

UCHWAŁA NR VIII.47.2019
RADA GMINY PSZCZEW

z dnia 21 marca 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2019 - 2023.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm. poz. 1496) uchwała się :

Rozdział 1.

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

§ 1. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. Zakład Usług Komunalnych w Pszczewie gospodaruje zasobem mieszkaniowym wynoszącym 109 lokali mieszkalnych komunalnych, 27 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczeniem tymczasowym o łącznej powierzchni użytkowej 6 872,79 m².

§ 2. Średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 44,61 m², a lokalu komunalnego 51,70 m². W mieszkaniowym zasobie Gminy Pszczew występują 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (z czego trzy lokale znajdują się w Pszczewie, a jeden lokal mieszkalny w Policku).

§ 3. Lokale socjalne będące w mieszkaniowym zasobie Gminy Pszczew znajdują się pod następującymi adresami:

- 1) ul. Parkowa 1 A – 2 lokale
- 2) ul. Parkowa 1 B - 4 lokale
- 3) ul. Parkowa 1 C – 4 lokale
- 4) ul. Parkowa 1 D – 4 lokale
- 5) ul. Parkowa 1 E – 4 lokale
- 6) Policko 14 – 1 lokal
- 7) Pl. Zamielno 4 - 2 lokale
- 8) ul. Władysława Sikorskiego 3 – 1 lokal
- 9) ul. Władysława Sikorskiego 6 – 2 lokale
- 10) ul. Władysława Sikorskiego 24 – 1 lokal
- 11) ul. Jadwigi 3 – 2 lokale

§ 4. Pomieszczenie tymczasowe wydzielono w mieszkaniowym zasobie gminy przy ul. Rynek 16 w Pszczewie.

§ 5. Szczegółowy spis budynków i lokali komunalnych obrazuje poniższa tabela :

L. P.	Adres budynku	Pow. użytk. ogóle m ²	Lokale komunalne		Lokale socjalne		Pomieszczenia tymczas.		Lokale wykupione		Lokale użytkowe		Stan techniczny Db-dobry Dst-dostateczny Z-zły (ważniejsze remonty)
			ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	
1	Władysława Sikorskiego 3	165,56	2	110,37	1	55,19	-	-	-	-	-	-	Db
2	Władysława Sikorskiego 6	153,21	3	112,52	2	40,69	-	-	-	-	-	-	Db
3	Władysława Sikorskiego 7	187,37	4	155,77	-	-	-	-	1	31,60	-	-	Dst
4	Władysława	245,96	3	146,6	-	-	-	-	-	-	2	99,35	Db

	Sikorskiego 8			1									
5	Władysława Sikorskiego 12	188,81	-	-	-	-	-	-	3	156,31	1	32,50	Db
6	Władysława Sikorskiego 23a	175,73	4	175,73	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst
7	Władysława Sikorskiego 23b	69,50	1	69,50	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
8	Władysława Sikorskiego 24	223,17	5	205,28	1	17,89	-	-	-	-	-	-	Dst (pokrycie dachowe)
9	Dworcowa 8	352,81	6	352,81	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
10	Międzychodka 36	123,60	3	123,60	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
11	Kościelna 1	193,23	4	193,23	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
12	Jadwigi 3	214,38	3	163,95	2	50,43	-	-	-	-	-	-	Db
13	Jadwigi 12	75,70	1	75,70	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
14	Stefana Batorego 3	52,98	1	52,98	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
15	Stefana Batorego 8	33,30	1	33,30	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
16	Poznańska 26	239,51	4	239,51	-	-	-	-	-	-	-	-	Db (pokrycie dachowe)
17	Poznańska 31	190,86	3	190,86	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
18	Różana 6	162,13	1	38,33	-	-	-	-	2	123,80	-	-	Dst (pokrycie dachowe, elewacja)
19	Rynek 4	407,81	-	-	-	-	-	-	3	207,70	4	200,11	Db
20	Rynek 6	139,85	-	-	-	-	-	-	2	80,60	1	59,25	Db
21	Rynek 7	167,16	-	-	-	-	-	-	3	144,16	1	23,00	Db
22	Rynek 12	63,30	-	-	-	-	-	-	1	63,30	-	-	Db
23	Rynek 14	125,36	2	82,56	-	-	-	-	1	42,80	-	-	Db
24	Rynek 16	272,74	1	50,60	-	-	1	33,13	4	189,01	-	-	Db
25	Rynek 17	68,72	1	68,72	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst
26	Rynek 24	136,46	3	136,46	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst (pokrycie dachowe, elewacja)
27	Kasztanowa 1	291,33	6	291,33	-	-	-	-	-	-	-	-	Db (elewacja)
28	Kasztanowa 14	309,98	-	-	-	-	-	-	2	192,36	1	117,62	Db
29	Zamkowa 14	135,87	1	62,37	-	-	-	-	-	-	2	73,50	Db
30	Zamkowa 21	164,01	2	127,21	-	-	-	-	1	36,80	-	-	Db
31	Parkowa 1	1.052,00	2	104,40	18	947,60	-	-	-	-	-	-	Db
32	Policko 7	196,80	1	55,00	-	-	-	-	2	141,80	-	-	Dst (pokrycie dachowe)
33	Policko 14	274,28	3	163,73	1	33,66	-	-	1	76,89	-	-	Dst (pokrycie dachowe, elewacja)
34	Policko 22	77,68	1	77,68	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
35	Policko 24	344,17	6	344,17	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
36	Policko 33	409,48	6	355,4	-	-	-	-	1	54,00	-	-	Db

