

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻAGAŃ O
STATUSIE MIEJSKIM NA LATA 2014 - 2018**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia
i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa, za konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej określonych i podejmowanych przez gminę Żagań działań, których celem będzie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Żagań - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Żagań.

2. Gmina Żagań będzie podejmować wszelkie działania w celu utrzymania posiadanego zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby umożliwiał on tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Żagań oraz prognozy jego zmian, uwzględniające pozyskiwanie nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy, sprzedaż lokali mieszkalnych wg stanu na grudzień 2013 r. - przedstawiają tabele nr 1 oraz nr 2 i nr 2.1.

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	Prognoza na lata 2014 - 2018						
	stan wyjściowy	2014	2015	2016	2017	2018	
mieszkaniowy zasób gminy ogółem	ilość	1 509	1 464	1 430	1 405	1 360	1 335
	pow. w m ²	67 298,00	65 121,00	63 244,00	61 967,00	59 790,00	58 513,00
w tym:							
lokale pełnostandardowe	ilość	583	538	493	468	423	398
	pow. w m ²	28 202,00	26 025,00	23 848,00	22 571,00	20 394,00	19 117,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	ilość	795	785	785	775	765	755
	pow. w m ²	35 932,00	35 482,00	35 482,00	35 032,00	34 582,00	34 132,00
lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	ilość	131	141	152	162	172	182
	pow. w m ²	3 164,00	3 614,00	3 914,00	4 364,00	4 814,00	5 264,00
w tym:							
lokale socjalne	szł	130	139	148	156	164	172
	pow. w m ²	3 149,00	3 584,00	3 854,00	4 274,00	4 694,00	5 114,00
pomieszczenia tymczasowe	szł	1	2	4	6	8	10
	pow. w m ²	15,00	30,00	60,00	90,00	120,00	150,00

Założenia:

stan wyjściowy - oznacza dane na grudzień 2013r.

w 2015 roku powiększenie zasobu o 11 lokali socjalnych o pow. 300,00 m²

w latach 2016 i 2018 założono powiększenie zasobu o 20 lokali pełnostandardowych / rocznie o pow. 900,00 m² (adaptacja udynków pokoszarowych)

w latach 2014, 2016, 2017, 2018 po 10 lokali o obniżonym standardzie o pow. Ok. 450 m² zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne

zakłada się sprzedaż 45 lokali pełnostandardowych /rok

Stan zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2018

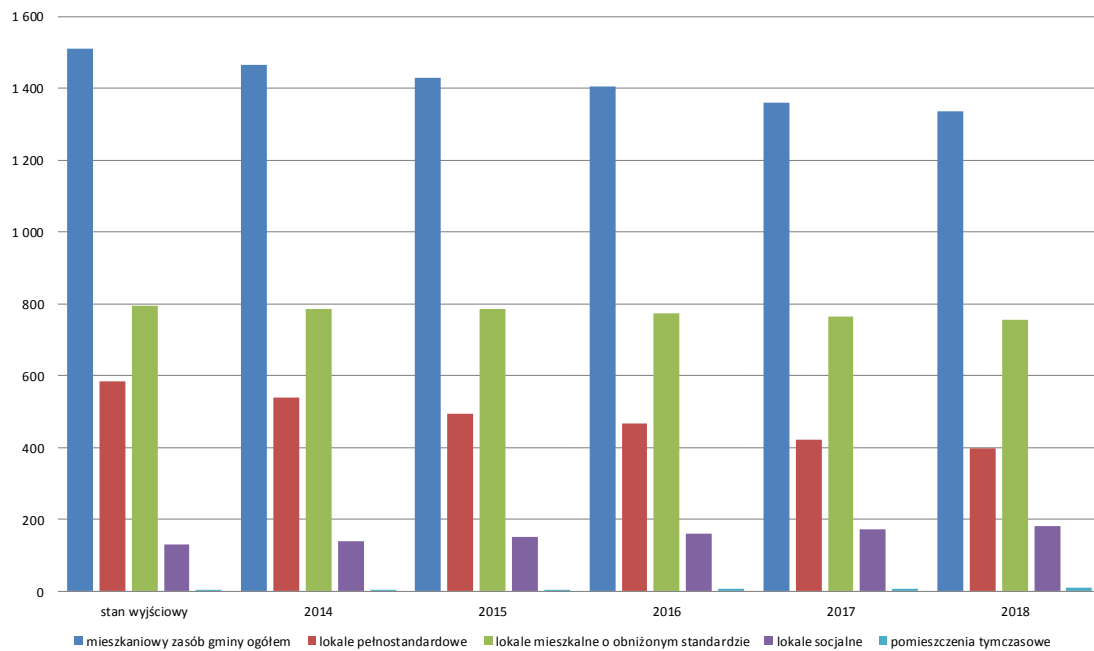


Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy					
	XII 2013	2014	2015	2016	2017	2018
liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Żagań	1 509	1 464	1 430	1 405	1 360	1 335
w tym:						
lokale socjalne	130	139	148	156	164	172
pomieszczenia tymczasowe	1	2	4	6	8	10

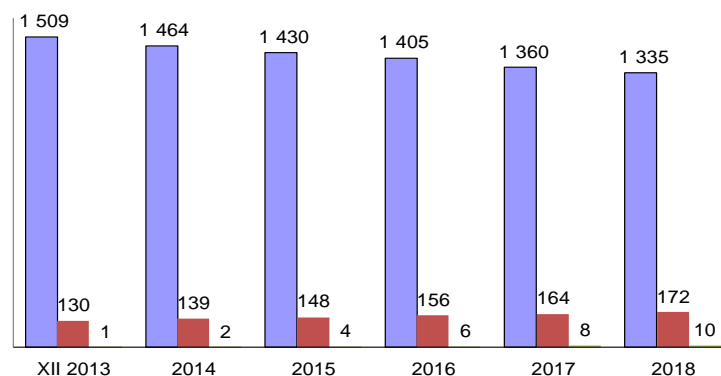


Tabela nr 2.1

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO

liczba nowych lokali w kolejnych latach

Lata	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba lokali w szt		11	20		20
Powierzchnia w m ²		300,00	900,00		900,00
Koszt w zł		600 000	1 080 000		1 200 000
w tym dofinansowanie z BGK		240 000	432 000		480 000

założenia:

w 2015 roku powstanie 11 lokali socjalnych

w latach 2016 i 2018 zasób powiększy się o 20 lokali pełnostandardowych rocznie powstałych w wyniku adaptacji budynków pokoszarowych

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych, która ma bezpośredni wpływ na powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy Żagań, przedstawiają tabele nr 3 i nr 3.1.

