



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 29 grudnia 2022 r.

Poz. 2787

UCHWAŁA NR XLVIII/649/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZINIE

z dnia 21 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzin na lata 2023 – 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn. zm.) uchwala się:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzin na lata 2023 – 2027

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzin na lata 2023 – 2027 z uwzględnieniem jego wielkości, stanu technicznego, analizy potrzeb, planu remontów i modernizacji, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, warunków obniżania czynszu, sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami, źródeł finansowania, wysokości wydatków oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

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

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

§ 3. Gmina Świebodzin obecnie dysponuje 8 budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy, w których znajdują się 21 lokale mieszkalne (16 lokali miasto, 5 lokali m. wiejskie) oraz 363 lokali znajdujących się w 170 budynkach 182 wspólnot mieszkaniowych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 15 227,46m², średnia wielkość lokalu mieszkalnego wynosi 40m².

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Świebodzin (stan na 31 XII).

Mieszkaniowy zasób Gminy w poszczególnych latach	Ilość lokali socjalnych	Ilość pozostałych lokali mieszkalnych	Ogółem zasób mieszkaniowy
2023	116	258	374
2024	119	245	364
2025	122	232	354

2026	125	219	344
2027	128	206	334

§ 4. Działania obejmujące zarządzanie zasobem mieszkaniowym w szczególności proces eksploatacji będzie zmierzał do utrzymania zasobu mieszkaniowego na dotychczasowym poziomie sprawności technicznej budynków i w miarę posiadanych możliwości finansowych podnoszenie jakości technicznej mieszkań. Wszystkie lokale posiadają instalację elektryczną, bieżącą wodę i kanalizację.

§ 5. W minionych latach, w efekcie wprowadzenia bardzo dogodnych warunków wykupu ilość lokali komunalnych pozostających w dyspozycji Gminy znacznie się zmniejszyła. Nie przewiduje się wielkiego odzysku lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu ludności. W planie zakłada się dalsze zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez prowadzoną sprzedaż.

§ 6. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, ponieważ warunki prawne zwiększają obowiązki gmin w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego w wyniku eksmisji. Obowiązujące przepisy nakładają na gminy obowiązek wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego przyznanego wyrokiem sądu. Dlatego też Gmina będzie czyniła starania o pozyskanie lokali socjalnych.

§ 7. Gmina Świebodzin posiada działki budowlane pod budownictwo jednorodzinne, które sprzedaje w drodze przetargu inwestorom prywatnym budującym domy jednorodzinne i wielorodzinne.

§ 8. Duży wpływ na poprawę sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Świebodzin miało powstanie spółki ze 100% udziałem Gminy – Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwana dalej „ŚTBS” w Świebodzinie, która w latach 2001 – 2009 wybudowała 5 budynków mieszkalnych. W budynkach tych znajduje się łącznie 268 lokali mieszkalnych. W latach 2020 – 2021 „ŚTBS” wybudowała jeden budynek składający się z 28 lokali. W 2023r. „ŚTBS” planuje oddać do użytku kolejne 2 budynki składające się z 56 lokali. Łączny zasób mieszkaniowy „ŚTBS” będzie obejmował 352 lokale.

§ 9. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny. W większości są to budynki wybudowane przed 1945 rokiem. W niektórych stan stolarki okiennej, dachów, elewacji, instalacji wodno – kanalizacyjnej jest niezadawalający i wymaga znacznych nakładów finansowych na naprawy i remonty. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontowy jest uzależniony od możliwości finansowych współwłaścicieli i wielkości zgromadzonych środków na funduszu remontowym wspólnoty.

§ 10. W ramach nakładów na remonty i modernizacje w programie przewiduje się sukcesywną poprawę wyposażenia lokali, co spowoduje podniesienie standardu wynajmowanych mieszkań.

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Rok	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Stan techniczny obecny/docelowy
2023	116	268	dostateczny/dobry
2024	119	265	dostateczny/dobry
2025	122	262	dostateczny/dobry
2026	125	259	dostateczny/dobry
2027	128	256	dostateczny/dobry

Rozdział 3.

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

§ 11. Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Dotyczy to budynków stanowiących własność komunalną jak i lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących własnością Gminy Świebodzin. Corocznie ustalany szczegółowy plan koniecznych remontów będzie uwzględniał realne możliwości finansowe Gminy.

§ 12. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

§ 13. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, zabezpieczenie przeciwpożarowe, naprawy dachów, modernizacje i naprawy instalacji elektrycznych, gazowych, odgromowych, wodno – kanalizacyjnych, wentylacyjnych oraz przewodów dymowych. Prowadzona będzie również sukcesywnie wymiana i remont pieców węglowych.

§ 14. W zakresie standardu lokali mieszkalnych będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 15. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Świebodzin będzie możliwe, po podjęciu przez wspólnoty mieszkaniowe stosownych uchwał o przystąpieniu do remontu lub modernizacji. Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie wykonania planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

§ 16. Gmina Świebodzin w zależności od możliwości finansowych gminy dofinansowuje prace remontowe na podstawie uchwały w sprawie zasad udzielania dotacji celowej na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się w gminnej ewidencji zabytków.

§ 17. Wykonanie planowanych prac remontowych pozwoli na utrzymanie zasobu w stanie nie pogarszającym się, a przy systematycznej realizacji doprowadzi do poprawy stanu technicznego budynków.