				8									
37	Silna 13	171,52	3	171,5 2	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst (pokrycie dachowe)
38	Świechocin 12	157,55	1	73,00	-	-	-	-	1	54,30	1	30,25	Db
39	Świechocin 17	142,29	3	142,2 9	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
40	Świechocin 18	43,50	1	43,50	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
41	Zielomyśl 25	198,08	4	198,0 8	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
42	Stoki 35	59,90	1	59,90	-	-	-	-	-	-	-	-	Db
43	Brzeźno 7	70,53	1	70,53	-	-	-	-	-	-	-	-	Dst
44	Szarcz 1	79,00	1	79,00	-	-	-	-	-	-	-	-	Db (pokrycie dachowe)
45	Zamielno 4	1.202,2 1	10	437,6 8	2	58,94	-	-	-	-	9	705,5 9	Db

§ 6. Planuje się dyslokację lokali socjalnych poprzez wyodrębnienie w obecnym zasobie mieszkaniowym gminy lokali o niższym standardzie.

§ 7. Przewiduje się przekwalifikowanie części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie w pomieszczenia tymczasowe dla osób z wyrokami eksmisyjnymi, a nie posiadających prawa do lokalu socjalnego.

§ 8. Planuje się, w zakresie posiadanych środków, uzupełnianie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- 1) adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

§ 9. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Planowana liczba lokali mieszkalnych	Planowana liczba Lokali socjalnych	Planowana liczba pomieszczeń tymczasowych
1.	2019	109	27	2
2.	2020	107	27	2
3.	2021	117	27	2
4.	2022	116	27	2
5.	2023	114	27	2

§ 10. Na terenie gminy nie przewiduje się budownictwa mieszkaniowego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby, jak i pod wynajem.

§ 11. Na przełomie lat 2020-2021 planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kasztanowej w Pszczewie. W obiekcie tym przewiduje się wyodrębnienie około 10 lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na najem socjalny oraz komunalny.

§ 12. W zasobach komunalnych Gmina Pszczew posiada grunty przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz wielorodzinną o łącznej pow. 19,0700 ha, w tym m.in:

- 1) w Pszczewie na planowanym osiedlu Leśna Podkowa o pow.15,0624 ha,
- 2) przy Placu Zamielno o pow. 1,4902 ha,
- 3) przy ul. Parkowej 0,5586 ha,
- 4) przy ul. Międzychodzkiej 0,3000 ha,
- 5) w Szarczu o pow. 0,1924 ha,
- 6) w Świechocinie o pow. 0,7341 ha,

7) w Brzeźnie o pow. 0,1977 ha

8) pod zabudowę wielorodzinną o pow. 0,2093 ha w Pszczewie przy ul. Kasztanowej.