Tabela nr 3

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY ŻAGAŃ W ZAKRESIE LOKALI SOCJALNYCH I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH W LATACH 2014- 2018

Lata	Potrzeby: lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowanie /nowe
razem - stan wyjściowy	72			
2014	72	15	15	10
2015	62	15	15	11
2016	51	15	15	10
2017	41	15	15	10
2018	31	15	15	10

po roku 2018

21

Założenia:

72 w wnioski osób oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe średnio składanych jest 15 wniosków/rok

odzysk lokal - z tzw. ruchu ludności 15 lokali rocznie

w latach 2014, 2016, 2017, 2018 po 10 lokali/rocznie zostanie przekwalifikowane na lokale socjalne

w roku 2015 pozyskanych zostanie 11 nowych lokali socjalnych

Tabela 3.1

**PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH GMINY ŻAGAŃ W ZAKRESIE LOKALI
KOMUNALNYCH W LATACH 2014- 2018**

Lata	Potrzeby: lokale komunalne	Now e w nioski	Odzysk	Now e lokale
razem - stan wyjściow y	74			
2014	74	75	50	
2015	99	75	50	
2016	124	75	50	20
2017	129	75	50	
2018	154	75	50	20
po roku 2018	159			

Założenia:

74 w nioski osób oczekujących na najem lokali komunalnych

średnio składanych jest 75 nowych w niosków /rok

odzysk - z ruchu ludności 50 lokali rocznie

w latach 2016 i 2018 pow stanie po 20 nowych lokali pełnostandardowych w wyniku adaptacji budynków pokoszarowych

6. Powiększanie mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach obowiązywania Programu winno być realizowane w miarę możliwości, w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, a także w ramach innych możliwych do uzyskania środków;
- 2) ewntualne partycypacje w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 3) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne;
- 4) przekwalifikowanie lokali na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
- 5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa od innych podmiotów, w tym również celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne lub tymczasowe pomieszczenia.

7. Dla skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w Programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków to czynniki umożliwiające racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową, natomiast utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym uzależnione będzie od stopnia realizacji przyjętego planu remontowego zasobu określonego niniejszym Programem.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów zasobu mieszkaniowego.

3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność gminy Żagań inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Żagań, który z uwagi na strukturę wiekowo - technologiczną zasobów wymaga podejmowania działań remontowych, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, mających na celu:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 2) utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym;
- 3) stopniową i systematyczną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu.

5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Żagań oraz prognozy jego zmian – przedstawiają tabele nr 4 i nr 4.1 oraz tabele nr 5, 5.1, 5.2 i 5.3.

Tabela nr 4

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ - LOKALE KOMUNALNE według stanu na grudzień 2013r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	97	25,00%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	250	64,43%
3	Wybudowane w latach 1946-2013	41	10,57%
	Razem	388	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	1378	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	248	18,00%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	1130	82,00%
2	instalacja elektryczna	1378	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1328	96,37%
4	instalacja gazowa	1337	97,02%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	22	1,60%
6	lokale z łazienką i wc	583	42,31%
7	lokale z wc	745	54,06%
8	lokale bez urządzeń	50	3,63%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	22	1,59
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	561	40,71
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	745	54,06
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	50	3,64
		Razem	1 378	100,00%

Uwaga w liczbie budynków nie uwzględniono budynków stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych

Udział %

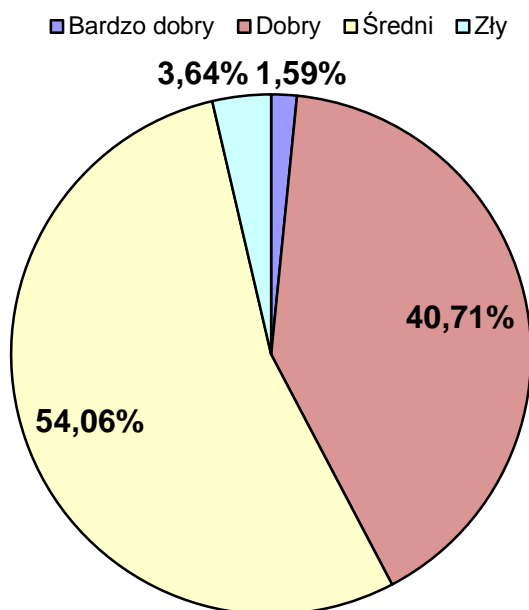


Tabela nr 4.1

AKTUALNY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe według stanu na grudzień 2013r.

I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe 131

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	131	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	0	0,00%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	131	100,00%
2	instalacja elektryczna	131	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	0	0,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	30	22,90%
7	lokale z wc	20	15,27%
8	lokale bez łazienki i wc	81	61,83%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	0	0,00
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	50	38,17
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	81	61,83
		Razem	131	100,00%

Udział %

■ Bardzo dobry ■ Dobry □ Średni □ Zły

0,00% 0,00%

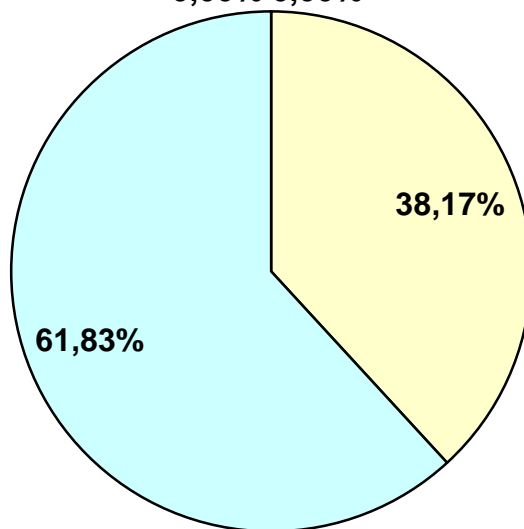


Tabela nr 5

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ - LOKALE KOMUNALNE według stanu na 31.12.2018r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	97	25,00%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	250	64,43%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	38	9,79%
4	przejęte po roku 2013	3	0,77%
	Razem	388	100,00%

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych -liczba 1153

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	1153	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	853	73,98%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	300	26,02%
2	instalacja elektryczna	1153	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	1053	91,33%
4	instalacja gazowa	1153	100,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	66	5,72%
6	lokale z łazienką i wc	853	73,98%
7	lokale z wc	200	17,35%
8	lokale bez łazienki i wc	100	8,67%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	66	5,72
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach w wymagających jedynie drobnych napraw	336	29,14
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach w wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	741	64,27
4	Zły	Lokale bez łazienek i w c usytuowane w budynkach w wymagających gruntownych remontów i modernizacji	10	0,87
		Razem	1 153	100,00%

