

**UCHWAŁA NR XI/237/11
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Żary o statusie miejskim na lata 2011 - 2016**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art.40 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 4 i 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim, zwanej dalej "Gminą", na lata 2011-2016.

2. Celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) zaspokajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę;
- 3) tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy.

2. 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.

3. Budynki i ich lokale wymienione w ust. 2 pkt 1 są podporządkowane ogólnym przepisom dla mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z przepisów prawa przyjmuje się za uzasadnione kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

5. 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 socjalnych oraz zmniejszenie liczby zasobu lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

6. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach obowiązywania wieloletniego programu przedstawia poniższa tabela.

ROK	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy				Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	
	Budynki	Lokale	Pomie-szczenia	Pozostałe	Budynki	Lokale

		socjalne	tymczasowe	lokale mieszkalne		mieszkalne
Wg stanu na 31.12.2010	127	154	3	927	379	1375
2011	127	200	3	903	359	1225
2012	126	210	3	858	339	1105
2013	126	220	3	848	319	1005
2014	126	230	3	838	309	905
2015	126	240	3	828	299	805
2016	126	250	3	818	285	705

§ 3. 1. Określanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego odbywać się będzie w opraciu o systematyczne przeglądy techniczne określające stopień zużycia budynku, co pozwoli na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych.

2. Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela.

Gmina Żary o statusie miejskim	Zły	średni	dobry
	61 %	30 %	9%

- za stan techniczny:

zły - należy uznać budynki w których istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji,

średni – należy uznać budynki, w których w najbliższym czasie (do 3 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku,

dobry – należy uznać, że w budynku nie zachodzi potrzeba remontu przez okres min 5lat.

3. Zakłada się, że ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.

§ 4. 1. Zakłada się, że corocznie w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego Gmina pozyska około 31 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności.

2. Powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane poprzez następujące działania:

- 1)pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej;
- 2)nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- 3)adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;
- 4)intensyfikacja przejmowania lokali od najemców posiadających własnościowe lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne;
- 5)tworzenie budownictwa kontenerowego.

3. W celu pozyskania lokali o odpowiednim standardzie i wielkości dopuszcza się zawieranie wieloletnich kontraktów na wybudowanie mieszkań komunalnych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane.

4. Jako działania wspomagające, wskazuje się:

- 1)współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi;

- 2) priorytet dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym;
- 3) nasilenie kontroli związanej z prawidłowym użytkowaniem lokalu (zgodnie z umową i jego przeznaczeniem), prawidłowym użytkowaniem części wspólnych oraz przestrzeganiem porządku domowego;
- 4) prowadzenie baz danych lokali komunalnych, których najemcy deklarują zamiany obopólne mieszkań z zachowaniem przepisów uchwały Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz baz danych o lokalach przeznaczonych do remontu, o których mowa w § 10 i § 12 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 32, poz. 266 ze zm.) dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

2. Lokale mieszkalne, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne, będą przeznaczane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy.

3. Lokale przystosowane pod względem technicznym dla osób niepełnosprawnych przeznaczane będą w pierwszej kolejności dla tych osób z uwzględnieniem charakteru oraz stopnia ich niepełnosprawności.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Rzeczowe i finansowe potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustala administrator gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznych kontroli budynków, dokonywanych przez uprawnione osoby.

2. Plan remontów i modernizacji lokali gminnych na lata 2011-2016 wraz z potrzebami finansowymi przedstawia poniższa tabela (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj prac	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Wymiana okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów	770	400	400	400	400	400
2.	Remonty pustostanów	400	200	200	200	200	200
3.	Odrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mikologicznymi	40	40	40	40	40	40
4.	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	180	120	120	120	120	120
5.	Sporządzanie niezbędnej dokumentacji (ekspertyzy)	35	40	40	40	40	40
6.	Wymiana podłóg	64	70	70	70	70	70
7.	Wymiana instalacji	130	150	150	160	160	160
	Razem	1.619	1.020	1.020	1.030	1.030	1030

3. Plan remontów i modernizacji budynków gminnych na lata 2011-2016 wraz z potrzebami finansowymi przedstawia poniższa tabela (w tys. zł).