§ 13. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożenia dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

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

§ 14. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 15. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

§ 16. Z uwagi na brak możliwości równoczesnego wykonania wszelkich prac remontowych, koniecznym jest założenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich przede wszystkim: termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

§ 17. Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Pszczew w rozbiciu na lata objęte programem:

Rodzaj prac remontowych	2019 kwota zł.	2020 kwota zł.	2021 kwota zł.	2022 kwota zł.	2023 kwota zł.
Stolarka okienna i drzwiowa	12 000	16 000	19 000	19 000	20 000
Roboty dekarские, kominiarskie	160 000	130 000	110 000	90 000	130 000
Roboty ogólnobudowlane	95 000	90 000	110 000	95 000	120 000
Prace związane z modernizacją i wymianą instalacji grzewczej	3 500	10 000	12 000	12 000	14 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019– 2023.

§ 18. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm. poz. 2348 z 2019 r. poz. 270), Uchwały Nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

§ 19. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się bezprzetargowo na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikat.

§ 20. Uchwałą Nr XI.60.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości jako lokali mieszkalnych Rada Gminy ustaliła wysokość bonifikat przy jednorazowej zapłacie w wysokości 45% ustalonej wartości, przy rozłożeniu na raty roczne w wysokości 27% wartości.

§ 21. W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą lokale w budynkach, w których gmina ma współudział.

§ 22. Przyjęto sprzedaż mieszkań na poziomie 1,5-2% (w stosunku do pozostałych lokali komunalnych) rocznie:

- 1) 2019r. – 2 lokale
- 2) 2020r.- 1 lokal
- 3) 2021r. – 2 lokale
- 4) 2022r. - 2 lokale
- 5) 2023r. - 2 lokale

§ 23. Planowana sprzedaż lokali w latach 2019-2023 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania.

§ 24. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 25. Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty remontów i modernizacji budynków oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, koszty dostaw energii do części wspólnych budynków.

§ 26. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i nieczystości stałych.

§ 27. Zarządzeniem Nr 0050.244.2018 Wójta Gminy Pszczew z dnia 25.09.2018 r. ustalono na 2019r. stawkę bazową czynszu w wysokości 5,95 zł. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim w II oraz III kwartale 2018 r. wyniosła 3.717 zł., 3% tej wartości stanowi: 9,29 zł/m²/m-c. Stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Pszczew w 2018 r. stanowiła 1,92% wartości odtworzeniowej.

§ 28. Przyjmuje się wzrost opłat czynszowych na poziomie przekraczającym średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zakłada się wzrost opłat czynszowych do 5 % powiększony o wskaźnik inflacji w danym roku.

§ 29. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające, bądź obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Zwiększenie stawki czynszu w %
Budynek jednorodzinny wolnostojący	10%
Nowe lokale pozyskane w wyniku budowy, adaptacji, remontu kapitalnego przez okres 5 lat od dnia oddania lokalu do użytku	40%
Mieszkania powyżej 80 m ²	40%
Wyposażenie lokalu w wewnętrzną instalację gazową wraz z kotłem	10%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu :

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Zniżki od stawki bazowej czynszu w %
Mieszkanie z ciemną kuchnią	10 %
Mieszkanie o pełnym standardzie, lecz c.o. eksploatowane przez najemcę	3 %
Mieszkanie z w.c. , łazienką, bez c.o.	5 %
Mieszkanie z w.c., bez łazienki i c.o.	10 %
Mieszkanie bez w.c., c.o. i łazienki	25 %

§ 30. Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 31. Stawka czynszu dla danego lokalu nie ulega zmianie, jeżeli najemca po uzyskaniu zgody od wynajmującego i na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń.

§ 32. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pszczew są wynajmowane na zasadach określonych w Uchwale Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 22.11.2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew wraz z późniejszymi zmianami przedmiotowej uchwały.

§ 33. Wójt Gminy na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu.

§ 34. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% dochodu określonego w § 3 ust 1a, pkt 2 Uchwały Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 22.11.2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew (Dz.Urz.Woj Lubuskiego Nr 143, poz. 2089, z późn. zm.)