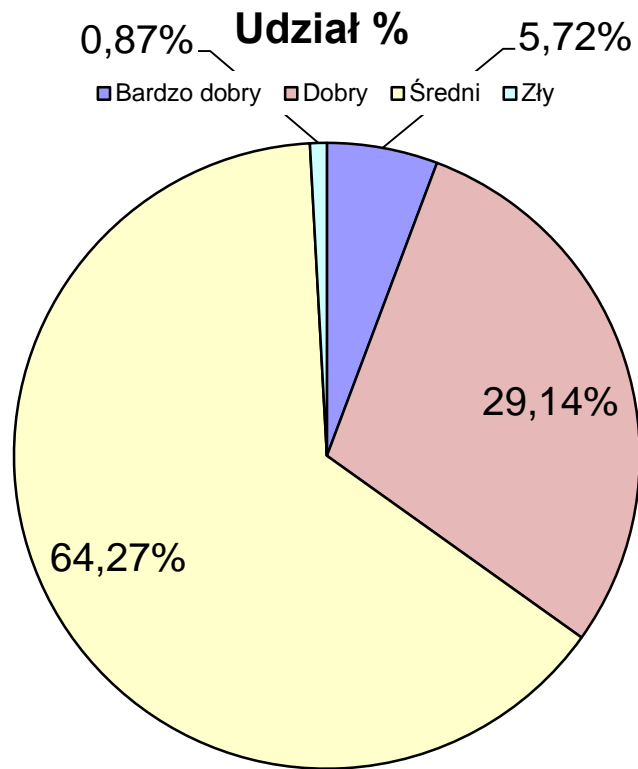


Tabela nr 5.1

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ -lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe według stanu na 31.12.2018r.

**I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych
łącznie lokale gminne 182**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	182	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	21	11,54%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	161	88,46%
2	instalacja elektryczna	182	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna		0,00%
4	instalacja gazowa		0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa		0,00%
6	lokale z łazienką i wc	21	11,54%
7	lokale z wc	125	68,68%
8	lokale bez łazienki i wc	36	19,78%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	11	6,04
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	35	19,23
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	100	54,95
4	Zły	Lokale bez łazienek i w c usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	36	19,78
		Razem	182	100

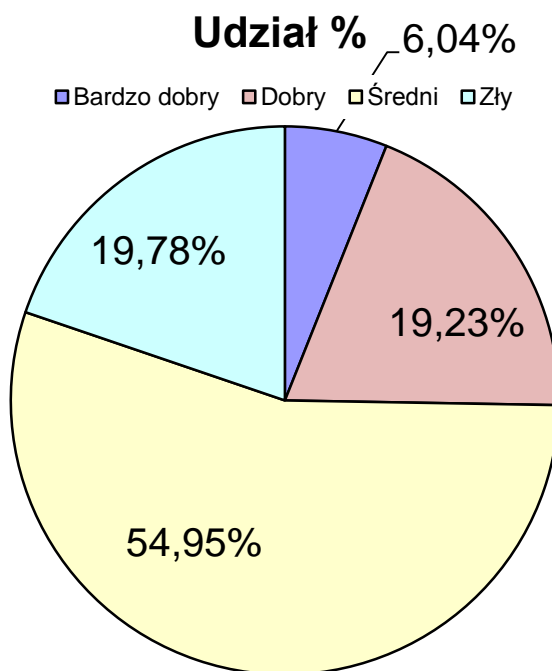


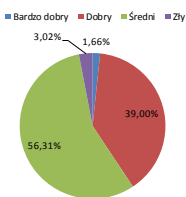
Tabela nr 5.2

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ
- lokale komunalne w kolejnych latach

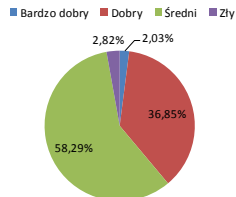
Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:			według stanu na 31.12.2014r.		według stanu na 31.12.2015r.		według stanu na 31.12.2016r.		według stanu na 31.12.2017r.	
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitałnych	22	1,66	26	2,03	46	3,70	46	0,80
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	516	39,00	471	36,85	426	34,27	381	32,07
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	745	56,31	745	58,29	745	59,94	740	62,29
4	Zły	Lokale bez łazienek i w c usytuowane w budynkach wymagających gruntowych remontów i modernizacji	40	3,02	36	2,82	26	2,09	21	1,77
Razem			1 323	100,00%	1 278	100,00%	1 243	100,00%	1 188	100,00%

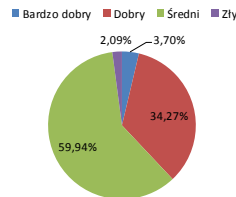
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2014r.



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2015r.



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2016r.



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2017r.

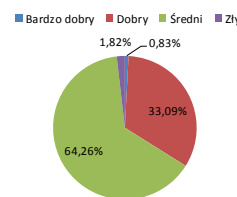


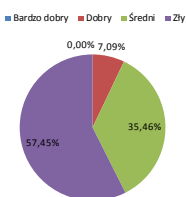
Tabela nr 5.3

PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ
- lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w kolejnych latach

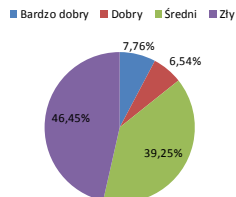
Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale w tym:			według stanu na 31.12.2014r.		według stanu na 31.12.2015r.		według stanu na 31.12.2016r.		według stanu na 31.12.2017r.	
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitałnych	0	0,00	11	7,80	11	7,80	11	7,80
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	10	7,09	10	6,58	20	12,35	30	17,44
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	50	35,46	60	39,47	70	43,21	80	46,51
4	Zły	Lokale bez łazienek i w c usytuowane w budynkach wymagających gruntowych remontów i modernizacji	81	57,45	71	46,71	61	37,65	51	29,65
Razem			141	100,00%	152	100,00%	162	100,00%	172	100,00%

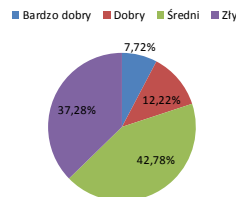
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2014r.



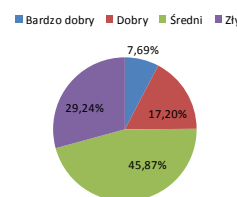
PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2015r.



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2016r.



PROGNOZOWANY STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŻAGAŃ według stanu na 31.12.2017r.



6. 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 podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

7. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) wyrównanie stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termorenowacji (ocieplenia) budynku;
- 2) określenie przez zarządcę/administradora zasobu mieszkaniowego priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, zmierzających do stałego zwiększania nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu, umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

9. W nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych wysokość wydatków finansowych na remonty będzie określana w ramach funduszu remontowego na dany rok.

10. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy Żagań przedstawia tabela nr 6.

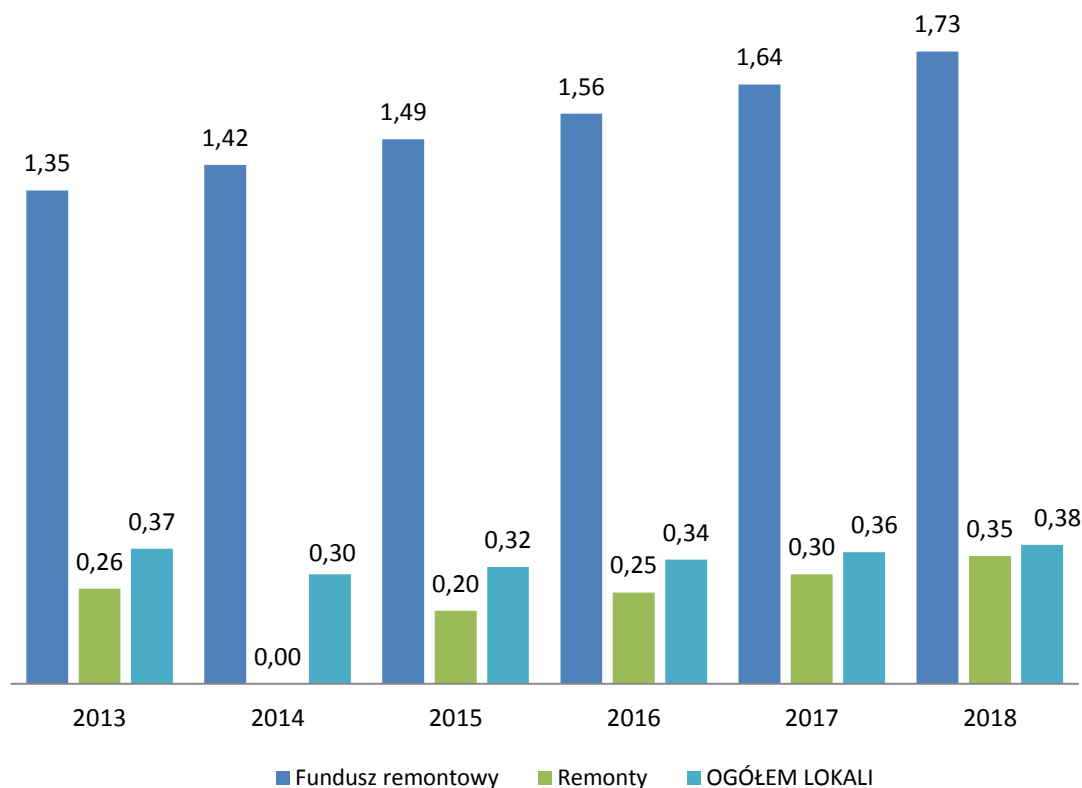
Tabela nr 6

**DIAGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE NAKŁADÓW INWESTYCJI I REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ I WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY ŻAGAŃ**

Lata		2013	2014	2015	2016	2017	2018
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY							
Fundusz remontowy	zł/m²/m-c	1,35	1,42	1,49	1,56	1,64	1,73
	zł/m²/rok	16,20	17,04	17,88	18,72	19,68	20,76
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy	liczba		4	5	5	4	3
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)			2	3	2	3	2
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.			5	5	4	5	4
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY							
Remonty	zł/m²/m-c	0,26	0,00	0,20	0,25	0,30	0,35
	zł/m²/rok	3,12	0,00	2,40	3,00	3,60	4,20
inwestycje	zł			600 000	1 080 000		1 200 000
w tym dofinansowanie	zł			240 000	432 000		480 000
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/							
Dachy			1	1	2	1	1
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elekt)			2	3	4	5	4
Ogólnobudowlane, w tym : malowanie klatek schod.			1	2	1	2	2
LOKALI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY							
OGÓLEM LOKALI	zł/m²/m-c	0,37	0,30	0,32	0,34	0,36	0,38
	zł/m²/rok	4,44	3,60	3,84	4,08	4,32	4,56
w tym :	zł/m²/m-c	0,09	0,06	0,08	0,10	0,12	0,14
Stolarka okienna i drzwiowa	zł/m²/rok	1,08	0,72	0,96	1,20	1,44	1,68
zduńskie	zł/m²/m-c	0,11	0,06	0,08	0,10	0,14	0,16
	zł/m²/rok	1,32	0,72	0,96	1,20	1,68	1,92
pustostany i	zł/m²/m-c	0,17	0,18	0,16	0,14	0,10	0,08
inne	zł/m²/rok	2,04	2,16	1,92	1,68	1,20	0,96

Uwaga :Wydatki na remonty zaplanowano w takiej wysokości ,aby dochody z najmu lokali pokrywały koszty bieżącej eksploatacji i remontów

Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych



11. Potrzeby inwestycyjne i remontowe określane będą w oparciu o dokonywane przez zarządcę (administratora) roczne oceny stanu technicznego budynków w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane a kolejno sporządzane będą harmonogramy remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego.

Rozdział 3.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu - środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z dotacji z budżetu państwa;
- 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 4) pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych;
- 5) z innych źródeł finansowania.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej powinno być dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok.

4. Partycypacja gminy Żagań w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 4. 1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym Programie, zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w tym socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Prognozę i szacunki potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