Lp	Rodzaj prac	Rok					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Realizacja decyzji PINB	262	270	280	285	290	300
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	85	90	90	95	100	110
3.	Remont dachu	676	680	680	680	680	720
4.	Remont kominów i wentylacji	90	90	90	95	95	105
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	113	120	130	135	140	150

6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	110	120	120	125	130	135
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej + tzw Zatorze	567	320	320	320	320	320
8.	Remont (wymiana) balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów	125	130	130	140	140	140
9.	Remont (naprawa/uzupełnianie) elewacji	240	250	250	250	250	300
10.	Malowanie klatek schodowych	156	160	160	160	160	160
11.	Sporządzanie dokumentacji (ekspertyzy)	63	70	70	70	70	70
	Razem	2.487	2.300	2.320	2.355	2.375	2510

4. Plany remontów budynków i lokali gminnych, dostosowane do środków finansowych przeznaczonych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich;
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) zachowania zapobiegawczego charakteru remontów;
- 4) rozdzielania ogólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku w sposób umożliwiający najemcom lokali zawieranie indywidualnych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
- 5) eliminowania czynników związanych z wyposażeniem lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz czynników związanych ze stanem technicznym budynku mających wpływ na stosowanie obniżki bazowej stawki czynszu.

§ 7.1. Budynki mieszkaniowego zasobu Gminy według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności;
- 2) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego;
- 5) sprawna instalacja odgromowa;
- 6) elewacja bez ubytków tynków i okładzin;
- 7) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

2. Lokale mieszkalne mieszkaniowego zasobu Gminy według analizy potrzeb winny odpowiadać następującym standardom:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła;
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience, sprawna stolarka okienna i drzwiowa, sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
- 3) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

§ 8. W budynkach wspólnot mieszkaniowych potrzeby remontowe ustalone będą przez zarządców tych budynków, a przekazanie zaliczki na fundusz remontowy nastąpi zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

§ 9. Zakłada się sukcesywną, w miarę posiadanych środków finansowych, realizację potrzeb związanych z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych.

§ 10. Lokale, których stan wymaga poniesienia nakładów przewyższających w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej wartość 10% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Lubuskiego, są w pierwszej kolejności kierowane do zawarcia umowy o prowadzenie prac remontowych wykonywanych na koszt przyszłego najemcy bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 3) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy prowadzona będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Żarach w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne.

§ 12. 1. Samodzielne lokale mieszkalne odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy a zlokalizowane w budynku wyznaczonym do sprzedaży, przeznacza się w pierwszej kolejności do:

- 1) zbycia w trybie przetargu nieograniczonego;
- 2) zamiany w celu zbycia najemcom lokali położonych w budynkach, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków zobowiązujących gminę do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego;
- 3) zamiany w celu zbycia z najemcami lokali położonych w budynkach nie przeznaczonych do sprzedaży.

2. Jeśli lokale, o których mowa w ust. 1 nie zostaną zbyte w formie określonej w tymże ustępie, dopuszcza się ich zadysponowanie w pierwszej kolejności dla osób z listy oczekujących na lokale komunalne w sposób określony w § 10, a w następnej kolejności przeznacza się je do najmu na ogólnych zasadach.

§ 13. 1. Przewiduje się realizację procesu wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną 1,2 lub 3 lokale mieszkalne będące jej własnością.

2. Proces o którym mowa w ust. 1 realizowany będzie także:

- 1) w odniesieniu do lokali zadłużonych, których najemcom zaproponowane zostanie prawo pierwokupu z bonifikatą pomniejszoną o zadłużenie lokali wraz z odsetkami i kosztami egzekucji; w przypadku rezygnacji najemcy z prawa pierwokupu, wypowiada się umowę najmu, a najemcy proponuje lokal zamienny na zasadach określonych w § 30 ust. 2; tak odzyskany lokal sprzedaje się na wolnym rynku lub zbywa w sposób określony w pkt 2;
- 2) w odniesieniu do lokali zadłużonych, których najemcom zaproponowane zostanie prawo pierwokupu na zasadach określonych w pkt.1, a oni z niego nie skorzystają, lokal po uprzednim oddaniu w najem z obowiązkową opcją wykupu, może zostać sprzedany osobie z listy oczekujących z bonifikatą przysługującą poprzedniemu najemcy pomniejszoną o zadłużenie lokalu.