§ 35. Najemcom tym przysługuje obniżka czynszu na następujących zasadach:

- 1) jeżeli średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % najniższej emerytury, to stawkę bazową obniża się maksymalnie o 15%,
- 2) jeżeli średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% najniższej emerytury, to stawkę bazową obniża się maksymalnie o 30%, Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatku mieszkaniowym.

Rozdział 5.

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

§ 36. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew zostało powierzone uchwałami Zarządu Gminy Pszczew Nr XXV/49/2000 z dnia 19.09.2000r., Nr XXXIX/59/2000 z dnia 19.12.2000r., Nr I/63/2001 z dnia 04.01.2001r., Nr XXXII/103/01 z dnia 09.10.2001r. oraz zarządzeniami Wójta Gminy Nr 144/2005 z dnia 09.12.2005r. i Nr 157/2006 z dnia 12.05.2006r., Zakładowi Usług Komunalnych w Pszczewie.

§ 37. Zarządzanie majątkiem obejmuje w szczególności: utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym: planowanie i prowadzenie bieżących napraw, modernizacji i remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno – prawnej.

§ 38. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 39. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie programowania będą:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 4) dotacje z budżetu gminy,

- 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,
- 6) dofinansowanie przedsięwzięć z funduszy europejskich pozyskiwanych w ramach programów.

§ 40. W okresie obowiązywania programu zakłada się systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu. Wzrost stawki bazowej powinien kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków oraz zarządu i wydatki inwestycyjne.

§ 41. Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023 prezentuje poniższa tabela:

<i>Lp</i>	<i>Rodzaj kosztu</i>	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	40 000,00 zł	45 000,00 zł	40 000,00 zł	25 000,00 zł	35 000,00 zł
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali	230 500,00 zł	201 000,00 zł	211 000,00 zł	191 000,00 zł	249 000,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4 056,00 zł	4 368,00 zł	4 680,00 zł	4 992,00 zł	5 304,00 zł
4.	Wydatki inwestycyjne	20 000,00 zł	680 000,00 zł	500 000,00 zł	175 000,00 zł	170 000,00 zł

Rozdział 8.

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

§ 42. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- 1) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- 2) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- 3) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

§ 43. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

§ 44. Czynnosc za lokal zamienny nie moze byc wyzszy niz czynsz dotychczasowy, niezaleznie od wyposazenia technicznego lub polozenia tego lokalu.

§ 45. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje sie:

- 1) podejmowanie dzialan zmierzajacych do zwalniania lokali wyodrębnionych w mieszkaniowym zasobie gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyzszy dochodzie, poprzez proponowanie lokali o wyzszy standardzie w celu pozyskania lokali socjalnych,
- 2) dazenie do sprzedazy w pierwszej kolejnosci lokali mieszkalnych polozonych w budynkach wspolnot mieszkaniowych,
- 3) zwiekszenie mieszkaniowego zasobu gminy przez pozyskiwanie i adaptacje budynkow o funkcji niemieszkalnej.
- 4) na przestrzeni lat 2019 – 2023 przewiduje sie sprzedaz 9 lokali mieszkalnych.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza sie Wójtowi Gminy Pszczew.

§ 47. Uchwała wchodzi w zycie po uplywie 14 dni od dnia ogloszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

Uzasadnienie

Zgodnie z brzmieniem obowiązującej dotychczas uchwały w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew – lokale komunalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogły być wynajmowane na czas nieoznaczony osobom, które pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i m.in. średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekraczał 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 200 % w gospodarstwie wieloosobowym.

Do najmu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy kwalifikuje się osoby znajdujące się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej spełniające m.in. warunek określający, iż średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekroczy 60% określonego na wstępie uzasadnienia dochodu.

W praktyce kryteria te spowodowały znaczne zawężenie osób zakwalifikowanych do zawarcia umów na najem lokalu mieszkalnego komunalnego. Na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego komunalnego, socjalnego oraz zaopiniowanych wniosków na zamianę lokali z zasobów komunalnych gminy Pszczew w 2019 r. do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego wskazano 3 wnioskodawców, a na najem lokalu socjalnego 13 wnioskodawców.

Podjęcie niniejszej uchwały umożliwi kwalifikację większej ilości wnioskodawców do zawarcia umowy na najem lokalu mieszkalnego komunalnego.