**PROGNOZA POTRZEB W ZAKRESIE WYDATKÓW NA GOSPODARKE MIESZKANIOWĄ
GMINY ŻAGAŃ**

Lata		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	zł/m ² /m-c	3,07	3,36	3,30	3,24	3,19	3,15
	zł/m ² /rok	36,84	40,32	39,60	38,88	38,28	37,80
w tym:							
koszty zarządu nieruchomością wspólną	zł/m ² /m-c	1,24	1,27	1,31	1,35	1,39	1,43
	zł/m ² /rok	14,88	15,24	15,72	16,20	16,68	17,16
koszty wynajmującego	zł/m ² /m-c	1,83	2,09	1,99	1,89	1,80	1,72
	zł/m ² /rok	21,96	25,08	23,88	22,68	21,60	20,64
koszty remontów	zł/m ² /m-c	0,88	0,62	0,66	0,65	0,65	0,66
	zł/m ² /rok	10,56	7,44	7,92	7,80	7,80	7,92
w tym:							
części wspólnej -fundusz remontowy	zł/m ² /m-c	0,35	0,42	0,39	0,36	0,34	0,33
	zł/m ² /rok	4,20	5,04	4,68	4,32	4,08	3,96
budynków 100% własność gminy	zł/m ² /m-c	0,26	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05
	zł/m ² /rok	3,12	0,00	0,60	0,60	0,60	0,60
lokali gminy	zł/m ² /m-c	0,27	0,20	0,22	0,24	0,26	0,28
	zł/m ² /rok	3,24	2,40	2,64	2,88	3,12	3,36
Koszty modernizacji lokali i budynków	zł/m ² /m-c	1,10	1,10	1,35	1,50	1,65	1,80
	zł/m ² /rok	13,20	13,20	16,20	18,00	19,80	21,60
w tym:							
części wspólnej	zł/m ² /m-c	1,00	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
	zł/m ² /rok	12,00	12,00	13,20	14,40	15,60	16,80
budynków gminy	zł/m ² /m-c	0,00	0,00	0,15	0,20	0,25	0,30
	zł/m ² /rok	0,00	0,00	1,80	2,40	3,00	3,60
lokali gminy	zł/m ² /m-c	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	zł/m ² /rok	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
OGÓLEM	zł/m²/m-c	1,98	1,72	2,01	2,15	2,30	2,46
koszty remontów i modernizacji	zł/m²/rok	23,76	20,64	24,12	25,80	27,60	29,52
wydatki inwestycyjne	zł			600 000	1 080 000		1 200 000
w tym dofinansowanie	zł			240 000	432 000		480 000

Uwagi:

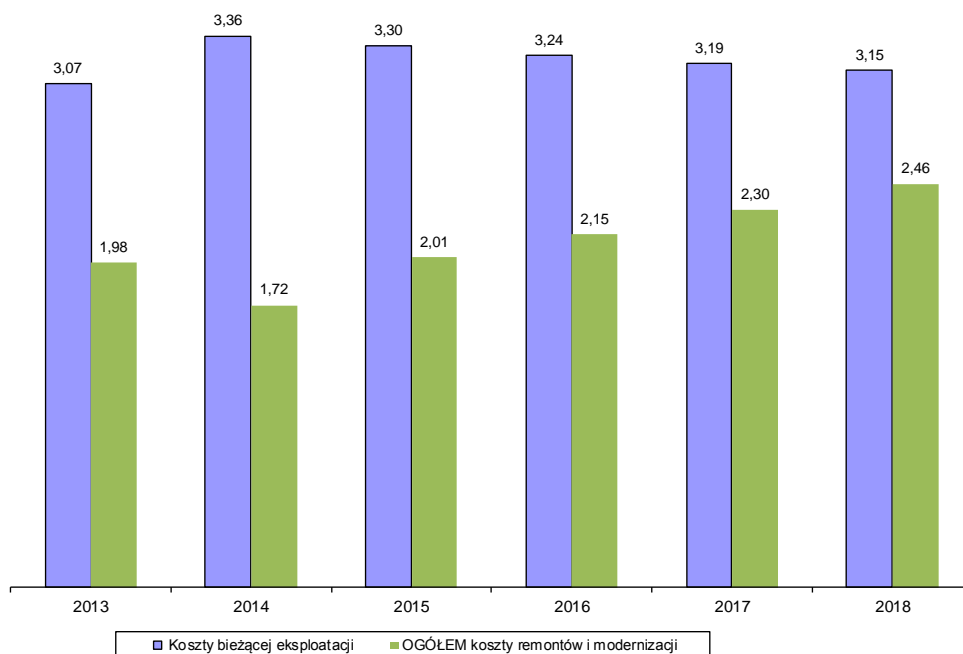
Dane ujęte w tabeli są danymi szacunkowymi

Założenia :

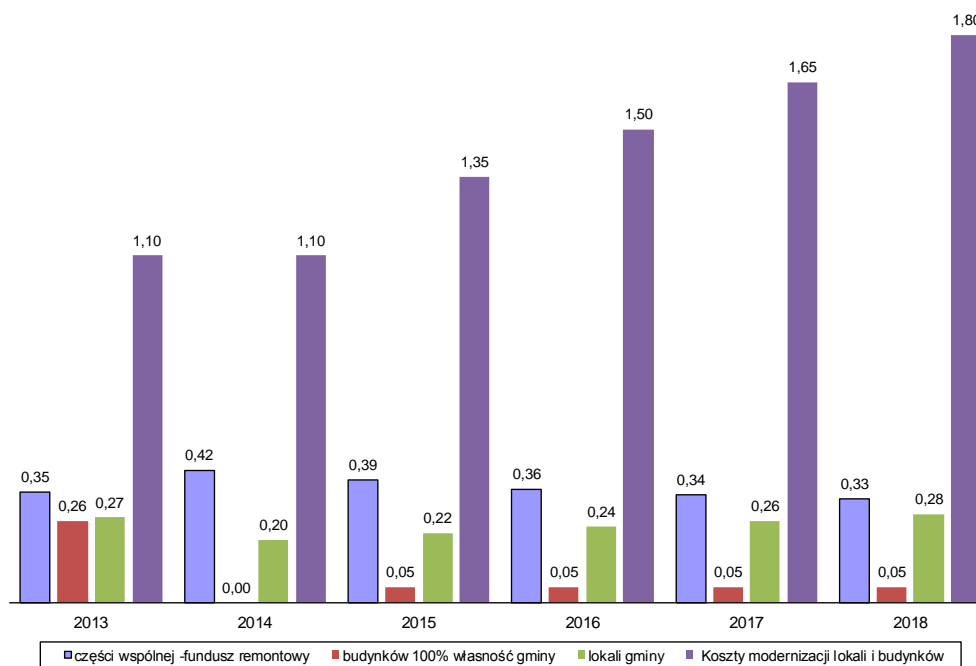
koszty eksploatacji założono ich spadek od roku 2015 o 5%

koszty remontów uwzględniono założenia z tabeli 6

ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I EKSPLOATACJI



Remonty i modernizacje



2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy Żagań powinny wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym oraz dodatkowymi środkami finansowymi, przewidzianymi każdego roku w budżecie miasta na ten cel.

3. Wydatki na cele, o których mowa w Programie będą się kształtować na poziomie określonym w tabeli nr 7, z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich, jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianom.

4. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań, w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazują tabele nr 8 i nr 9.

