

Załącznik do uchwały Nr IX/53/2019

Rady Miasta Żagań

z dnia 28 czerwca 2019 r.



## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**

## **ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ŻAGAŃ**

**NA LATA 2019 - 2023**

**Żagań, czerwiec 2019**

## **SPIS TREŚCI**

**str.**

<b>I. WPROWADZENIE</b>	<b>3</b>
<b>II. PROGRAM STANU ZASOBÓW</b>	<b>4</b>
<b>III. PROGRAM REMONTOWY</b>	<b>12</b>
<b>IV. PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI</b>	<b>19</b>
<b>V. PROGRAM CZYNSZOWY</b>	<b>22</b>
<b>VI. PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI</b>	<b>29</b>
<b>VII. PROGRAM WYDATKÓW</b>	<b>38</b>
<b>VIII. INNE DZIAŁANIA</b>	<b>41</b>

## I. WPROWADZENIE

Z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenie przez jej Radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dziennik Ustaw rok 2018 poz. 1234, z późn. zm.) Ustawa ta określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat i obejmować :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - planowaną sprzedaż lokali.

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

Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

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

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

## II. PROGRAM STANU ZASOBÓW.

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

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

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi:

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

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



Na koniec roku 2018 Gmina posiadała:

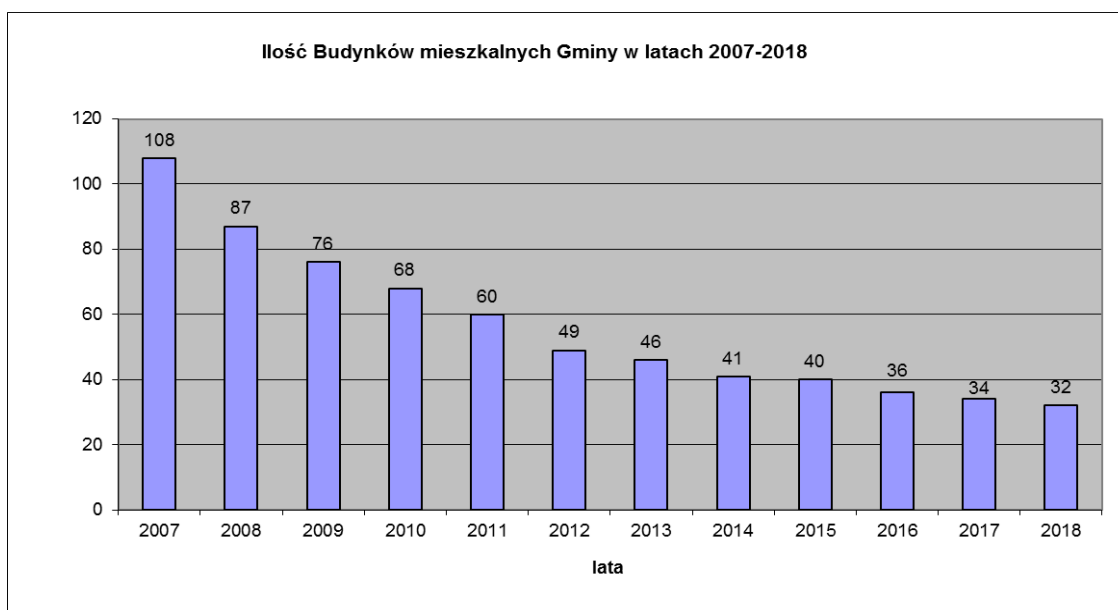
- 191 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 33 budynkach własnych (stanowiących 100% własności gminy);
- 1112 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 339 budynkach wspólnot mieszkaniowych;

**A. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu;**

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

Tabela nr 1

Ilość budynków Gminy	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ogółem	114	93	82	74	66	55	52	48	47	43	41	40
budynki 100% użytkowe	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
bud. mieszk i miesz-użytk.	108	87	76	68	60	49	46	41	40	36	34	33



Z uwagi na rozproszony charakter sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców na koniec roku 2018 gmina posiadała zaledwie 33 budynki mieszkalne stanowiące w całości jej własność, z czego zdecydowana większość to budynki kilku lokalowe zlokalizowane na peryferiach miasta.

Tabela nr 2

Lp.	Adres	nr. Bud	Rodzaj Bud. M-mieszk. U-użytk	Ilość lokali w budynku	+ użytkowe	P.U. całk.	P.U. Czynsze	Ilość osób	Średni czynsz	w tym: pow. LU.
1	Asnyka	7	M	8	0	261,01	259,23	15	3,05	
2	Armii Krajowej	4	U	6	6	141,82		0	0,00	
3	Armii Krajowej	18	M	4	0	230,43	232,37	6	3,41	
4	Bema	15	U	9	9	463,16			7,09	
5	Lubuska	2	M	8	0	457,01	346,16	23	3,45	
6	Lubuska	2a	M	3	0	117,30	117,30	6	3,45	
7	Lubuska	30	M	8	0	343,50	342,25	14	3,20	
8	Drzewna	2	M	4	0	218,20	218,20	7	2,82	
9	Gimnazjalna	2	MU	10	2	469,28	478,64	17	2,13	166,41
10	Jana Pawła II	14D	M	7	0	243,72	244,46	13	2,69	
11	Keplera	25	M	7	0	363,29	365,77	22	3,73	
12	Kolejowa	67	M	5	0	245,79	245,39	11	2,82	
13	Kolejowa	97	M	2	0	81,50	81,50	9	4,00	
14	Kożuchowska	3	U		1	44,67		0	0,00	
15	Libelta	17	M	3	0	133,89	133,89	10	3,45	
16	Łokietka	6	M	1	0	38,52	38,52	budynek niezamieszkały	0,00	
17	Miodowa	23	U						0,00	
18	Narutowicza	19	M	1	0	47,78	66,76	0	3,76	
19	Orląt Lwowskich	5	S	23	0	604,83	600,03	63	1,10	
20	Plac Królowej Jadwigi	1-1A-2	M	8	0	427,75	365,20	24	3,47	
21	Przyjaciół Żołnierza	36	S	26	0	586,00	586,00	24	1,10	
22	Włóknarzy	12	S	12	0	356,90	356,90	18	1	
23	Włóknarzy	31	M	6	0	232,60	245,71	14	3,48	
24	Reymonta	8	U		1	103,83			6,47	
25	Rybacka	39	M	2	1	144,97	154,46	3	5,65	93,04
26	Rybacka	39A	U			216,70	216,70	0	0,00	
27	Rzeźnicza	14-14A	M	3	0	205,14	205,14	9	4,08	
28	Rzeźnicza	47	M	3	0	105,49	105,49	11	3,92	
29	Staszica	8	M	1	0	55,80	55,80	7	4,23	
30	Szkolna	41a	M	1	0	64,49	64,49		3,29	
31	Tartakowa	7	M	3	0	109,35	113,06	1	2,98	
32	Wesoła	44	M	2	0	120,77	120,77	8	3,76	
33	Wiejska	42	M	3	0	136,66	135,56	9	3,76	
34	Wojska Polskiego	1A	M	3	0	105,55	106,99	5	3,76	
35	Wojska Polskiego	3B	M	7	0	247,37	241,80	12	3,36	
36	Żarska	Baszta	U		1	16,98		0	0,00	
37	Żelazna	4A	M	1	0	79,92	79,92		2,82	
38	Żelazna	19	M	4	0	108,08	108,11	7	2,51	
39	Żółkiewskiego	14B	S	11	0	310,48	271,82	32	1,10	
40	Żółkiewskiego	14C	S	3	0	67,63	60,51	5	1,10	
<b>RAZEM zasób 100% Gminy</b>				<b>208</b>	<b>21</b>	<b>8 308</b>	<b>7 365</b>	<b>405</b>		<b>259</b>

Wyłączając budynki w całości przeznaczone na najem socjalny tj. (Przyjaciół Żołnierza 36; Orląt Lwowskich 5; Gimnazjalna 2, Żółkiewskiego 14b i 14c oraz Włóknarzy 12); pozostałe budynki gminy to budynki z ilością lokali poniżej 10, z czego 15 to budynki do 3 lokali.