§ 14. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach nie wyznaczonych do sprzedaży z wyższą bonifikatą pod warunkiem zadeklarowania kupna lokalu przez wszystkich najemców tego budynku, lub na zasadach ogólnych, gdy wykup zadeklarują najemcy reprezentujący min. 80% ogółu liczby najemców w budynku.

§ 15. Przewiduje się, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy sprzedażą objętych zostanie średnio 115 lokali rocznie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16. 1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz do roku, tak aby w ostatnim roku obowiązywania niniejszego programu nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej.

3. Przykładowe prognozy skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do 1 m² przedstawia poniższa tabela.

Stawka bazowa 2010 *(zł)		ROK						
		2011	**	2012	2013	2014	2015	2016
4,11	Wzrost o 20%	4,93	Wzrost o 10%	5,42	5,96	6,55	7,20	7,92
4,11	Wzrost o 20%	4,93	Wzrost o 15%	5,66	6,50	7,47	8,60	9,89
4,11	Wzrost o 20%	4,93	Wzrost o 20%	5,92	7,10	8,52	10,22	12,26

- * stawka bazowa czynszu obowiązująca od stycznia 2010 r.

** w latach 2012-2016 przyjęto wzrost o 10%, 15% lub 20% w stosunku do wyliczonych stawek w roku 2011.

§ 17. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1)Czynsz za lokale mieszkalne;
- 2)Czynsz za lokale socjalne.

§ 18. 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Żary , z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszej uchwały.

2. Wysokość czynszu z tytułu najmu będzie aktualizowana w IV kwartale każdego roku, w oparciu o dane przekazywane przez administratora mieszkaniowego zasobu Gminy oraz o wskaźnik wartości odtworzeniowej ogłaszany przez Wojewodę Lubuskiego obowiązujący w dniu aktualizacji czynszu.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne położone:

- 1)w budynkach wybudowanych po roku 2000 powinna być ustalona na poziomie nie niższym niż 35% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- 2)w budynkach wybudowanych przed rokiem 2000 do wysokości 35 % najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe, ustalana będzie według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy dla lokali socjalnych.

§ 19. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą obniżać bazową stawkę czynszu:

- 1)za lokale położone w strefie miasta określonej w załączniku Nr 1 do uchwały - o 5% ;
- 2)za lokale położone poniżej poziomu gruntu (suteryna) - o 20%;
- 3)za lokale położone w budynkach powyżej czwartej kondygnacji (nadziemnej) - o 5%;

- 4)za lokale , których najemcy korzystają wspólnie z innych pomieszczeń, w szczególności przedpokoju - o 10%;
- 5)za lokale, których najemcy użytkują w.c. znajdujące się poza budynkiem - o 10%;
- 6)za lokale nie wyposażone w urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków - o 10%;
- 7)za lokale nieposiadające instalacji gazowej - o 10%;
- 8)za lokale z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 10%;
- 9)za lokale położone w budynkach, których czas eksploatacji oraz znajdujących się w nich urządzeń technicznych i instalacji bez remontu, modernizacji i prac konserwacyjnych wynosi 20 lat i więcej - o 20%.

3. Wprowadza się następujące czynniki związane z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać bazową stawkę czynszu:

- 1)za lokale w budynkach, w których po 31 grudnia 2000 roku wykonano roboty, o których mowa w zdaniu drugim – o 15%. Za roboty, o których mowa w zdaniu pierwszym należy uznać wykonanie na częściach wspólnych łącznie co najmniej: wymiany pokrycia dachowego, ocieplenia budynku, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2)za lokale posiadające ogrzewanie z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej – o 5%;
- 3)za lokale posiadające ciepłą wodę dostarczoną z zewnątrz – o 5 %;
- 4)za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² - o 15 %. Przy czym do stawki bazowej lokalu mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Dla ustalenia czynszu najmu lokali usytuowanych w budynkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1 niniejszego paragrafu nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokali.