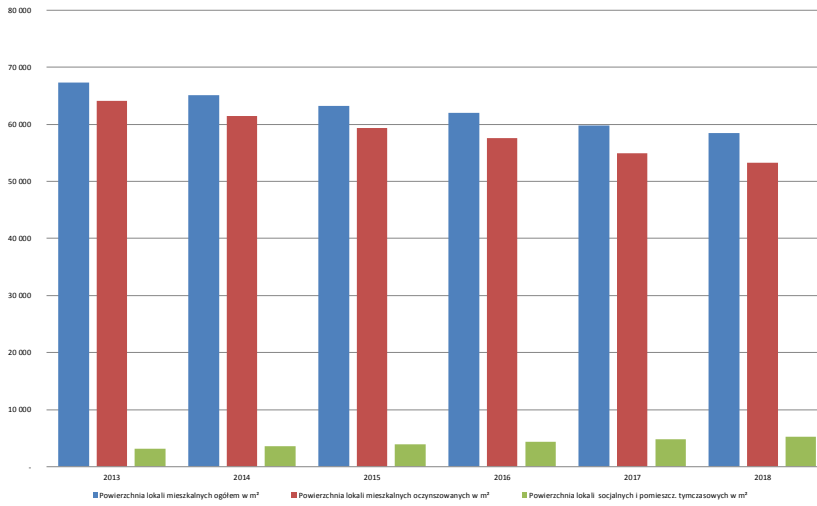
Tabela nr 8

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH

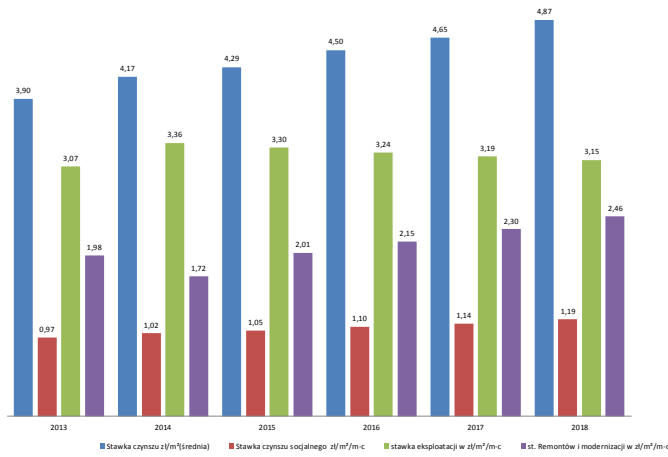
Przychód	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	67 298	65 121	63 244	61 967	59 790	58 513
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	64 134	61 507	59 330	57 603	54 976	53 249
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	3,90	4,17	4,29	4,50	4,65	4,87
Przychód roczny w zł	3 001 471,20	3 077 810,28	3 054 308,40	3 110 562,00	3 067 660,80	3 111 871,56
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszc. tymczasowych w m ²	3 164	3 614	3 914	4 364	4 814	5 264
Stawka czynszu socjalnego zł/m ² /m-c	0,97	1,02	1,05	1,10	1,14	1,19
Przychód roczny (socj.) w zł	36 828,96	44 235,36	49 316,40	57 604,80	65 855,52	75 169,92
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	3 038 300,16	3 122 045,64	3 103 624,80	3 168 166,80	3 133 516,32	3 187 041,48

Koszty	2013	2014	2015	2016	2017	2018
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	3,07	3,36	3,30	3,24	3,19	3,15
Koszty eksploatacji w zł	2 479 258,32	2 625 678,72	2 504 462,40	2 409 276,96	2 288 761,20	2 211 791,40
Przychód z najmu - koszty eksploatacji w zł	559 041,84	496 366,92	599 162,40	758 889,84	844 755,12	975 250,08
st. Remontów i modernizacji w zł/m ² /m-c	1,98	1,72	2,01	2,15	2,30	2,46
Koszty remontów i modernizacji w zł	1 599 000,48	1 344 097,44	1 525 445,28	1 598 748,60	1 650 204,00	1 727 303,76
Dopłata do kosztów remontów w zł	1 039 958,64	847 730,52	926 282,88	839 858,76	805 448,88	752 053,68
odszkodowanie za niewykorzystanie lokali socjalnych dla realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	10 200,00	8 200,00	6 200,00	4 200,00	2 200,00	1 000,00
Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy	1 050 158,64	855 930,52	932 482,88	844 058,76	807 648,88	753 053,68
wydatki inwestycyjne			600 000	1 080 000		1 200 000
w tym dofinansowanie			240 000	432 000		480 000

Powierzchnie 2013 - 2018



Stawki opłat 2013-2018



Przychody i koszty 2013 - 2018

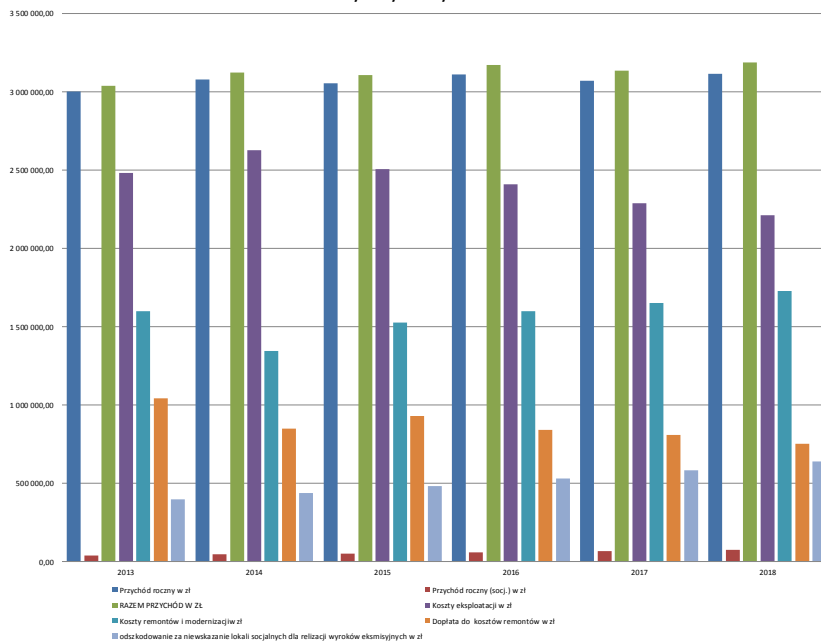
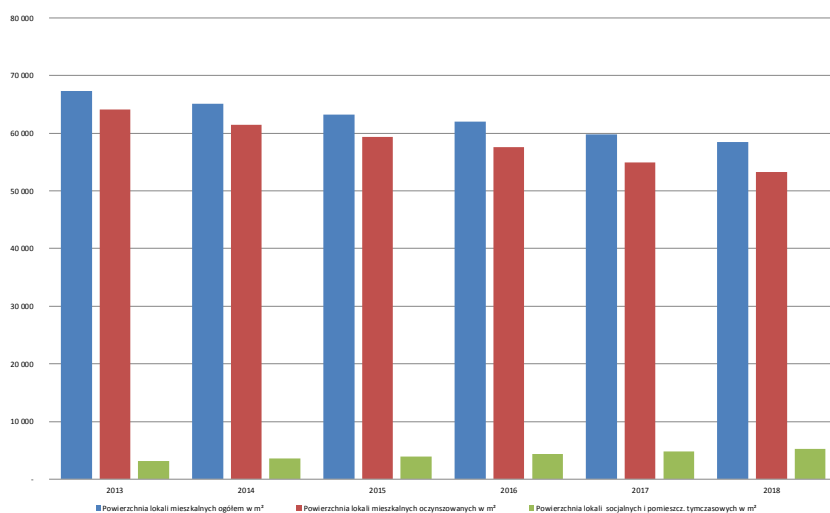