Tabela nr 3 Zmiany gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2018 ilościowo:

Lp.	Typ lokalu	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Ilość lokali mieszkalnych	2138	1952	1810	1695	1616	1550	1509	1466	1404	1368	1336	1303

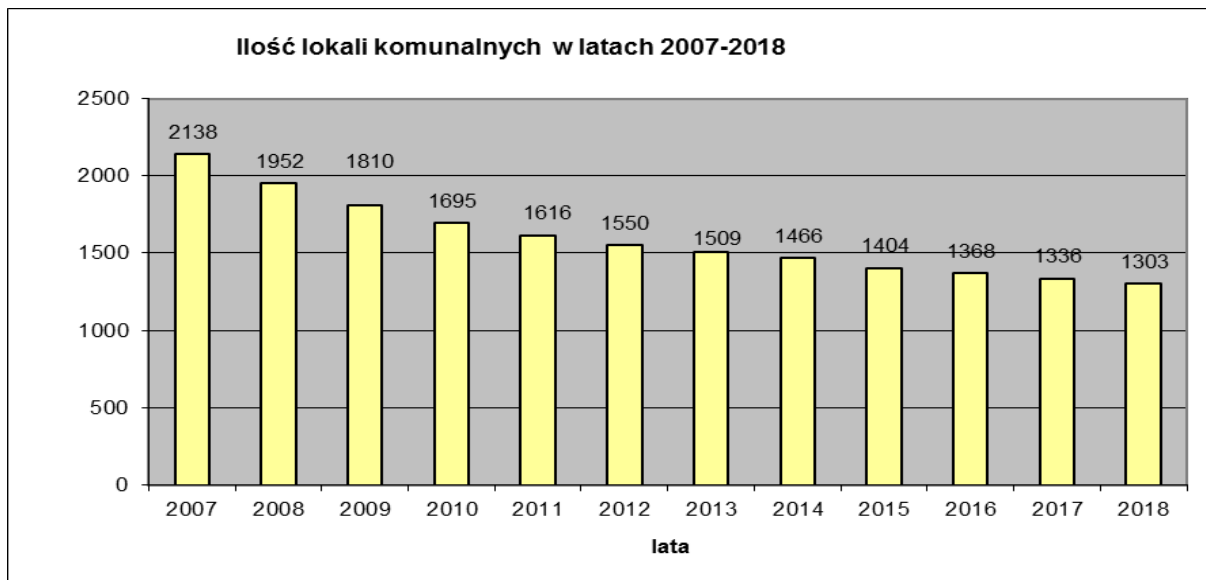
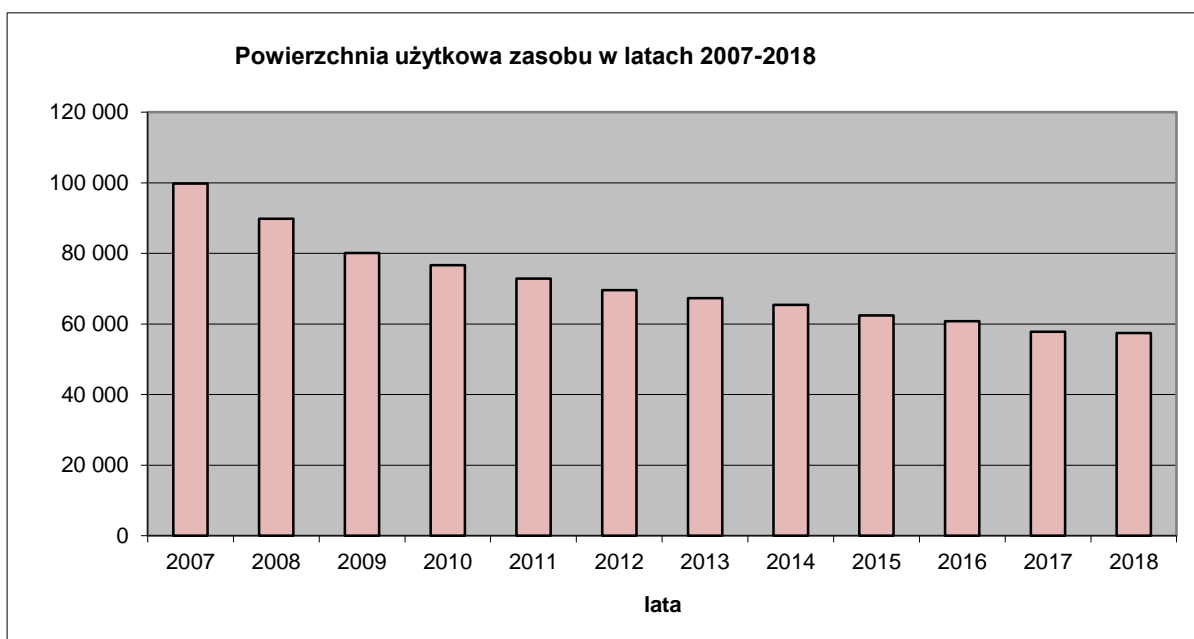


Tabela nr 4 Zmiany gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2018 powierzchniowo:

Lp.	Typ lokalu	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	Powierzchnia użytkowa zasobu	99 811	89 817	80 118	76 617	72 876	69 549	67 298	65 380	62 461	60 767	57 782	57 446



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

Z uwagi na zmiany przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów dokonane ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych,

mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dziennik Ustaw rok 2018 poz. 756), prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach obowiązywania wieloletniego programu przedstawiono bez wyszczególnienia wydzielonego uprzednio i zlikwidowanego ustawą jw. zasobu lokali socjalnych.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości zasobu w okresie obowiązywania programu

ROK	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy			Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	
	Budynki	Lokale mieszkalne	Pomieszczenia tymczasowe	Budynki	Lokale mieszkalne
Wg stanu na 31.12.2018	33	191	2	339	1112
2019	30	189	3	333	1057
2020	29	186	4	332	1022
2021	28	184	4	332	991
2022	27	180	5	331	962
2023	26	178	5	330	933

Założono w okresie obowiązywania programu ubytek z zasobu mieszkaniowego gminy budynków jednolokalowych, poprzez zmotywowanie ich najemców do wykupu zajmowanych lokali, bądź ich przesiedlenie do innych lokali i zbycie budynków w drodze przetargu, z przeznaczeniem pozyskanych ze sprzedaży środków finansowych na remonty pozostałego zasobu. Na koniec roku 2018 w zasobie mieszkaniowym gminy pozostawało 5 budynków jednolokalowych. W okresie obowiązywania programu założono prywatyzację jednego budynku jednolokalowego rocznie, co pozwoliło by na wyeliminowanie z zasobu, na koniec okresu obowiązywania programu wszystkich budynków jednolokalowych.

#### **B. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu według wieku - stan na koniec 2018 r.**



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

Tabela nr 6 Struktura wiekowa budynków zasobu mieszkaniowego gminy wg stanu na koniec roku 2018.

<b>Okres budowy</b>	<b>Budynki Gminy</b>	<b>udział procentowy</b>	<b>Budynki WM</b>	<b>udział procentowy</b>
Przed 1900 r.	8	25,00%	54	16,12%
1900 - 1940	21	65,63%	243	72,54%
1945 - 1970	2	6,25%	23	6,87%
1970 - 2000	0	0,00%	15	4,48%
po 2000	1	3,13%	0	0,00%
Razem	32	100,00%	335	100,00%

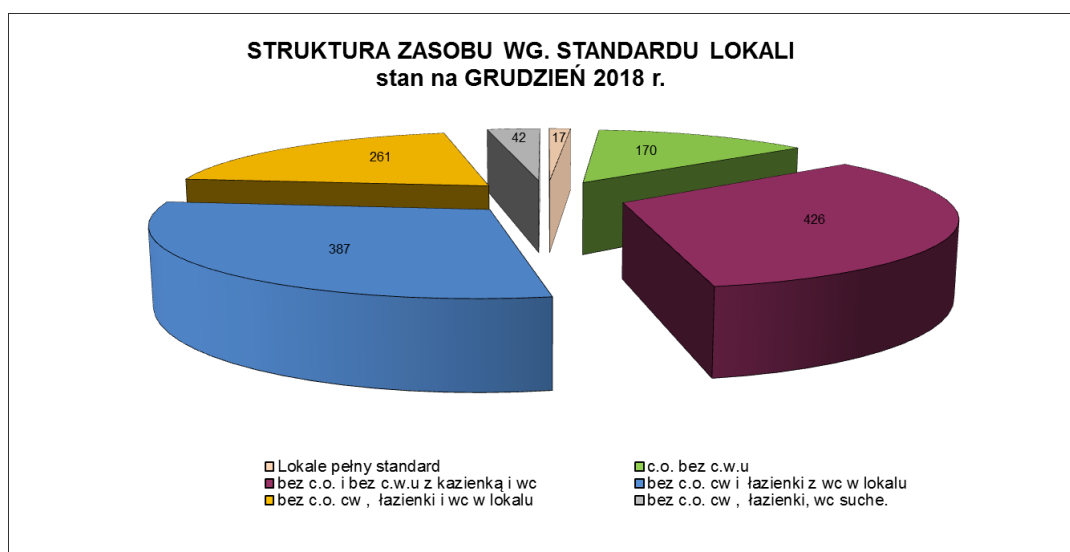
Biorąc pod uwagę wiek, stan techniczny oraz wielkość pozostającego we własności gminy zasobu budynkowego (90% zasobu to budynki kilku lokalowe przedwojenne zlokalizowane na peryferiach miasta, *w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem, zakłada się stopniowe wychodzenie z własności pozostałego zasobu budynkowego, poczynając od budynków jedno i dwu-lokalowych.*

### **C. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu według standardu jakościowego budynków - stan w 2018 r.**

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

Najlepiej świadczy o tym fakt, iż żaden z budynków mieszkalnych, pozostających obecnie we własności gminy nie posiada instalacji centralnego ogrzewania czy ciepłej wody użytkowej zasilanych z sieci ciepłej. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych gminy posiada ogrzewanie piecowe, a w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy dotyczy to praktycznie wszystkich lokali.

Standard techniczny lokali gminy obrazuje struktura zasobu mieszkaniowego w zależności od wyposażenia w instalacje.