§ 20. 1. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w § 19 ust. 2 nie może być mniejsza niż 80% stawki bazowej czynszu.

2. Czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w § 19 ust. 2 i 3 nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu dla lokali socjalnych.

§ 21. 1. Przewiduje się dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu, w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

§ 22. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego, nie posiadające uprawnień do lokalu zamiennego albo socjalnego, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

§ 23. 1. Osobom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielanie pomocy w formie ulg ustalonych uchwałą Rady Miejskiej w Żarach w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilno - prawny, przypadających Gminie Żary o statusie miejskim.

2. Dopuszcza się możliwość uregulowania zadłużenia z tyt. czynszu w formie świadczenia rzeczowego, tj. nakładów pracy świadczonej przez najemcę na rzecz utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, której zasady i warunki określi Burmistrz Miasta Żary.

§ 24. Gmina będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściażalności czynszów za lokale mieszkalne.

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

§ 25. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o w Żarach.

2. Dopuszcza się przekazanie w części lub w całości zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy innemu podmiotowi.

§ 26. 1. Gminę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Miasta Żary lub osoba przez niego upoważniona.

2. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych będą prowadzone przez Gminę działania zmierzające do zbycia wspólnotom mieszkaniowym przyległych nieruchomości gruntowych, niespełniających wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

3. Przewiduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy prowadzenie działań zmierzających do adaptacji części wspólnych tych budynków, pod warunkiem:

- 1) podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały;
- 2) jeśli taka adaptacja nie będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 27. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach obowiązywania programu będą dochody pochodzące z wpływów z tytułu najmu lokali oraz środki z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej;
- 2) środki z budżetu państwa;
- 3) fundusz dopłat;
- 4) kredyty komercyjne;
- 5) inne źródła finansowania.

Rozdział 8.

Rzeczywista i przewidywana wysokość wydatków 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

§ 28. Rzeczywistą wysokość wydatków w latach 2009-2010 i przewidywaną wysokość wydatków w latach 2011-2016 z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela (w zł/m²)

Wyszczególnienie	Lata							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1a. Średnie wydatki Gminy na wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem – Gmina 100%	1,85	1,85	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
1b. Wynagrodzenie zarządcy – Gmina we Wspólnocie	0,60	0,68	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
2. Średnie wydatki Gminy na bieżącą eksploatację budynków Gminy	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,95	1,01	1,07
3. Średnie wydatki Gminy na pozostałe zadania związane	0,18	0,20	0,21	0,23	0,25	0,27	0,29	0,31

z eksploatacją nieruchomości i inne zadania realizowane przez zarządcę								
4. Średnie koszty Gminy z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów.	2,21	2,17	2,07	2,14	2,21	2,29	2,37	2,45
5. Średnie zaliczki eksploatacyjne Gminy - udział Gminy w bieżącym utrzymaniu budynku wspólnot mieszkaniowych.	0,92	0,95	1,26	1,30	1,34	1,39	1,44	1,49
6. Średnie zaliczki remontowe — udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych.	0,70	1,13	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,37
7. Średnie wydatki na remonty i modernizację wynikające z obowiązku pełnienia roli wynajmującego — wg potrzeb remontowych.	2,38	2,40	3,16	3,27	3,38	3,50	3,62	3,74

- Założenia:

- średnie koszty 1 m² w poz. 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6 wynika z przeliczenia do średniej ogólnej powierzchni zasobu Gminy,

- średni koszt 1 m² w poz. 7 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni wynajmowanej.