Tabela nr 9

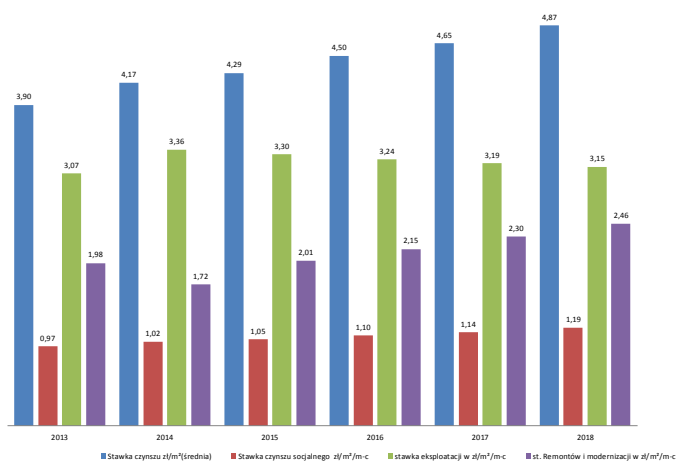
**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH , KOSZTÓW UTRZYMANIA I REMONTÓW
LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPÓŁCZYNNIKA WINDYKACJI**

Przychód	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	67 298	65 121	63 244	61 967	59 790	58 513
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	64 134	61 507	59 330	57 603	54 976	53 249
Stawka czynszu zł/m ² (średnia)	3,90	4,17	4,29	4,50	4,65	4,87
Przychód roczny w zł	3 001 471,20	3 077 810,28	3 054 308,40	3 110 562,00	3 067 660,80	3 111 871,56
Powierzchnia lokali socjalnych i pomieszc. tymczasowych w m ²	3 164	3 614	3 914	4 364	4 814	5 264
Stawka czynszu socjalnego zł/m ² /m-c	0,97	1,02	1,05	1,10	1,14	1,19
Przychód roczny (socj.) w zł	36 828,96	44 235,36	49 316,40	57 604,80	65 855,52	75 169,92
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	3 038 300,16	3 122 045,64	3 103 624,80	3 168 166,80	3 133 516,32	3 187 041,48
współczynnik windykacji	0,80	0,80	0,82	0,83	0,84	0,85
Ogółem	2 430 640,13	2 497 636,51	2 544 972,34	2 629 578,44	2 632 153,71	2 708 985,26
Koszty	2013	2014	2015	2016	2017	2018
stawka eksploatacji w zł/m ² /m-c	3,07	3,36	3,30	3,24	3,19	3,15
Koszty eksploatacji w zł	2 479 258,32	2 625 678,72	2 504 462,40	2 409 276,96	2 288 761,20	2 211 791,40
Przychód z najmu - koszty eksploatacji w zł	-48 618,19	-128 042,21	40 509,94	220 301,48	343 392,51	497 193,86
st. Remontów i modernizacji w zł/m ² /m-c	1,98	1,72	2,01	2,15	2,30	2,46
Koszty remontów i modernizacji w zł	1 599 000,48	1 344 097,44	1 525 445,28	1 598 748,60	1 650 204,00	1 727 303,76
Dopłata do kosztów remontów w zł	1 647 618,67	1 472 139,65	1 484 935,34	1 378 447,12	1 306 811,49	1 230 109,90
odszkodowanie za niewskazanie lokali socjalnych dla realizacji w yroków eksterminacyjnych w zł	10 200,00	8 200,00	6 200,00	4 200,00	2 200,00	1 000,00
Łączna wysokość dopłaty niezbędna do sfinansowania kosztów utrzymania zasobu gminy	1 657 818,67	1 480 339,65	1 491 135,34	1 382 647,12	1 309 011,49	1 231 109,90
wydatki inwestycyjne			600 000	1 080 000		1 200 000
w tym dofinansowanie			240 000	432 000		480 000

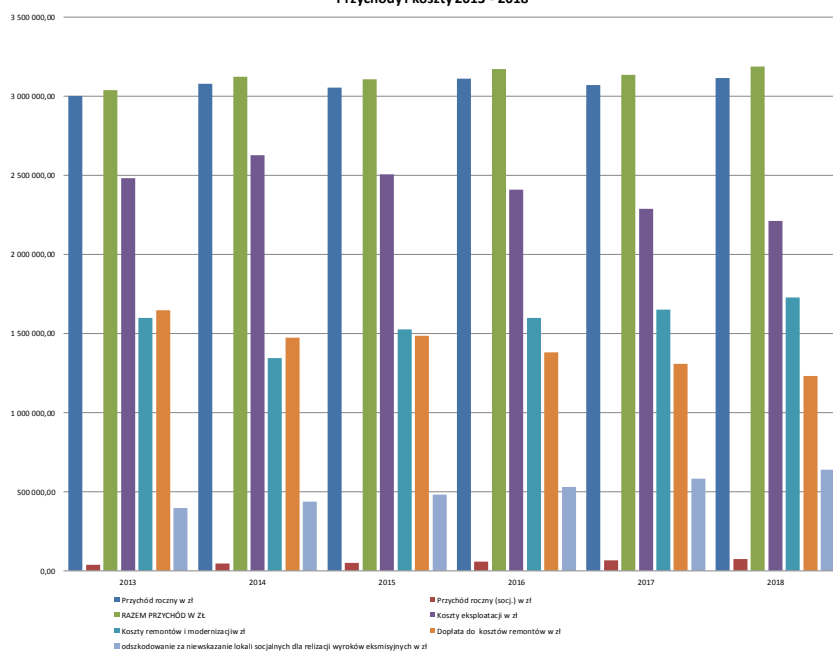
Powierzchnie 2013 - 2018



Stawki opłat 2013-2018



Przychody i koszty 2013 - 2018



5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne lub dodatkowe środki finansowe, winny one, w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym Programem.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagan

§ 5. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Żagań.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego, wykluczająca m.in. rozproszoną prywatyzację zasobu, tzn. wyeliminowanie sprzedaży lokali w sytuacjach, gdy ilość zainteresowanych wykupem nie przekroczy poziomu założonego przez gminę;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 4) wychodzenie ze współwłasności.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

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

Rozdział 5.