Zaledwie 17 spośród ponad 1300 lokali wyposażonych jest w instalacje c.o. i c.w.u zasilane z sieci ciepłej co stanowi zaledwie 1,3%. Największy udział w zasobie mają natomiast lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe bez łazienki, a jedynie z w.c. w lokalu.

W przypadku 42 lokali mieszkalnych toalety zlokalizowane są poza budynkiem w pomieszczeniach gospodarczych tzw. suche toalety. ***Jako priorytetowe zadanie w okresie obowiązywania programu przewiduje się likwidację tego typu toalet poprzez wprowadzanie ich do lokali, a w przypadku braku takiej możliwości do pomieszczeń wspólnych budynku, jako toalety splukiwane.***

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

W przypadku instalacji gazu przewodowego 7 budynków mieszkalnych nie posiada takich instalacji tj:

Przyjaciół Żołnierza 36	-	26 lokali
Żółkiewskiego 14b;	-	11 lokali
Żółkiewskiego 14c;	-	3 lokale
Rybacka 39;	-	2 lokale
Rzeźnicka 47;	-	3 lokale

Tartakowa 7; - 2 lokale

Włókniarzy 12. - 12 lokali

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

W rejonie budynków Żółkiewskiego 14b, Żółkiewskiego 14c oraz Tartakowa 7 brak jest sieci gazowej dostawcy gazu, w pozostałych 2 budynkach brak jest zainteresowania odbiorem gazu ze strony najemców lokali.

#### **D. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne.**

Na koniec roku 2018 na liście przydziałów na realizację oczekiwały 144 wnioski o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, z czego 70 wniosków dotyczyło przydziału lokali socjalnych, 39 wniosków lokali komunalnych (docelowych), natomiast 35 wniosków zakwalifikowano do przydziału lokali do gruntownego remontu.

Tabela nr 7.

LP	Rodzaj lokalu	Ilość wniosków oczekujących na realizację stan na koniec roku:				
		2014	2015	2016	2017	2018
	Lokal mieszkalny	41	19	31	31	39
	Lokal socjalny	82	61	76	77	70
	Lokal mieszk. do r. grunt.	42	30	30	35	35
	Razem	165	110	137	143	144

W roku 2015 dokonano weryfikacji wniosków o przydział lokali pod kątem ich aktualności, w wyniku czego ich ilość spadła z poziomu ponad 165 do poziomu 110.

Od roku 2016 ilość wniosków do realizacji utrzymuje się na zbliżonym poziomie około 140 wniosków.

W roku 2018 zrealizowano 32 wnioski o przydział lokalu z czego 15 wniosków dotyczyło lokali mieszkalnych docelowych, 9 lokali socjalnych, natomiast w 8 przypadkach przydzielono lokale w zamian za ich gruntowny remont. Dodatkowo w roku 2018 zasiedlono 8 lokali socjalnych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminy.

W okresie obowiązywania programu nie zakłada się znaczącego spadku ilości osób oczekujących na przydział lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Wynika to

między innymi z braku możliwości finansowych gminy w zakresie nowych inwestycji mieszkaniowych, stagnacji w segmencie budownictwa społecznego realizowanego przez Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Żaganiu, braku od wielu lat budownictwa spółdzielczego realizowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową oraz stosunkowo niewielkiej podaży nowych mieszkań na rynku deweloperskim.

Skutkiem tego będzie znaczące zainteresowanie pozyskaniem mieszkań komunalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

## **E. Podsumowanie i wnioski**

Stan i wielkość gminnych zasobów mieszkaniowych w Żaganiu w latach 2019 – 2023 będzie wynikiem oddziaływania szeregu czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można :

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

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

## **III. PROGRAM REMONTOWY**

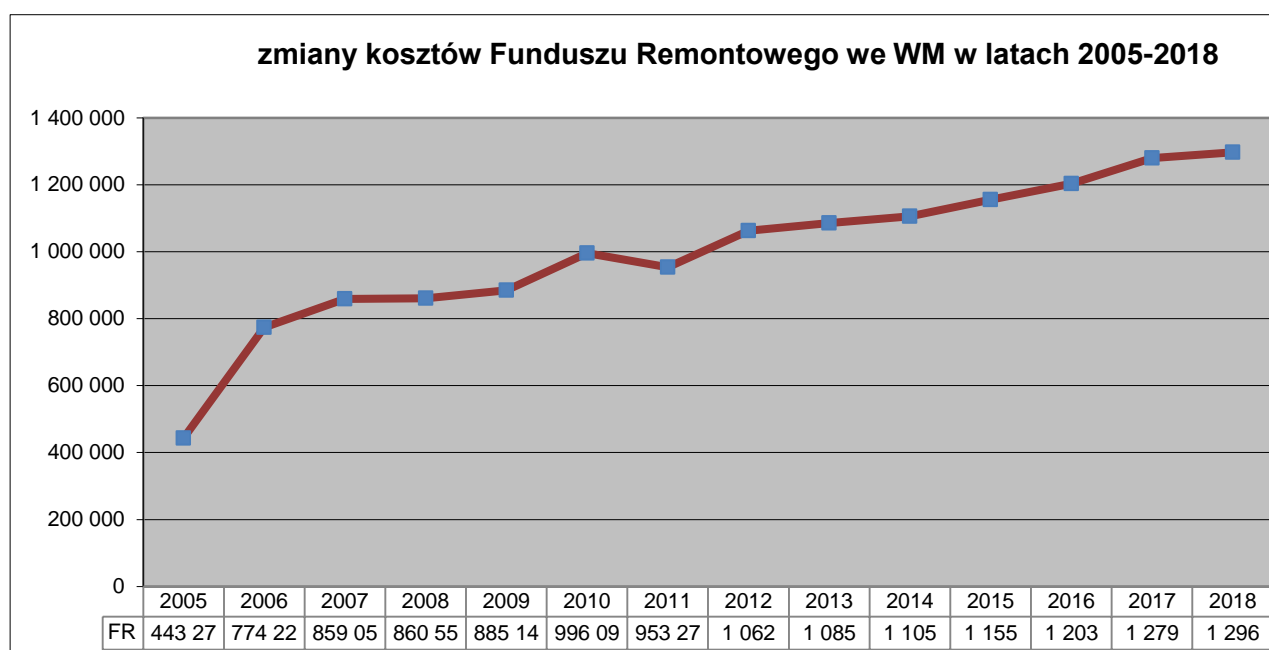
Opracowanie i przyjęcie na lata 2019 - 2023 realnego programu remontowego powinno być jednym z priorytetowych zadań w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowymi w Żaganiu. Umożliwi to przynajmniej częściowe zahamowanie istniejącej dekapitalizacji

majątku gminnego (komunalnego i wspólnot mieszkaniowych), a w dłuższym horyzoncie czasowym wpłynie na poprawę standardu jakościowego zasobów mieszkaniowych.

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

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

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



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

Na koniec roku 2018 ponad 267 wspólnot mieszkaniowych z udziałem właścicielskim gminy posiadało zaciągnięte kredyty remontowe na ogólną kwotę prawie 29 mln zł, z czego do spłaty pozostało jeszcze ponad 21 mln złotych.

W okresie obowiązywania programu zakłada się dalszy wzrost ilości zaciągniętych kredytów z uwagi na zgłaszane w tym zakresie wnioski ze strony właścicieli oraz informacje od zarządców wspólnot.

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

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

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

#### **A. Planowane nakłady remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych**

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

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

Tabela nr 8 Planowane nakłady na remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Nakłady na fundusze remontowe w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w tys. zł.	1.300	1.330	1.350	1.380	1.400

## **B. Planowane remonty w budynkach 100% Gmina**

W zakresie remontów zasobu mieszkaniowego gminy planowane nakłady finansowe na ten cel przeznaczone będą na:

- remonty części wspólnych nieruchomości stanowiących w całości własność gminy, (33 budynki) – remonty dachów, instalacji wewnętrznych, elewacji itp.;
- remonty lokali mieszkalnych zarówno w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych jak i we własnych budynkach;

Priorytetem w okresie obowiązywania programu będzie:

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

Tabela nr 9 Planowane remonty w budynkach 100% Gmina

ROK / NAKŁADY W TYS. ZŁ.	2019	2020	2021	2022	2023
<b>ROBOTY DEKARSKIE- WYMIANY POKRYĆ DACHOWYCH</b>	110 Asnyka 7	90 Rzeźnicka 14-14A	72+73=145 Rzeźnicka 47 A.Krajowej 18	128 Orląt Lwowskich 5	72+53=125 Żółkiewskiego 14b Żółkiewskiego 14c
<b>REMONTY ELEWACJI</b>	-	-	-	165 A. Krajowej 18	150 Lubuska 2 – 2a
<b>WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ; (OKNA NA PVC)</b>  Wymiana stolarki okiennej na drewnianą	85,5  <b>9,0</b>  JP II 11/2; Keplera 38/4	86  -	85,6  -	86,2  -	85,2  -
<b>WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZ: - W TYM:</b>	66,9	62,8	61,6	56,2	40,0
<b>W LOKALACH</b>	48,0	52,0	40,0	40,0	40,0
<b>- WLZ</b>	18,9	10,8	21,6	16,2	-
<b>PRZEBUDOWA PIECÓW KAFLOWYCH I TRZONÓW KUCHENNYCH</b>	44	40	38	35	30
<b>LIKWIDACJA SUCHYCH TOALET ORAZ TOALET WSPÓLNYCH W BUDYNKACH;</b>	20	25	25	20	20
<b>POZOSTAŁE ROBOTY REMONTOWE, W TYM REALIZOWANE WŁASNYMI SIŁAMI ZGM</b>	200	180	185	160	150



### **C. Podsumowanie i wnioski**

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

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

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

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

- poprawa stanu technicznego budynków,
- stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,
- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- tworzenie przesłanek dla pokazania lepszego wizerunku miasta.