§ 29. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, składają się:

1) wynagrodzenia za eksploatację i administrowanie zasobem;

2) wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją budynków Gminy, w zakresie:

a) utrzymania czystości w budynkach,

b) konserwacji budynków i pogotowia technicznego,

c) obowiązkowych przeglądów,

d) ubezpieczenia budynków,

e) dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,

f) audytu energetycznego,

g) druku książeczek czynszowych oraz prowadzenie korespondencji z najemcami,

h) wywozu nieczystości płynnych,

i) utrzymania zimowego.

2. Na wydatki związane z eksploatacją mieszkaniowego zasobu Gminy składają się między innymi:

1) koszty utrzymania terenów zielonych i utwardzonych;

2) koszty wycinki i nasadzenia drzew, cięcia drzew po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu;

3) koszty dozoru mienia;

4) podatek od nieruchomości;

5) koszty obsługi prawnej oraz opłat sądowych i komorniczych;

6) koszty utrzymania infrastruktury wokół budynków;

7) koszty naprawy i konserwacji w lokalu, obciążające właściciela;

8) koszty naprawy i konserwacji w lokalach obciążających wynajmującego.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 30. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do:

1) likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych;

2) adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe;

- 3) skrócenia czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym;
- 4) wprowadzenia szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy obejmującego między innymi:
 - a) zamianę lokalu o większym metrażu na mniejszy lub z uwagi na korzystniejsze położenie na wniosek najemcy,
 - b) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu ze względu na korzystniejsze położenie, albo lokalu o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni na standard lub powierzchnię wyższą, połączone ze spłatą zadłużenia i obowiązkową opcją wykupu,
 - c) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu ze względu na korzystniejsze położenie, albo lokalu o niższym standardzie lub mniejszej powierzchni na standard lub powierzchnię wyższą, z klauzulą obowiązkowego wykupu,
 - d) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią i wyposażeniem lokalu, a wysokością dochodów gwarantującą możliwość regulowania czynszu, co skutkowałoby zadłużeniem lokalu z obowiązkową opcją wykupu,
 - e) zamianę lokalu na wniosek lub po ofercie pierwokupu w przypadku gdy najemca lokalu nie kwalifikował się do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię użytkową, a lokal był zadłużony z obowiązkową opcją wykupu;
- 5) dokładnej i kompleksowej weryfikacji wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową;
- 6) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych.

2. Realizując działania wymienione w ust 1 pkt 4 b, c, d, e, z opcją złożenia najemcy uprzedniej oferty pierwokupu proponuje się najemcy prawo pierwokupu, a w przypadku rezygnacji z takiego prawa, proponuje się lokal zamienny o mniejszej powierzchni lub mniejszej liczbie pokoi, który spełnia wymogi art. 2 ust 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Lokal taki może być położony mniej korzystnie niż lokal zwalniany.

§ 31. Dodatkowe działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) Wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych oraz zawieranie kontraktów na wynajęcie mieszkań w trakcie procesu inwestycyjnego;
- 2) Realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane;
- 3) Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego;
- 4) Wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych i członków spółdzielni mieszkaniowych.

§ 32. 1. W celu sprawniejszego pozyskiwania i przepływu informacji dotyczących zasobu należy stworzyć jednolitą bazę danych, wspólną dla właściwych wydziałów Urzędu Miejskiego i zarządcy budynków komunalnych wraz z systemem umożliwiającym bieżącą jej aktualizację.

2. Jednolita baza danych, o której mowa w ust. 1 powinna umożliwiać również stworzenie systemu ewidencji oraz obsługi wnioskodawców w zakresie pomocy mieszkaniowej i realizacji wyroków eksmisyjnych.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 33. Tracą moc:

1. Uchwała Nr XXX/54/05 z dnia 29 września 2005 r. Rady Miejskiej w Żarach w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2006 – 2010.

2. Uchwała Nr XXX/53/05 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 29 września 2005 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2006 – 2013.

3. Uchwała Nr XXXII/187/09 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 3 września 2009 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w latach 2006-2013.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Krasko

Załącznik do Uchwały Nr XI/237/11
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 29 września 2011 r.

Strefa Miasta Żary, tzw. "Dzielnica Kunice"