Tabela nr 3 Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych

Zakres remontów	2023	2024	2025	2026	2027
Roboty ogólnobudowlane	150 000 zł	150 000 zł	165 000 zł	165 000 zł	165 000 zł
Stolarka okienna drzwiowa	70 000 zł	70 000 zł	77 000 zł	77 000 zł	77 000 zł
Roboty instalacyjne	20 000 zł	20 000 zł	22 000zł	22 000zł	22 000zł
Roboty zduńskie	30 000 zł	30 000 zł	33 000 zł	33 000 zł	33 000 zł
Razem	270 000 zł	270 000 zł	297 00zł	297 00zł	297 00zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 18. Lokale mieszkalne sprzedaje się na zasadach określonych w odrębnych uchwałach podjętych przez Radę Miejską w Świebodzinie.

§ 19. W pierwszej kolejności powinna następować sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

§ 20. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny posiadające niski dochód, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowania w przyszłości w remontach części wspólnych budynków.

Tabela nr 4 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	10	10	10	10	10

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 21. 1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków i mieszkań komunalnych powinny być wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków ale również koszty remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych komunalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki za najem lokali socjalnych na terenie Gminy Świebodzin ustala Burmistrz Świebodzina.

4. Czynniki podwyższające stawkę czynszu za lokale mieszkalne łącznie o 100%, w tym:

- 1) za WC w lokalu – o 20%;
- 2) za łazienkę w lokalu – o 20%;
- 3) centralne ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub centralnej kotłowni – o 20%;
- 4) ciepłą wodę z centralnej kotłowni – o 20%;
- 5) gaz przewodowy – o 15%;
- 6) mieszkanie położone w mieście – o 5%.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne łącznie o 40%, w tym:

- 1) mieszkanie położone poza granicami miasta na wsi – o 5%;
- 2) mieszkanie położone na poddaszu – o 5%;
- 3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 5%;
- 4) WC – wspólne – o 5%;
- 5) WC – na zewnątrz budynku – o 5%;
- 6) mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia – o 5%;
- 7) brak pomieszczenia kuchennego – o 5%;
- 8) lokale o bardzo złym stanie technicznym (zagrzybenie pomieszczeń, wilgoć) – o 5%.

6. Obniżenie/podwyższenie stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających/podwyższających.

Rozdział 6.

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

§ 22.1. Burmistrz zarządza budynkami mieszkalnymi stanowiącymi wyłączną własność Gminy i administruje mieszkaniem komunalnymi znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz wykonuje obowiązki do których należy:

- 1) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w tym zakresie;
- 2) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) naliczanie i pobieranie innych opłat związanych z wynajmem lokali;
- 4) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu;
- 5) wykonywanie obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy o własności lokali w ramach wspólnot mieszkaniowych;
- 6) utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;
- 7) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i pomieszczeń;
- 8) naprawy i wymiany instalacji w zakresie należącym do obowiązków Gminy;
- 9) zapewnienie dostaw energii cieplnej oraz wody i odbioru ścieków do lokali komunalnych stosownie do zawartych umów najmu;
- 10) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców lokali pozostających w zwłóce z regulowaniem opłat.

2. Zarządzanie w zakresie części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządcę „ŚTBS” lub innych zarządców wybieranych przez wspólnotę mieszkaniową w drodze uchwały.

3. W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świebodzin.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 23. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody własne budżetu Gminy, z wpływu z czynszów za lokale mieszkalne.

§ 24. W budynkach wielorodzinnych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

§ 25. W związku z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne mogą się zmniejszać w zależności od sprzedaży tych lokali.

Tabela nr 5 Przewidywane dochody z najmu

Treść	2023	2024	2025	2026	2027
Dochody z najmu lokali mieszkalnych	1 550 000	1 550 000	1 705 000	1 705 000	1 705 000

Rozdział 8.

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

§ 26. Wysokość wydatków w latach kolejnych ponoszonych przez Gminę na utrzymanie zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od ilości sprzedanych mieszkań. Im więcej mieszkań komunalnych zostanie sprzedana, tym mniejsze koszty Gmina będzie ponosić na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 6 Przewidywana wysokość wydatków:

Treść	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	162 600 zł	162 600 zł	178 860 zł	178 860 zł	178 860 zł
Koszty remontów	170 000 zł	170 000 zł	187 000 zł	187 000 zł	187 000 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	150 000 zł	150 000 zł	165 000 zł	165 000 zł	165 000 zł
Koszty zarządu	990 000 zł	990 000 zł	1 089 000 zł	1 089 000 zł	1 089 000 zł
Fundusz remontowy	305 000 zł	305 000 zł	335 500 zł	335 500 zł	335 500 zł
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	1 777 600 zł	1 777 600 zł	1 955 360 zł	1 955 360 zł	1 955 360 zł

Tabela nr 7 Zestawienie dochodów i wydatków

Treść	2023	2024	2025	2026	2027
Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego	1 777 600zł	1 777 600zł	1 955 360 zł	1 955 360 zł	1 955 360 zł
Przewidywane dochody z najmu	1 550 000zł	1 550 000zł	1 705 000 zł	1 705 000 zł	1 705 000 zł
Środki z budżetu Gminy	227 600zł	227 600zł	250 360 zł	250 360 zł	250 360 zł

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 27. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego zarządu środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych;
- 3) prywatyzacji lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;

4) udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych;

5) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;

6) popierania wszelkich form budownictwa mieszkaniowego: indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.

§ 28. Gmina w latach 2023 – 2027 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świebodzina.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Świebodzinie
Tomasz Olesiak