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

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

Z uwagi na ulokowanie zdecydowanej większości zasobu lokalowego gminy w nieruchomościach stanowiących obecnie wspólnoty mieszkaniowe, z mniejszym lub większym udziałem właścicielskim gminy, główny ciężar finansowy związany z remontami zasobu, dotyczy remontów i modernizacji części wspólnych tych nieruchomości. W roku

2018 wydatki gminy związane z udziałem w finansowaniu remontów części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych przekroczyły 1 mln 270 tys. zł.

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

Zdecydowana większość zamierzeń remontowych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych realizowana jest i finansowana z zaciąganych przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe i dla nich dedykowanych, długoterminowych kredytów, bankowych.

Pozwala to na realizację znacznych zakresów remontów bez konieczności wieloletniego gromadzenia środków własnych właścicieli.

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

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

- możliwość większego zaangażowania mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- odczuwalna przez użytkowników lokali poprawa stanu technicznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
- tworzenie lepszego wizerunku miasta, związanego między innymi z realizowaniem prac termomodernizacyjnych w nieruchomościach wspólnot.

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

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

## IV. PROGRAM PRYWATYZACJI LOKALI

### A. Zasady sprzedaży lokali

Zasady sprzedaży lokali będących własnością Gminy Żagań reguluje Uchwała Nr XXXVI/159/2008 Rady Miasta z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim, (tekst jednolity – Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 17.05.2015 r. poz. 542).

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

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

W celu ograniczenia ilości nieruchomości jednolokalowych pozostających we własności gminy oraz w celu wychodzenia gminy ze współwłasności nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, zakłada się, w okresie obowiązywania programu, zmianę sposobu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy.

Zakłada się, że Gmina będzie dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych dwoma sposobami:

- 1) na podstawie złożonego przez najemcę wniosku o nabycie lokalu;
- 2) w drodze oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali przez Gminę.

Oferta nabycia lokalu obowiązywać będzie przez okres 3 miesięcy od jej złożenia przez Burmistrza Miasta Żagań.

Oferta zawierać będzie pełną informację dotyczącą:

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

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

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

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

*\*art. 21 ust. 4 – Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*

*(...) mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.*

*art. 21. ust. 5 – Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.*

Wdrożenie proponowanych w programie zmian w sposobie prywatyzacji zasobu mieszkaniowego wymagać będzie akceptacji organu stanowiącego, w formie zmiany uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań o statusie miejskim.

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

**Priorytetem będzie sprzedaż ostatnich lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych celem uzyskania 100% własności prywatnej oraz sprzedaż budynków jednorodzinnych.**

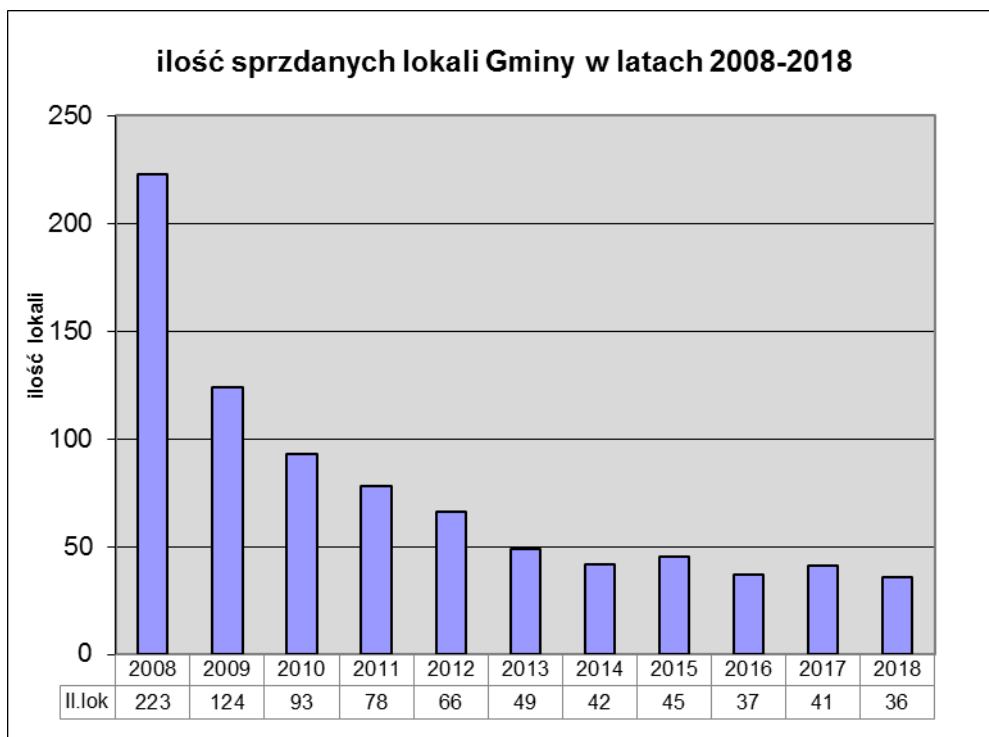
## **B. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Żagań**

Prognozę sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach obowiązywania programu sporządzono na podstawie tempa prywatyzacji w latach poprzednich oraz analizy stanu technicznego oraz atrakcyjności pozostałego do sprzedaży zasobu.

Tabela nr 10

Tempo prywatyzacji zasobu mieszkaniowego w latach 2008 – 2018.

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
II.lok	223	124	93	78	66	49	42	45	37	41	36
P.U.	11696	6328	4438	4054	3791	2567	1954	2241	1722	2142	1804



Planuje się, że w latach 2019 – 2023 sprzedaż lokali wyniesie:

2019r. – 38szt,

2020r. - 35szt,

2021r. - 30szt,

2022r – 30szt,

2023r. - 25szt.

### **C. Podsumowanie i wnioski**

W praktyce prywatyzacji zasobu mieszkaniowego można mówić o dwóch rodzajach prywatyzacji : rozproszonej i selektywnej.

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

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

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

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

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

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

Na obecnym etapie prywatyzacji szczególny nacisk należy położyć na prywatyzację zasobu jedno i kilkulokalowego poprzez wprowadzenie wspomnianej wyżej sprzedaży w drodze oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali przez Gminę.

## **V. PROGRAM CZYNSZOWY**

Zakłada się prowadzenie polityki czynszowej Gminy Żagań o statusie miejskim w latach 2019–2023 w sposób zmierzający do osiągnięcia docelowo samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej.

W okresie dochodzenia do tego etapu należy dążyć do jak najmniejszego angażowania środków z budżetu miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w zakresie mieszkań komunalnych (docelowych), poprzez odpowiednie kształtowanie stawek czynszu. Wpływy z czynszów z tych lokali docelowo winny pokrywać koszty związane z ich bieżącym