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

§ 6. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych oraz nadzór nad gospodarką mieszkaniową w imieniu gminy Żagan prowadzone jest w sposób bezpośredni, przez gminę za pośrednictwem zakładu budżetowego – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Żaganie.

3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – zakład budżetowy - zarządza w imieniu gminy nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, realizując politykę mieszkaniową gminy oraz występując jako pełnomocnik gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

4. W okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania i administrowania posiadanym zasobem.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu gminy wynikające z niniejszego Programu.

§ 8. Dla mieszkaniowego zasobu gminy Żagań ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne;
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia;

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Żagania w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Programu.

2. Bazowe stawki czynszu ustala się na okres 12 miesięcy.

§ 10. 1. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego Programu w zakresie systematycznego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Żagań - stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać z zastrzeżeniem ust.2 systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania Programu osiągnąć co najmniej poziom 2,00 % wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych, o których mowa w § 8 pkt 2-3.

2. Zmiana wysokości czynszu w umowach zawartych po raz pierwszy może zostać ustalona po upływie pełnych 6 miesięcy od daty zawarcia umowy,

3. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, wynikających z niniejszego Programu obrazuje tabela nr 10.

Tabela nr 10

**SZACUNKOWE ZAŁOŻENIA DLA PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE
WYSOKOŚCI STAWKI BAZOWEJ CZYNSZU KONIECZNE DLA WYLICZENIA ZAŁOŻEŃ
WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMU**

(wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2013r - 3.576 zł/m² 3% tj. 8,94 zł/m²)

	Wysokość stawki bazowej czynszu w zł/m ²	wzrost o %	% wartości odtworzeniowej	Wartość odtworzeniowa zł/m ²	wysokość stawki bazowej czynszu socjalnego
2013	4,86	0,00	1,63	3 576	0,97
2014	5,1	5,00	1,71	3 576	1,02
2015	5,25	3,00	1,76	3 576	1,05
2016	5,52	5,00	1,85	3 576	1,10
2017	5,68	3,00	1,90	3 576	1,14
2018	5,97	5,00	2,00	3 576	1,20

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

2. Wysokość czynszu dla lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia ustala się bez stosowania czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Wynikające z położenia budynku ;

a. przy ulicach uciążliwych, do których zaliczono ulice:

Jana Pawła II, Armii Krajowej, Żaganny, Nowogródzka,
Przyjaciół Żołnierza

- zmniejszenie 10%

b. przy ulicach peryferyjnych, do których zaliczono ulice:

Chrobrego, Drzewną, Tartakową, Karliki

- zmniejszenie 10%

2) Budynki wolno stojące posiadające do czterech lokali

- zwiększenie 10%

3) Położenie lokalu w budynku:

a. położenie lokalu na IV i wyżej kondygnacji (III i wyższe piętro)

- zmniejszenie 5%

b. położenie lokalu w suterenie

- zmniejszenie 20%

c. za lokal bez wydzielonej kuchni

- zmniejszenie 10%

d. brak naturalnego światła w kuchni

- zmniejszenie 5%

e. położenie lokalu po dwóch stronach ogólnodostępnego

korytarza (lub w różnych częściach budynku)

- zmniejszenie 10%

4) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

a. za brak ciepłej wody użytkowej z sieci lub kotłowni lokalnej

- zmniejszenie 5%

- b. za brak centralnego ogrzewania (*brak centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody oznacza brak dostarczenia do lokalu energii ciepłej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych*) - **zmniejszenie 5%**
- c. za brak łazienki - **zmniejszenie 10%**
(za łazienkę uważa się wydzielone pomieszczenia posiadające stałe instalacje: wod.-kan., ccw lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, muszli klozetowej, piecyka kąpielowego - gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)
- d. za brak WC w budynku - **zmniejszenie 10%**
- e. za brak gazy przewodowego w budynku - **zmniejszenie 10%**
- f. za brak urządzeń wodociagowych lub kanalizacyjnych - **zmniejszenie 10%**
(za urządzenie wodociągowe rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe- hydrofony, za urządzenia kanalizacyjne uważa się również przydomowe osadniki ścieków)

5) Ogólny stan techniczny budynku - zmniejszenie 10%

(za budynki w złym stanie technicznym uważa się budynki przeznaczone do remontu kapitalnego wyszczególnione w zarządzeniu burmistrza miasta)

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

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Urządzenia techniczne wpływające na wysokość czynszu najmu, zainstalowane w lokalu przez najemcę na jego koszt lub koszt osoby, która otrzymała lokal do remontu - po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, nie powodują zwiększenia stawki czynszu.

3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1 i 2.

§ 13. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 14. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań oraz najemcy którym wypowiedziano umowę najmu, a którym okres wypowiedzenia jeszcze nie upłynął, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

2. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości miesięcznego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i wynosi ona:

- 1) 10% obniżki - do 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jedsobowym,
- do 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wielosobowym,
- 2) 15% obniżki - do 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jedsobowym,
- do 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wielosobowym,

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Żagan

§ 15. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) wdrażanie systemu zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) działania zmierzające do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
- 4) realizację zasady, iż zasób lokali socjalnych tworzony będzie w sposób „rozproszony” w całym zasobie mieszkaniowym gminy, z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie z przeznaczeniem ich na lokale socjalne oraz poprzez budowę nowych budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia, bądź remont całych budynków z przeznaczeniem na ten cel;
- 5) przeprowadzenie sukcesywnej inwentaryzacji powierzchni w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy;
- 6) działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma np. poniżej 10 % udziału oraz w małych wspólnotach,
- 7) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację działań związanych z przeciwdziałaniem groźbie eksmisji;
- 8) kontynuację działań zmierzających do odzyskiwania zaległości czynszowych byłych najemców poprzez ich windykację od ich spadkobierców;
- 9) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Żagan wypłaca odszkodowania za brak wskazania lokalu socjalnego wierzycielom;
- 10) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 11) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne;
- 12) urbanistyczną rewitalizację zaniedbanych dzielnic miejskich oraz przebudowę substancji mieszkaniowej;
- 13) podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników, jak również zastosowania liczników na media oraz inne działania techniczne, zmierzające do poprawy efektywności rozliczeń;
- 14) odtwarzanie elementów zabytkowych w remontowanych budynkach.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) adaptację na lokale mieszkalne budynków pokoszarowych;

- 4) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 5) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 6) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego;
- 7) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy oraz przekwalifikowanie lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 8) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 9) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.