadzonej sprzedaży zasób mieszkaniowy gminy, prognozę wielkości kosztów gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawiono w odniesieniu do 1 m² powierzchni zasobu w okresie 1 m-ca. (zł/m² x m-c).

TABELA - Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w zł/m²xm-c.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Miasta	0,78	0,84	0,88	0,92	0,96
2	Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy (budynki Gminy oraz lokale w budynkach gminy oraz WM)	2,25	2,28	2,32	2,36	2,40
3	Zaliczki remontowe - udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	2,48	2,60	2,75	2,90	3,10
4	Zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych	1,08	1,15	1,22	1,30	1,42
5	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych (wynagrodzenie zarządców WM).	0,51	0,55	0,60	0,64	0,70

B. Wydatki inwestycyjne.

Wysokość wydatków inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależąć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych.

Wydatki inwestycyjne związane będą z pozyskiwaniem lokali do mieszkaniowego zasobu poprzez:

- nabywanie budynków i ich adaptacja na lokale mieszkalne,
- adaptację budynków niemieszkalnych gminy na budynki mieszkalne;
- budowę lokali z czynszem socjalnym i komunalnych.

TABELA - Prognoza wydatków inwestycyjnych gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
	Wydatki inwestycyjne.	-	1 000	800	800	800

C. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją zasobu.

Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na modernizację systemów grzewczych i modernizację lokali mieszkalnych,

TABELA Prognozowana wysokość nakładów na wydatki inwestycyjne związane z modernizacją zasobu w latach 2024–2028.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Wydatki inwestycyjne na modernizację zasobu.	200	200	350	400	400

D. Uwagi i wnioski

Prognozę wysokości wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach obowiązywania programu oparto na analizie wysokości tych wydatków w poprzednich latach, możliwościach finansowych gminy oraz planowanej polityce inwestycyjnej gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy, zakłada się realizację wydatków inwestycyjnych przede wszystkim, jako wkłady własne do zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w ramach programów wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją istniejącego zasobu mieszkaniowego przeznaczone będą głównie na modernizację systemów grzewczych i modernizację lokali mieszkalnych.

VIII. INNE DZIAŁANIA.

A. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy

W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą działania polegające na:

1. Stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowywania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.
2. Zwiększenie zasobu mieszkań z czynszem socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych, poprzez prowadzenie aktywnej polityki zamiany mieszkań.
3. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
4. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu, w tym w pierwszej kolejności działań zmierzających do zmiany sposobu ogrzewania lokali z ogrzewania piecowego na ogrzewanie gazowe;
5. Bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzenie windykcji oraz innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności czynszowych.
6. Udzielaniu dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, umożliwienia odpracowania zaległości oraz pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów,

B. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Poza planowanym remontem i nadbudową budynku przy ul. Przyjaciół Żołnierza 36, pozostałe planowane remonty w zasobie mieszkaniowym, nie będą wymagać zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

C. Planowana sprzedaż lokali.

Planowaną sprzedaż lokali określa rozdział V.

D. Wnioski końcowe.

Realizacja zamierzeń określonych w poszczególnych punktach programu zapewnić powinna poprawę racjonalności i efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Jako priorytetowe zadania w ramach realizacji programu przyjęto:

- stopniowe wychodzenie z własności pozostałego zasobu budynkowego, poczynając od budynków jedno i dwu i trzy-lokalowych.
- poprawa standardu lokali gminy poprzez wymianę sposobu ogrzewania lokali, wyposażania ich w urządzenia łazienek oraz całkowitą likwidację tzw. suchych ubikacji na zewnątrz budynków poprzez zabudowę toalet splukiwanych w lokalach, bądź w przypadku braku takiej możliwości w częściach wspólnych budynku.
- wspieranie działań remontowych najemców zasobu polepszających standard zajmowanych lokali, w tym przede wszystkim związanych ze zmianą sposobu ogrzewania lokali z piecowego na ogrzewanie gazowe.
- zakończenie w okresie obowiązywania programu wymiany stolarki okiennej w zasobie na stolarkę PCV.