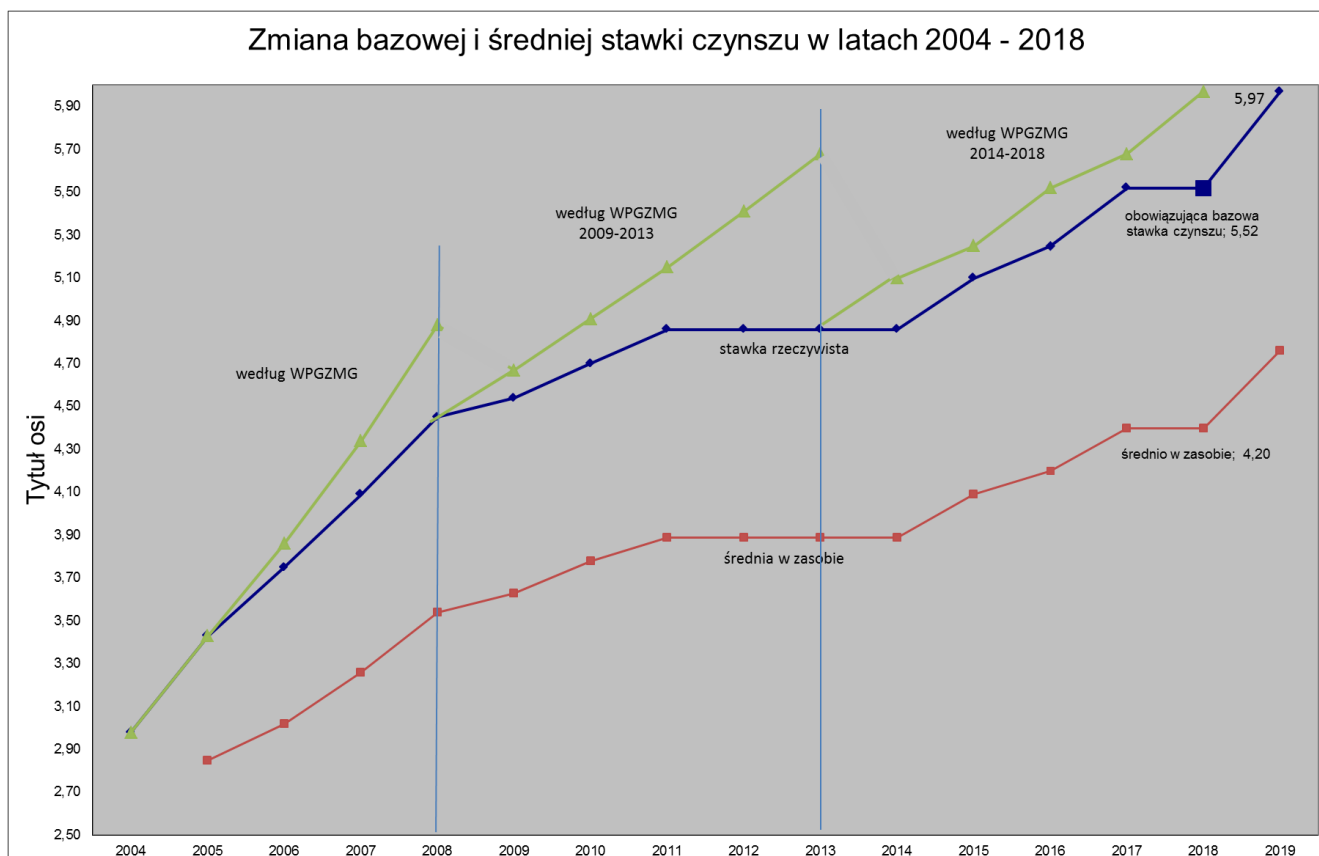
utrzymaniem. Dotacje przedmiotowe z budżetu Gminy kierowane być powinny docelowo na dopłaty do remontów części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, gruntowne remonty budynków gminy oraz utrzymanie zasobu lokali z czynszem socjalnym, gdzie stawka czynszu jest na poziomie minimalnym

#### **A. Analiza zmian bazowej stawki czynszu.**

W tabeli nr 11 przedstawiono analizę zmian wysokości bazowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w latach 2004 do 2018.

*Tabela nr 11*

<b>Rok</b>	<b>wg WPGZMG</b>	<b>Obowiązująca bazowa stawka czynszu w zł/m<sup>2</sup></b>	<b>Procent zmian</b>
2004	2,98	2,98	
2005	3,43	3,43	15,10%
2006	3,86	3,75	9,33%
2007	4,34	4,09	9,07%
2008	4,88	4,45	8,80%
2009	4,67	4,54	2,02%
2010	4,91	4,7	3,52%
2011	5,15	4,86	3,40%
2012	5,41	4,86	0,00%
2013	5,68	4,86	0,00%
2014	5,1	4,86	0,00%
2015	5,25	5,1	4,94%
2016	5,52	5,25	2,94%
2017	5,68	5,52	5,14%
2018	5,97	5,52	0,00%



Jak wynika z przedstawionego wyżej zestawienia, w każdym z trzech ostatnio obowiązujących programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy rzeczywiste zmiany bazowej stawki czynszu odbiegały znacząco od zakładanych w programach.

Najgorzej sytuacja przedstawiała się w latach 2011 do 2014, kiedy to przez cztery kolejne lata nie dokonywano zmian bazowej stawki czynszu.

## **B. Obowiązująca wysokość bazowej stawki czynszu.**

Obecnie obowiązująca bazowa stawka czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Żagań o statusie miejskim, ustalona zarządzeniem nr 74/2019 Burmistrza Miasta Żagań z dnia 19 marca 2019 roku w sprawie ustalenia wysokości bazowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wynosi 5,97 zł/m<sup>2</sup> i obowiązuje od 1 kwietnia 2019 r. dla nowo zawieranych umów najmu. Dla obowiązujących umów najmu z uwagi na trzymiesięczny okres wypowiedzenia stawka ta obowiązywać będzie od 1 lipca 2019 r.

Obecnie obowiązująca wysokość bazowej stawki czynszu stanowi ok. 1,77% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> lokalu ogłaszanego co pół roku przez Wojewodę Lubuskiego.

Rekomendowana wysokość tej stawki zapewniająca utrzymanie stanu technicznego administrowanego zasobu na odpowiednim, nie pogarszającym się poziomie powinna się



kształtować na poziomie co najmniej 3% tego wskaźnika i wynosić w przypadku województwa lubuskiego ok. 10 zł/m<sup>2</sup>.

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

Na dzień 01.01.2019 r. w zasobie mieszkaniowym gminy, lokali takich było zaledwie około 20. W stosunku do pozostałych lokali w zależności od ich standardu stosuje się zniżki w wysokości obowiązującej stawki czynszu. Wysokość tych zniżek oraz kryteria ich stosowania określone są w uchwale Rady Miasta Żagań Nr XXXVII/7/2009 z dnia 22 stycznia 2009 r. w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu.

Wysokość średniej ważonej stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy, uwzględniającej standard lokali wynosiła ok. 4,78 zł/m<sup>2</sup>.

Maksymalna wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustalona jest na poziomie 50% najniższej obowiązującej w zasobie stawki czynszu, co odpowiada 20% wysokości bazowej stawki czynszu i wynosi na dzień 1 kwietnia 2019 roku – 1,19 zł/m<sup>2</sup>.

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

### **C. Zakładane zmiany wysokości bazowej stawki czynszu.**

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

Obecnie obowiązująca bazowa stawka czynszu w wysokości 5,97 zł/m<sup>2</sup> stanowi około 59% maksymalnej, rekomendowanej i uznawanej ustawowo za uzasadnioną, wysokości stawki czynszu na poziomie 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego który na dzień 1 kwietnia 2019 roku wynosił 4.040 zł/m<sup>2</sup>  
( $4.040\text{zł/m}^2 / 12\text{m-cy} \times 0,03 = 10,01\text{ zł/m}^2$ ).

W okresie obowiązywania programu zakłada się coroczną waloryzację wysokości bazowej stawki czynszu o 3% do 5% w zależności od stopnia wzrostu wskaźnika przeliczeniowego, z docelowym osiągnięciem przez bazową stawkę czynszu poziomu 2% obecnego wskaźnika przeliczeniowego, na koniec okresu obowiązywania programu.

Zakładane wysokości bazowej stawki czynszu oraz stawki czynszu socjalnego lokali w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawiono w tabeli nr 12

Tabela nr 12

Rok obowiązywania WPGZMG	Bazaowa stawka czynszu w zł/m <sup>2</sup>		% wskaźnika przeliczeniowego 1 m <sup>2</sup> lokalu		Wartość wskaźnika przeliczeniowego 1 m <sup>2</sup> lokalu w roku 2019	Stawka czynszu socjalnego w zł/m <sup>2</sup>	
	3 % wzrostu rocznie	5 % wzrostu rocznie	3 % wzrostu rocznie	5 % wzrostu rocznie		3 % wzrostu rocznie	5 % wzrostu rocznie
2019	5,97	5,97	1,77%	1,77%	4 040,00 zł	1,19	1,19
2020	6,15	6,27	1,83%	1,86%	4 040,00 zł	1,23	1,25
2021	6,33	6,58	1,88%	1,95%	4 040,00 zł	1,27	1,32
2022	6,52	6,91	1,94%	2,05%	4 040,00 zł	1,30	1,38
2023	6,72	7,26	2,00%	2,16%	4 040,00 zł	1,34	1,45

#### D. Warunki obniżania czynszu

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

Zgodnie z tą uchwałą, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w umowach najmu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników związanych z wartością użytkową lokalu, które będą podwyższać lub obniżać bazową stawkę czynszu:

Tabela nr. 13

Lp.	Czynnik zmieniający stawkę czynszu	% zmiany stawki czynszu (+ zwiększenie / - zmniejszenie)
I.	<b>Położenie budynku</b>	
a)	przy ulicach uciążliwych, do których zaliczono ulice: Jana Pawła II, Armii Krajowej, Żaganny, Nowogródzka, Przyjaciół Żołnierza,	- 10%
b)	przy ulicach peryferyjnych, do których zaliczono ulice: Chrobrego, Drzewną, Tartakową, Karliki	-10%
	budynki wolno stojące posiadające do czterech lokali	+ 10%
II.	<b>Położenie lokalu w budynku</b>	
a)	położenie lokalu na IV i wyższej kondygnacji, ( III i wyższe piętro )	- 10%
b)	położenie lokalu w suterenie	-20%
c)	za lokal bez wydzielonej kuchni	-10%
	brak naturalnego światła w kuchni	- 5%
d)	położenie lokalu po dwóch stronach ogólnodostępnego korytarza (lub w różnych częściach budynku)	-10%
III.	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:</b>	
a)	za brak ciepłej wody użytkowej z sieci lub kotłowni lokalnej;	-5%
b)	za brak centralnego ogrzewania; (brak centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody oznacza brak dostarczenia do lokalu energii cieplnej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych).	-5%
c)	za brak łazienki; (za łazienkę uważa się wydzielone pomieszczenia posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, muszli klozetowej, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)	-10%
d)	za brak wc w budynku	-10%
e)	za brak gazu przewodowego w budynku	-10%
f)	za brak urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych; za urządzenia wodociągowe rozumie się również lokalne urządzenie wodociągowe-hydrofory, za urządzenie kanalizacyjne uważa się również przydomowe osadniki ścieków).	-10%
IV.	<b>Ogólny stan techniczny budynku:</b>	
a)	zamieszkiwanie w budynku będącym w złym stanie technicznym; (za budynki w złym stanie technicznym uważa się budynki przeznaczone do remontu kapitałnego wyszczególnione w odrębnej uchwale Rady Miasta).	-10%

