

UCHWAŁA NR LIV/342/2022
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin
w latach 2022-2026**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2021.1372 ze zm.) art. 4 ust.1, 2 i 3 art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2022.172) Rada Miejska w Rzepinie uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin na lata 2022-2026 z uwzględnieniem jego wielkości, stanu technicznego, analizy potrzeb, planu remontów i modernizacji, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, warunków obniżania czynszu, sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami, źródeł finansowania, wysokości wydatków oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział II.
Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin oraz prognoza potrzeb na lata 2022-2026

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin w 100 % będący własnością Gminy Rzepin stanowi 18 budynków mieszkalnych z 59 lokalami w tym 34 lokalami mieszkalnymi oraz 25 lokalami socjalnymi. Pozostałe 142 lokale w tym 130 mieszkalne oraz 12 socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ogółem mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin stanowi 201 lokali w tym 164 lokale mieszkalnych oraz 37 lokale socjalnych. Wszystkie budynki mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy Rzepin wybudowano przed 1945r. Wykaz z uwzględnieniem daty wybudowania stanowi poniższa tabela.

3. Budynki stanowiące 100% własność Gminy Rzepin.

Lp.	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Uwagi
1.	Rzepin	Adama Mickiewicza 15	Przed 1945	2	dom dwurodzinny
2.	Rzepin	Puszczy Rzepińskiej 42	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
3.	Rzepin	Bohaterów Westerplatte 14, 14a	Przed 1945	15	dom wielorodzinny
4.	Rzepin	Bohaterów Westerplatte 53	Przed 1945	3 w tym 1 socjalny	dom wielorodzinny
5.	Rzepin	Bohaterów Westerplatte 51a	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
6.	Rzepin	Inwalidów Wojennych 17a	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
7.	Rzepin	Jana Kilińskiego 106	Po 1945	20	lokale socjalne
8.	Rzepin	Jana Kilińskiego 47	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
9.	Rzepin	Starościn 49	Przed 1945	2	lokale socjalne
10.	Rzepin	Tadeusza Kościuszki 30b	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
11.	Rzepin	Tadeusza Kościuszki 68	Przed 1945	2 w tym 1 socjalny	dom dwurodzinny
12.	Rzepin	Ks.Stanisława Kusiaka 25a	Przed 1945	1	lokal socjalny
13.	Rzepin	Ks. Stanisława Kusiaka 41	Przed 1945	2	dom dwurodzinny
14.	Rzepin	Ks.Stanisława Kusiaka 15	Przed 1945	2	dom jednorodzinny
15.	Rzepin	Nadrzeczna 12	Przed 1945	1	dom jednorodzinny
16.	Rzepin	Lubiechnia Wielka 52	Przed 1945	2	dom dwurodzinny
17.	Rzepin	Bohaterów Westerplatte 12	Przed 1945	1	dom jednorodzinny

4. Łącznie zasób stanowi 201 lokali o powierzchni użytkowej 8 431,09 m² w tym 37 lokale socjalnych o powierzchni 869,82 m².

5. W związku z trwającym wykupem lokali komunalnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega ciągłemu zmniejszeniu.

6. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno- ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób , które utraciły tytuł prawny do lokalu dlatego też Gmina będzie czyniła starania o pozyskanie lokali socjalnych.

§ 3. Planuje się w miarę możliwości przekwaterować do lokalu zamiennego lub socjalnego lokatorów, którzy nie płacą czynszu za dotychczas zajmowane lokale mieszkalne. Uzyskane lokale przeznaczyć do sprzedaży.

§ 4. Analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, że dla realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie 30 lokali mieszkalnych w tym również socjalnych.

Rozdział III.

Zasady polityki czynszowej. Lokale mieszkalne

§ 5. 1. Kształtowanie systemu polityki czynszowej oraz w jej ramach poziomu czynszu jest ważnym zagadnieniem. Jego wysokość stanowi przede wszystkim źródło zasilania zasobów mieszkaniowych. Ponadto należy zaznaczyć, iż wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym oraz stopniową likwidację dziury remontowej przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców lokali mieszkalnych.

2. Obecny poziom czynszów nie pokrywa w pełni kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu według kryteriów, które przedstawiono poniżej:

Lp.	Kryteria obniżające stawkę bazową czynszu	Wysokość zniżki
1.	brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu	10%
2.	brak łazienki	10%
3.	brak WC w lokalu	10%
4.	lokal mieszkalny znajdujący się w budynku nie wyposażonym w instalację wodno-ściekową	10%
5.	mieszkania z ciemną kuchnią (bez okna)	10%
6.	lokal położony na terenie wiejskim	10%

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Łączna kwota zniżek nie może przekroczyć 60% stawki bazowej.

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

4. W czasie trwania stosunku najmu w przypadku wykonania przez wynajmującego ulepszeń lokalu podnoszącym jego standard najemca traci przyznane mu wcześniej zniżki.