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

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

Najemcy lokali mieszkalnych, za wyjątkiem najemców lokali z czynszem socjalnym, oraz najemcy, którym wypowiedziano umowę najmu, a którym okres wypowiedzenia jeszcze nie upłynął mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości miesięcznego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i wynosi ona:

- a) 10% obniżki - do 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym  
- do 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
- b) 15% obniżki - do 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym  
- do 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

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

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

## **E. Podsumowanie i wnioski**

W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem zakłada się prowadzenie aktywnej polityki czynszowej ukierunkowanej na stopniowe dochodzenie wysokości obowiązującej bazowej stawki czynszu do poziomu 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, biorąc jednak pod uwagę sytuację ekonomiczną najemców zasobu gminy oraz odnotowywany w ostatnim okresie przyspieszony wzrost wysokości wskaźnika przeliczeniowego, podyktowany wzrostem cen materiałów budowlanych oraz robocizny, osiągnięcie tego poziomu w okresie obowiązywania programu będzie mało realne.

Z tego też względu jako cel polityki czynszowej w okresie obowiązywania programu przyjęto osiągnięcie na koniec jego okresu obowiązywania, poziomu stawki bazowej czynszu na poziomie 2% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Aktywna polityka czynszowa powinna przede wszystkim umożliwić:

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

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

Wejście w życie z dniem 21kwietnia 2019 roku nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i wprowadzonego tą nowelizacją uzależnienia wysokości czynszu najmu od osiągniętych dochodów najemców spowoduje dalsze zróżnicowanie wysokości stosowanych stawek czynszu do wysokości nawet 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

## **VI. PROGRAM ZARZĄDZANIA ZASOBAMI**

Jednym z podstawowych zadań zarządzania i administrowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi gminy jest utrzymywanie relatywnie wysokiej efektywności gospodarowania, umożliwiającej świadczenie usługi mieszkaniowej na jak najwyższym poziomie w stosunku do lokalnych możliwości.

W przypadku gminnych jednostek mieszkaniowych bardzo ważną sprawą jest właściwy wybór odpowiedniej formy organizacyjnej gospodarowania zasobami lokalowymi, pozwalającej w dłuższym okresie czasu na:

- racjonalne wydatkowanie środków finansowych na administrowanie zasobami;
- efektywne wydatkowanie środków finansowych na konserwacje i naprawy bieżące oraz posiadanie sprawnego systemu wykonywania robót awaryjnych;

- skuteczny poziom windykacji opłat w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, pozwalający utrzymywać skalę zaległości na relatywnie niskim poziomie;
- dostosowany do warunków lokalnych, system bieżącego komunikowania się administracji zasobów z użytkownikami lokali.
- utrzymywanie na bieżąco czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, a także pełnej sprawności działania wszystkich instalacji i urządzeń;
- stałe kontrolowanie jakości usług komunalnych, związanych z dostarczaniem energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody oraz z wywozem nieczystości stałych i płynnych;

#### **A. Istniejące możliwości organizacyjno-prawne**

Spośród możliwych rozwiązań organizacyjno-prawnych w sferze gminnej gospodarki mieszkaniowych trzeba brać pod uwagę tylko takie rozwiązania, które zapewniają relatywnie efektywne gospodarowanie zasobami lokalowymi gminy w stopniu ekonomicznie uzasadnionym oraz możliwym do zaakceptowania ze względów społecznych. Uwzględniając powyższy warunek należy stwierdzić, że spośród formalnie możliwych struktur organizacyjnych można rozważać jedynie dwie :

- spółka gminy;
- zakład lub jednostka budżetowa.

Wśród spółek jednoosobowa spółka gminy jest formą uznawaną powszechnie za najbardziej wygodną dla władz gminy. Ponieważ kapitał założycielski jest wniesiony w całości przez gminę, właśnie ona decyduje o zasadniczych kierunkach rozwoju i funkcjonowania spółki. Równocześnie zarząd spółki zachowuje dużą autonomię i swobodę podejmowania decyzji. Stwarza to zwykle warunki i bodźce do większej aktywności oraz poprawy efektywności gospodarowania. Mogą jednak występować również negatywne strony powołania spółki, w przypadku dążenia do maksymalizacji wąsko pojmowanych efektów ekonomicznych. Może ona działać nie w pełni zgodnie z potrzebami i interesami użytkowników zasobów mieszkaniowych gminy. Władze lokalne muszą zatem na bieżąco oddziaływać na zarząd spółki, by nie zatraciła swego szczególnego charakteru. Charakter ten wynika stąd, że spółka jest powołana nie w celu przynoszenia gminie dodatkowych dochodów, lecz do utrzymywania w należytych stanie majątku trwałego gminy (tzn. budynków mieszkalnych). Spółki komunalne nie zawsze dają sobie radę z efektywnym zarządzaniem kosztami, przez co utrzymanie zasobu komunalnego w ich przypadku może być droższe dla gminy od systemu opartego na zleceniu administrowania zasobem komunalnym podmiotom prywatnym w drodze przetargu nieograniczonego.

Większość jednostek gospodarujących zasobami gminy w Polsce, to spółki prawa handlowego. Są to przede wszystkim spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których wszystkie udziały znajdują się w rękach gminy. Część spółek (najczęściej w formie TBS) zajmuje się nie tylko eksploatacją i technicznym utrzymaniem istniejących zasobów, ale również budową domów mieszkalnych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Realizowanie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwiło władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności. Zakład budżetowy wydaje się formą bardziej bezpieczną z punktu widzenia interesów gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, gdyż jego wynik gospodarczy (zysk lub strata) wchodzi do bilansu budżetu rocznego gminy. Jest też formą nieco „tańszą”, gdyż ewentualny zysk nie jest opodatkowany. Także i w tym przypadku istnieje duża swoboda kształtowania zasad i wysokości wynagrodzeń pracowników. Słabszą stroną zakładu budżetowego może być nieco niższa efektywność, co wynika ze specyfiki działania tego typu jednostki. Będąc bowiem zobowiązany do prowadzenia księgowości budżetowej, jest przede wszystkim nastawiony na kontrolę legalności wydatków, a nie kalkulację kosztów i badanie efektywności ponoszonych wydatków. Ponadto zakład budżetowy nie posiada osobowości prawnej, co szczególnie w warunkach istnienia wspólnot mieszkaniowych uniemożliwia obsługę tego typu nieruchomości. W przypadku Żagania ten argument nie ma jednak większego znaczenia.

Należy podkreślić, że możliwe są również inne rozwiązania (przyjęte tylko w kilku miastach) mające na celu zdecentralizowanie administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy. W tych przypadkach istniejące wcześniej gminne jednostki mieszkaniowe uległy znacznej reorganizacji bądź likwidacji, a administrowanie budynkami mieszkalnymi gminy powierzono podmiotom gospodarczym wyłonionym w drodze konkursu.

## **B. Ocena dotychczasowego sposobu administrowania zasobem mieszkaniowym gminy**

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

Zakład ten po kilkukrotnych restrukturyzacjach związanych z wydzieleniem z jego struktur zadań związanych z gospodarką odpadami, zaopatrzeniem w wodę i gospodarką wodno-ściekową oraz zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych obecnie zajmuje się głównie gospodarką mieszkaniową oraz administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym. Dodatkowymi zadaniami powierzonymi zakładowi w ostatnich latach było

administrowanie cmentarzem komunalnym, targowiskiem miejskim, prowadzenie szaletów publicznych oraz utrzymanie tymczasowego miejsca przetrzymywania bezdomnych zwierząt.

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

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

Z drugiej strony przychody czynszowe pozwalały na w miarę efektywne prowadzenie gospodarki mieszkaniowej w tej formie organizacyjnej.

Prowadzona na przestrzeni kilkunastu ostatnich lat prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy skutkująca zmniejszeniem tego zasobu z poziomu około 2650 lokali, o powierzchni użytkowej około 130 000 m<sup>2</sup> w roku 2005, do poziomu około 1300 lokali o powierzchni użytkowej około 57 000 m<sup>2</sup> na koniec roku 2018 spowodowała znaczące bo sięgające poziomu 1 miliona złotych, ograniczenie wielkości osiąganych przez ZGM przychodów czynszowych.

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

W sumie sięgające ponad 1 300 000 zł ograniczenie przychodów czynszowych w znaczący sposób ograniczyło efektywność prowadzenia gospodarki mieszkaniowej przez samorządowy zakład budżetowy. Pomimo znacznego ograniczenia zatrudnienia oraz innych kosztów funkcjonowania zakładu dalsze prowadzenie gospodarki mieszkaniowej w tej formie w sposób zapewniający jego utrzymanie na niepogarszającym się poziomie, wymagać będzie zwiększonych nakładów miasta w formie dotacji przedmiotowych.

Ograniczona wielość administrowanego obecnie zasobu (około 30 budynków mieszkalnych, w większości kilkulokalowych oraz ulokowanie ponad 85% zasobu lokalowego w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez podmioty zewnętrzne, pod znakiem zapytania stawia dalsze funkcjonowanie w strukturze zakładu budżetowego grupy konserwacyjno-remontowej, tym bardziej przy braku możliwości prawnych świadczenia przez zakład budżetowy, usług zewnętrznych, w tym na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Powierzenie zakładowi wszystkich zadań związanych z gospodarką mieszkaniową, łącznie z takimi zadaniami jak przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o przydział i zamiany lokali,



prorowadzenie list przydziału, współpraca ze społeczną komisją mieszkaniową, czy reprezentowanie interesu właścicielskiego gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, które to zadania lokowane są zwykle w merytorycznym wydziale urzędu miasta, nie daje możliwości dalszego ograniczenia zatrudnienia, a tym samym ponoszonych przez zakład budżetowy kosztów osobowych.

Reasumując, dalsze prowadzenie gospodarki mieszkaniowej w obecnej formie zakładu budżetowego Gminy, biorąc pod uwagę wskazane wyżej czynniki, wymagać będzie, w okresie funkcjonowania programu zwiększonych nakładów finansowych w formie dotacji przedmiotowych na utrzymanie techniczne administrowanego zasobu mieszkaniowego.

### **C. Możliwe modele zarządzania i administrowania zasobem.**

Biorąc pod uwagę przedstawione wyżej uwarunkowania, poprawy efektywności prowadzonej przez Gminę gospodarki mieszkaniowej upatrywać należy, przy utrzymaniu dotychczasowej formy zakładu budżetowego, w znaczącym ograniczeniu kosztów jego funkcjonowania, do funkcji typowo administracyjnych, bądź w zmianie formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej na inną dozwoloną przepisami prawa.

Pierwsza z możliwości musiałaby się wiązać z:

- przekazaniem części realizowanych obecnie przez zakład budżetowy niedochodowych zadań do merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta (przydziały i zamiany lokali, postępowania egzekucyjne, nadzór właścicielski w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych itp.);
- likwidacją własnej grupy konserwacyjno-remontowej oraz pozostającego na wyposażeniu zakładu sprzętu specjalistycznego i przejściu na zlecony system obsługi technicznej zasobu;

Działania te umożliwiłyby znaczące ograniczenie kosztów funkcjonowania zakładu budżetowego i wygospodarowanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie techniczne zasobu. Z uwagi na prawne ograniczenia prowadzonej przez zakład budżetowy, działalności, do realizacji jedynie zadań własnych gminy i brak tym samym możliwości pozyskiwania dodatkowych przychodów poza zapewnionymi przez Gminę, poprawy efektywności gospodarki mieszkaniowej w tym modelu upatrywać można jedynie w ograniczeniu kosztów funkcjonowania zakładu.

Druga z możliwości poprawy efektywności prowadzonej przez gminę gospodarki mieszkaniowej związana ze zmianą formy jej prowadzenia, polegałaby na przekształceniu obecnie funkcjonującego zakładu budżetowego w spółkę gminy, podobnie jak miało to

miejsce w przypadku realizujących również zadania własne gminy spółek MPOiRD, ŻWIK czy MZK.

Przekształcenie zakładu budżetowego w gminną spółkę prawa handlowego daje możliwość pozyskiwania dodatkowych źródeł przychodów, aczkolwiek przy obecnie obowiązujących ograniczeniach prawnych, jedynie w sferze tzw. usług użyteczności publicznej, co przy funkcjonujących już w tej sferze, innych spółkach gminnych, nie daje szerokiego pola manewru.

Rozwiązanie to, z uwagi na uwarunkowania prawne, wymagało by również przekazania części realizowanych obecnie przez Zakład budżetowy zadań do merytorycznych wydziałów Urzędu Miasta, pozwoliłoby jednak na utrzymanie własnej grupy konserwacyjno-remontowej, która funkcjonując w strukturze spółki, mogłaby świadczyć usługi poza zasobem mieszkaniowym gminy, (np. na rzecz wspólnot mieszkaniowych).

Biorąc jednak pod uwagę znacząco zdekapitalizowany, pozostający na wyposażeniu tej ekipy, sprzęt specjalistyczny i tabor transportowy oraz obserwując nasilające się z roku na rok trudności w pozyskaniu wykwalifikowanych pracowników, w dłuższej perspektywie czasu rozwiązanie to może nie przynieść spodziewanych efektów ekonomicznych.

Biorąc również pod uwagę fakt prowadzonej w dalszym ciągu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy tworzenie na bazie tego malejącego zasobu kolejnej, nowej spółki gminnej, przeznaczonej głównie, jeśli nie jedynie, do administrowania tym zasobem, wydaje się być mało zasadne.

Możliwe jest również rozwiązanie (przyjęte tylko w niektórych miastach w Polsce), polegające na znaczącej reorganizacji i decentralizacji administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy poprzez restrukturyzację oraz znaczące ograniczenie roli zakładu budżetowego i powierzenia administrowania zasobem mieszkaniowym gminy zewnętrznym podmiotom gospodarczym, wyłonionym w drodze konkursu.

Rozwiązanie to wiązać by się musiało ze znaczącą redukcją zatrudnienia oraz koniecznością zagospodarowania pozostającego na wyposażeniu zakładu budżetowego, sprzętu i taboru specjalistycznego.

Rozwiązanie to wymagałoby również utrzymania i prowadzenia znaczącej części realizowanych obecnie przez zakład budżetowy zadań, w zrestrukturyzowanej jednostce, bądź merytorycznych wydziałach Urzędu Miasta, konieczności zapewnienia bieżącego nadzoru i rozliczania usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne, corocznego organizowania konkursów na świadczenie tych usług.

Nie bez znaczenia jest również, w przypadku tego rozwiązania, ryzyko związane z nierzetelnym świadczeniem usług przez podmioty zewnętrzne, mogące skutkować stratami finansowymi ze strony gminy i koniecznością dochodzenia odszkodowań na drodze sądowej.

Realność tego zagrożenia potwierdza najlepiej fakt dwóch potwierdzonych na terenie Żagania przypadków nadużyć i wyprowadzenia znacznych środków finansowych z rachunków bankowych wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez prywatne podmioty zewnętrzne.

#### **D. Proponowany model zarządzania i administrowania zasobem.**

Proponowany model zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy oparty jest na prostej „zasadzie skali” i wykorzystuje fakt funkcjonowania już w strukturach gminy spółki prawa handlowego zajmującej się analogicznie do zakładu budżetowego zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi.

Powołana wiele lat temu przez Gminę spółka Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego administruje społecznym zasobem mieszkaniowym w ilości 205 lokali mieszkalnych, stanowiącym własność spółki oraz zarządza ponad 250 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, których zdecydowana większość powstała na bazie budynków stanowiących pierwotnie własność gminy i którymi do końca roku 2004 zarządzał zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Zakres zadań realizowanych przez oba te podmioty jest praktycznie tożsamy, choć świadczony na różnych rodzajach zasobów.

Zadania te to między innymi:

- prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego, dokumentacji technicznej oraz księzek obiektów budowlanych;
- naliczanie i pobieranie opłat czynszowych oraz rozliczanie opłat a media dostarczane do lokali;
- przydzielanie oraz odbieranie lokali;
- utrzymanie techniczne lokali oraz części wspólnych budynków gminy, w tym sprawne zabezpieczanie i usuwanie skutków awarii;
- prowadzenie, nadzorowanie i rozliczanie remontów zasobu mieszkaniowego gminy;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali oraz instalacji wspólnych w budynku;

- zapewnienie dostawy mediów i energii do lokali oraz części wspólnych budynków poprzez zawieranie i egzekwowanie umów z przedsiębiorstwami specjalistycznymi, świadczącymi usługi na rzecz gospodarki mieszkaniowej;
- utrzymanie czystości i porządku w administrowanych budynkach oraz w granicach działek, zgodnie z wymogami sanitarno-porządkowymi;
- kompleksowa obsługa mieszkańców, wynikająca z zadań wynajmującego i administratora,
- prowadzenie windykacji należnych opłat czynszowych oraz przygotowywanie dokumentów do postępowań egzekucyjnych;
- opracowywanie rocznych planów finansowych oraz gospodarczych administrowanego zasobu oraz ustalanie potrzeb remontowych w zakresie remontów budynków i lokali komunalnych;
- dokonywanie przeglądów oraz zlecanie ekspertyz technicznych budynków i projektów ich rozbiórek;
- organizowanie i prowadzenie przetargów na wynajem lokali użytkowych, garaży, usług i robót budowlanych;
- Zgodne z przepisami ewidencjonowanie zdarzeń gospodarczych związanych z administrowanym zasobem poprzez bieżące ich księgowanie;

Jedyna różnica dotyczy głównego zadania statutowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego tj. budowania domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, aczkolwiek zakład budżetowy w przypadku powierzenia mu tego typu zadania mógłby je również w imieniu gminy prowadzić, a ŻTBS od momentu likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaprzestał praktycznie budowy nowych mieszkań w systemie społecznego budownictwa mieszkaniowego.