5. Podniesienie opłat w lokalach i obiektach remontowanych.

1) Podniesienie stawki bazowej czynszu o czynnik podwyższający stawkę bazową ze względu na polepszenie stanu technicznego budynku, który miałby obowiązywać najemców lokali gminnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których dokonuje się przedsięwzięć remontowych w okresie obowiązywania spłaty inwestycji. Wysokość w/w czynnika winna odpowiadać równowartości wpłat na fundusz remontowy w danej wspólnotcie. Zastosowanie wyżej wymienionych zasad zmotywuje potencjalnych najemców do wykupu lokali komunalnych.

6. Ostatnia zmiana stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej obowiązująca od 1 kwietnia 2013r. ustalona została w wysokości 3,40 zł/m² w drodze Zarządzenia Nr 5/2013 Burmistrza Rzepina z dnia 23 stycznia 2013r. Średnia stawka czynszu po zastosowaniu zniżek wynosi 2,62 zł/m².

§ 7. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Rzepin.

Rozdział IV.

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

§ 8. 1. Niektóre budynki wymagają modernizacji ze względu na ich wiek oraz ogólny stan techniczny.

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej niepogorszonym, a w szczególności dotyczące instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków oraz lokali zasobu Gminy Rzepin sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. Analiza wskazuje, że większość lokali i budynków wymaga prac remontowych i modernizacyjnych.

4. Zakres planowanych remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych w okresie od 2017r. do 2021r. określa poniższa tabela. Przedmiotowy zakres będzie ulegał zmianie w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów. Zakres planowanych remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez ZAMK Sp. z o. o. w Rzepinie obciążających Gminę.

5. Zakres potrzeb remontów i modernizacji we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez ZAMK Sp. z o. o. w Rzepinie obciążających Gminę. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Opis	Koszty w latach (zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Termomodernizacja	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
2.	Remonty dachów	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
3.	Modernizacja, remont instalacji centralnego ogrzewania	0	12 000,00	12 000,00	0	12 000,00
4.	Wymiana instalacji kanalizacyjnej	5 000,00	10 000,00	5 000,00	0	5 000,00
5.	Wymiana instalacji wodociągowej	4 000,00	3 000,00	0	3 000,00	0
6.	Wymiana instalacji elektrycznej	8 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00
7.	Roboty remontowe ogólnobudowlane: prace murarsko-tynkarskie, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, przemulowania kominów, malowanie klatek schodowych, dokumentacje, inwentaryzacje budynków, ekspertyzy.	20 000,00	15 000,00	15 000,00	12 000,00	10 000,00
	Razem	137 000,00	148 000,00	140 000,00	123 000,00	135 000,00

6. Potrzeby wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniowym zasobie gminnym, którą przedstawia poniższa tabela. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Treść/rok	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wymiana Stolarki okiennej:	x	x	x	x	x
	ilość (szt.)	10	10	9	8	6
	koszt (zł)	20 000,00	20 000,00	18 000,00	16 000,00	12 000,00
2.	Wymiana Stolarki	x	x	x	x	x

drzwiowej:					
ilość (szt.)	3	3	2	2	1
koszt (zł)	5 500,00	5 500,00	3 000,00	3 000,00	1 500,00

7. Potrzeby prac remontowych i modernizacyjnych zostały ujęte w tabeli poniższej jako roboty finansowane z budżetu Gminy. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Lp.	Treść/rok	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Roboty zduńskie (piece kaflowe)	x	x	x	x	x
	przestawienie (szt.)	5	5	4	3	2
	nowy piec (szt.)	0	0	0	0	0
	koszty (zł)	20 000,00	20 000,00	16 000,00	12 000,00	8 000,00
2.	Remont instalacji gazowych	x	x	x	x	x
	ilość (szt.)	2	0	2	1	1
	koszty (zł)	8 000,00	0	8 000,00	4 000,00	4 000,00
3.	Remonty lokali mieszkalnych z ruchu ludzi	x	x	x	x	x
	ilość (szt.)	2	2	1	1	3
	koszty (zł)	60 000,00	60 000,00	30 000,00	30 000,00	90 000,00
4.	Roboty ogólnobudowlane	310 000,00	310 000,00	300 000,00	280 000,00	280 000,00
	Razem	398 000,00	390 000,00	354 000,00	328 000,00	382 000,00

Rozdział V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin zarządza Zakład Administracji Mieniem Komunalnym Sp. z o. o. w Rzepinie. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo-księgową.

2. Nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się gminne lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy, zarządzają także prywatne podmioty.