Proponowany model zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym zakłada przekazanie głównego zadania realizowanego obecnie przez zakład budżetowy do ŻTBS.

Przekazanie zadań realizowanych obecnie przez zakład budżetowy mogłoby się odbyć w dwóch wariantach:

1. Poprzez likwidację zakładu budżetowego i przekazanie jego zadań, części pracowników oraz majątku do spółki, przekazanie części zadań związanych z funkcją właścicielską oraz realizujących te zadania pracowników, do merytorycznego Wydziału Urzędu Miasta.

2. Poprzez znaczącą restrukturyzację zakładu budżetowego, bądź jego przekształcenie w jednostkę budżetową realizującą jedynie funkcje właścicielskie i nadzorcze w stosunku do świadczącej usługi spółki. Przekazanie zadań związanych z realizacją administrowania, technicznego utrzymania oraz naliczeń i poborem opłat do spółki ŻTBS;

Możliwy jest również trzeci wariant podyktowany uwarunkowaniami prawnymi związanymi z przekształceniami zakładów budżetowych, polegający na likwidacji zakładu budżetowego w celu jego przekształcenia w spółkę prawa handlowego, a następnie połączenie tak powstałej spółki ze spółką ŻTBS.

## **E. Podsumowanie i wnioski**

W okresie funkcjonowania programu zakłada się zmianę formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w Gminie, poprzez docelowe powierzenie całości zadań związanych z gospodarką mieszkaniową oraz administrowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy funkcjonującej w formie TBS spółce gminnej pod nazwą Żagańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Żaganiu

Zalety proponowanego modelu.

- Ograniczenie kosztów związanych z prowadzeniem gospodarki mieszkaniowej poprzez powierzenie zadań istniejącej już spółce oraz likwidację, bądź znaczące ograniczenie kosztów funkcjonowania zakładu budżetowego (ograniczenie kosztów stałych funkcjonowania podmiotu tj. kosztów zarządu, obsługi prawnej, informatycznej, bhp itp.)
- Pozostawienie zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w rękach podmiotu gminnego zajmującego się statutowo zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi i pozostającego pod pełną kontrolą Gminy.
- Pozostawienie całości przychodów z gospodarki mieszkaniowej pod kontrolą Gminy, z przeznaczeniem na realizację budownictwa mieszkaniowego.
- Możliwość zagospodarowania całości pracowników Zakładu budżetowego w spółce gminnej bądź Urzędzie Miasta, bez konieczności zwolnień grupowych.
- Możliwość wykorzystania potencjału wykwalifikowanych pracowników technicznych zakładu budżetowego (trzy osoby z wyższym wykształceniem technicznym oraz uprawnieniami budowlanymi, 2 osoby z licencjami zarządców nieruchomości).
- Możliwość pełnego wykorzystania wykwalifikowanych pracowników ekipy konserwacyjno-remontowej oraz sprzętu specjalistycznego do realizacji usług na rzecz

zarządzanych przez ŻTBS wspólnot mieszkaniowych oraz administrowanego zasobu gminy.

- Pozyskanie dodatkowych przychodów przez spółkę gminną oraz znaczące zwiększenie jej pozycji na rynku lokalnym;
- Możliwości wykorzystania spółki gminnej do realizacji innych zadań gminy, w tym zarządzania i technicznego utrzymania zasobów użyteczności publicznej gminy (szkoły przedszkola itp.), zlecenie funkcji inwestora zastępczego, bądź nadzoru inwestorskiego przy realizacji inwestycji gminnych oraz remontów zasobu gminnego.

Z uwagi na skomplikowany charakter prawny zmian strukturalnych związanych ze zmianą formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w gminie, szczegółowy sposób osiągnięcia celu nadrzędnego jakim jest proponowany docelowy model prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w gminie, poprzedzony być powinien szczegółową analizą prawną i ekonomiczną oraz nadzorowany przez specjalizującą się w przekształceniach podmiotów gminnych kancelarię prawną.

## **VII. PROGRAM WYDATKÓW**

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

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

- realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym;
- przyjętą politykę prywatyzacyjną lokali komunalnych;
- możliwości finansowych budżetu lokalnego, skutkujących wysokością dopłat do bieżącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- obowiązujących kryteriów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

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

Dodatkowym źródłem finansowania zadań związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2019-2023 będą środki pochodzące z budżetu Miasta oraz środki zewnętrzne pochodzące głównie z budżetu państwa, dopłaty z Banku Gospodarstwa Krajowego, programy specjalne oraz kredyty komercyjne.

**B. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

**1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową.**

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu i administrowania mieszkaniowym zasobem miasta (w budynkach stanowiącym w całości własność Miasta i budynkach wspólnot mieszkaniowych),
- 2) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Miasta,
- 3) udział Miasta w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

Z uwagi na zmniejszający się na skutek prowadzonej sprzedaży zasób mieszkaniowy gminy prognozę wielkości kosztów gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawiono w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni zasobu w okresie 1 m-ca. (zł/m<sup>2</sup> x m-c).

TABELA NR 14. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w zł/m<sup>2</sup> x m-c.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty remontów i modernizacji nieruchomości należących do Miasta	0,58	0,62	0,66	0,70	0,74
2	Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy (budynki Gminy oraz lokale w budynkach gminy oraz WM)	2,10	2,12	2,15	2,17	2,20
3	Zaliczki remontowe - udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych	1,84	1,88	1,92	1,96	2,00
4	Zaliczki eksploatacyjne na	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96

	utrzymanie nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych					
5	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych (wynagrodzenie zarządców WM).	0,45	0,48	0,49	0,50	0,52

## 2. Wydatki inwestycyjne.

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

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

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

TABELA NR 15. Prognoza wydatków inwestycyjnych gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach w tys. zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Wydatki inwestycyjne.	-	800	800	1000	1200

## 3. Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją zasobu.

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

TABELA NR 16 Prognozowana wysokość nakładów na wydatki inwestycyjne związane z modernizacją zasobu w latach 2019–2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023



1	Wydatki inwestycyjne na modernizację zasobu.	100	200	250	300	300
---	--	-----	-----	-----	-----	-----

### C. Uwagi i wnioski

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

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

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

Należy podkreślić, że wysokość wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach obowiązywania programu, w dużym stopniu uzależniona będzie od kontynuowania w latach 2019 – 2023 programu budowy mieszkań przez TBS na potrzeby gminy.

## VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

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

1. Stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowywania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.
2. Zwiększenie zasobu mieszkań z czynszem socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych, poprzez prowadzenie aktywnej polityki zamiany mieszkań.
3. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
4. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu, w tym w pierwszej kolejności działań zmierzających do zmiany sposobu ogrzewania lokali z ogrzewania piecowego na ogrzewanie gazowe;

5. Bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, prowadzenie windykacji oraz innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności czynszowych.
6. Udzielaniu dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa miejscowego, poprzez rozkładanie należności na raty, odroczenia terminu zapłaty należności, umorzenia należności, odpracowania zaległości oraz pomoc oddłużeniową poprzez realizację odpowiednich programów,

#### **A. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.**

Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym, nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając ujemnie na korzystanie z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu wyznaczony zostanie lokal zastępczy.

#### **B. Planowana sprzedaż lokali.**

Planowaną sprzedaż lokali określa rozdział V.

#### **C. Wnioski końcowe.**

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

Jako priorytetowe zadania w ramach realizacji programu przyjęto:

- stopniowe wychodzenie z własności pozostałego zasobu budynkowego, poczynając od budynków jedno i dwu-lokalowych.
- całkowita likwidacja tzw. suchych ubikacji na zewnątrz budynków poprzez zabudowę toalet splukiwanych w lokalach, bądź w przypadku braku takiej możliwości w częściach wspólnych budynku.
- wspieranie działań remontowych najemców zasobu polepszających standard zajmowanych lokali, w tym przede wszystkim związanych ze zmianą sposobu ogrzewania lokali z piecowego na ogrzewanie gazowe.
- zakończenie w okresie obowiązywania programu wymiany stolarki okiennej w zasobie na stolarkę PCV.
- zmiana formy prowadzenia gospodarki mieszkaniowej na bardziej efektywną, umożliwiającą przeznaczenie większej części przychodów czynszowych na utrzymanie techniczne zasobu.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być postrzegany jako jeden z najważniejszych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie. Oznacza to, że powinien on być długookresowy, aktualny i skuteczny. Z tego względu szczególne znaczenie będzie miało ustalenie głównych celów, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.