3. Wykaz budynków, w których Gmina Rzepin posiada lokale, a zarządzanych przez firmę zewnętrzną stan na dzień 30 listopada 2021r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres Wspólnoty	Liczba lokali	Udział	Zarządca
1.	Aleja Wolności 4b/1	1	1,94%	Wspólnota Mieszkaniowa LEŚNIK Rzepin
2.	Dworcowa 48	1	5,21%	Zarządzanie Nieruchomościami RESUS Zielona Góra
3.	Aleja Wolności 10	1	2,47%	Zarządzanie Nieruchomościami RESUS Zielona Góra
4.	Bolesława Chrobrego 24	1	1,65%	Zarządzanie Nieruchomościami RESUS Zielona Góra
5.	Dworcowa 60	1	6%	Osoba Prywatna
6.	Dworcowa 54-56	2	18,2%	Osoba prywatna
7.	Moniuszki 28	2	28,1%	B.Lutycz Nieruchomości Słubice
8.	Dworcowa 34	1	7,4%	Lubuskie Biuro Nieruchomości M.Dubacki Słubice
12.	Słubicka 38	2	35,4%	Zarządzanie Nieruchomościami Siebert i Słomka Słubice
13.	E. Orzeszkowej 45 A,C	2	11,2%	Zespół Zarządców Nieruchomości WAM Gorzów Wlkp.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Rzepin pokrywane są z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe oraz ze środków budżetu Gminy. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowanymi kosztami a wpływami z czynszów Gmina na wniosek zarządzającego przeznaczy środki na ich uzupełnienie.

2. Gmina w latach 2022- 2026 przeznaczy środki na remonty budynków , których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok. Zakres modernizacji i remontów będzie uzależniony od wielkości środków przeznaczonych na dany rok.

3. Koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości stanowiącej własność wspólnot mieszkaniowych pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali w tym Gminę Rzepin, której wysokość ustalana jest na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

4. Powyższy sposób finansowania gospodarki mieszkaniowej przewiduje się w kolejnych pięciu latach tj. od 2022r. do 2026r.

Rozdział VII.

Wydatki na utrzymanie i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy Rzepin

§ 11. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku.

§ 12. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana jest planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

2. Potrzeby na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela. Wysokość środków na dany rok określi uchwała budżetowa.

Wyszczególnienie	Wydatki w latach (tys. zł)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynkami i lokalami ogółem, w tym:	1961	1800	1770	1800	1800
1. Koszty bieżącej eksploatacji	831	900	950	1000	1050
2. Koszty remontów i modernizacji	1130	900	820	800	750

Rozdział VIII.

Przedsięwzięcia w kierunku racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin

§ 13. 1. Proces prywatyzacji majątku gminnego realizowany jest od początku lat 90 i polega na sukcesywnej sprzedaży lokali zajmowanych przez najemców.

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie prawa własności, dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich lokali znajdujących się w budynku .Argumentem przemawiającym za sprzedażą lokali mieszkalnych jest większe zainteresowanie utrzymaniem budynku w dobrym stanie technicznym oraz dbałość o czystość i porządek, a także ze strony Gminy obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

§ 14. Prywatyzacja mieszkania jest transakcją, w której obie strony powinny osiągać korzyści. Interesy Gminy sprowadzają się do osiągnięcia zysków oraz pozbycia się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Interes najemcy wiąże się ze swobodą dysponowania lokalem oraz możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń, a posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza przywileje.

§ 15. 1. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań chętnych najemców lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Planuje się także ustalenie bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnie 1997r, o gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U.2021.1899 ze zm.) właściwy organ może udzielić za zgodą odpowiedniego wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu z zastrzeżeniem art. 216a przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków: jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Wysokość bonifikaty ustala Rada Miejska.

§ 16. 1. Sprzedaż lokali nie przyniesie wymiernych efektów finansowych dla budżetu Gminy, ale zmniejszenie udziału Gminy w budynkach spowoduje, że w najbliższych latach nie będą wydatkowane z budżetu Gminy znaczne kwoty na wpłacanie udziału Gminy zaliczek na bieżące utrzymanie i konserwację nieruchomości, funduszu remontowego oraz remonty lokali mieszkalnych.

2. W celu zapobieżenia znacznym wydatkom na remonty lokali komunalnych powinno się stosować możliwie najniższe zniżki przy sprzedaży lokali. Wnioskujący o sprzedaż powinni ponosić wszystkie koszty związane ze sprzedażą. Przewidywaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych oraz dochody ze sprzedaży w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Opis	Sprzedaż lokali				
	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	15	15	15	15	15
Przewidywany dochód ze sprzedaży (po bonifikacie w tys. zł)	75	75	75	75	75

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Dariusz Wąsowicz

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2000 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres 5 lat.

W związku z faktem, iż wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin był uchwalony na okres 5 lat od 2016r. do 2021r. zachodzi konieczność uchwalenia programu na kolejne 5 lat od 2022r. do 2026r. Przedstawiony program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego Gminy Rzepin. Program ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami a Gminą Rzepin, ma być pomocny również przy rozstrzyganiu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalania zasad polityki czynszowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rzepin ma na celu zwiększenie możliwości i przyczynienie się do dalszego wzrostu wartości technicznej i architektonicznej zasobu Gminy Rzepin.

Sporządził: Artur Pacześny