



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 28 grudnia 2023 r.

Poz. 7305

### UCHWAŁA NR XXXVIII/370/2023 RADY MIEJSKIEJ W SUCHANIU

z dnia 18 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchań na lata 2024-2028.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchań na lata 2024-2028" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Suchania.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Sawczuk**

Załącznik  
do uchwały Nr XXXVIII/370/2023  
Rady Miejskiej w Suchaniu  
z dnia 18 grudnia 2023r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SUCHAŃ  
NA LATA 2024-2028**

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchań na lata 2024-2028 jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2024-2028;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na poszczególne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2024-2028;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
- 8) opis innych działań mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchań na lata 2024-2028";
- 3) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Suchania;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Suchań;

- 5) Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchań;
- 6) Stawce podstawowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu ustaloną dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchań przed uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu.
- 7) Dochód - dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 – 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) Wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Suchań w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

#### § 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchań wchodzi: 1 budynek mieszkalny o powierzchni 46,52 m<sup>2</sup> oraz 15 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 569,58 m<sup>2</sup>.

3. Największa koncentracja mieszkań gminnych występuje w miejscowości Suchań, pozostałe mieszkania zlokalizowane są w dwóch miejscowości – Żukowo i Brudzewice. W zasobie mieszkaniowym Gminy przeważa niska zabudowa budynków, do trzech kondygnacji o małej kubaturze, przeciętnie od 4 do 8 mieszkań w budynku.

"Tabela nr 1. "Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31.10.2023 r."

Lp.	Miejscowość	Ilość mieszkań	W budynkach ze współwłasnością	W budynkach własnościowych	W tym najem socjalny
1.	Suchań	8	7	1	0
2.	Żukowo	6	0	6	0
3.	Brudzewice	2	0	2	2

#### § 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przede wszystkim ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali i sposób ich utrzymania. Z uwagi na wiek budynków, wybudowanych w większości na

przełomie lat 50 - tych, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest zadowalający.

2. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy".

Zasób lokalowy wg stan techniczny uwzględniający procentowe zużycie		
0 – 60 %	60 – 80%	80 – 100%
Dobry - elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń	Średni - elementy budynku wskazują nieznaczne cechy zużycia	Dostateczny - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia, ubytki, niezagrożające bezpieczeństwu ludzi i mienia
<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

3. W latach 2024-2028 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą dalsze remonty i modernizacje budynków mieszkalnych gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Działania te dotyczą również budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, poprawa efektywności energetycznej budynków i zmiana sposobu ogrzewania.

### § 3. Lokal z najmem socjalnym.

Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali z najmem socjalnym będą sukcesywnie narastać stąd szacuje się potrzeby na okres obowiązywania Programu na poziomie dodatkowych 2 lokali. Przyjmując rosnącą tendencję potrzeb, również dla najemców zalegających w opłatach i czynszach w lokalach komunalnych i jednocześnie malejący "ruch ludności" w posiadanym zasobie mieszkaniowym może spowodować wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.

### § 4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców lub w drodze przetargów.

Tabela nr 3 przedstawia prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lata.

"Tabela nr 3 "Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na lata:"

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	15	14	13	12	11

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych**

##### **§ 5. Analiza potrzeb remontowych.**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Budynki nie wymagają natychmiastowych remontów lub modernizacji. Prace budowlane, ze względu na wiek budynków, ogólny stan techniczny i konieczność utrzymania ich w stanie określonym w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych, wykonywane są na bieżąco. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gminy przyjęta zostaje strategia remontowa, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

3. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1) potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną,

odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową i sprawne przewody kominowe,

d) działania podnoszące energooszczędność budynków i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne;

e) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

2) priorytety remontowe:

a) remonty dachów i wymiana pokryć dachowych, pęknięć ścian zewnętrznych, odwodnienie i wzmocnienie fundamentów wraz z likwidacją zawilgoceń ścian przyziemia,

b) termomodernizacja budynków i wymiana źródeł ciepła,

c) remonty bieżące.

4. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

a) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak wilgoć, pleśń, grzyb, co obniży koszty eksploatacji i wydłuży żywotność budynku,

b) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych oraz ich modernizacja, co obniży koszty eksploatacji budynków i remontów związanych z usuwaniem ich skutków jak również przyczyni się do lokalnej poprawy jakości powietrza,

c) poprawę efektywności energetycznej budynków.

5. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach, sprawnej instalacji elektrycznej a także stolarki okiennej i drzwiowej oraz dostosowanych do wymagań obowiązujących przepisów źródeł ciepła.

6. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy będzie możliwe stosownie do podjętych merytorycznych uchwał o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

7. Prace służące poprawie stanu technicznego realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

8. Planowane potrzeby remontowo - modernizacyjne zasobu mieszkaniowego wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4

"Tabela nr 4"

Lp.	Koszty związane z utrzymaniem lokali w tys. zł z podziałem na lata					
	Lata	2024	2025	2026	2027	2028
1	Lata					
2	Ogólnobudowlane	10000	11000	12000	13000	14000
3	Awarie	5000	5000	5000	5000	5000
4	Razem	15000	16000	17000	18000	19000

**Rozdział 4.****Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach****§ 6.** Planowana sprzedaż lokali.

1. Uwzględniając średnioroczną sprzedaż lokali na poziomie 1 mieszkania rocznie, zakłada się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym w tabeli nr 5.

"Tabela nr 5 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach"

Rok	Ilość lokali w zasobie gminy stan początkowy	Planowana sprzedaż	Ilość mieszkań w zasobie gminy stan końcowy
2024	15	1	14
2025	14	1	13
2026	13	1	12
2027	12	1	11
2028	11	1	10

2. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim na tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się sprzedaż ostatnich mieszkań gminnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych. Wykaz ostatnich lokali mieszkalnych w budynkach proponowanych do zbycia przedstawia tabela nr 6.

"Tabela nr 6 Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach ze współwłasnością, proponowanych do sukcesywnego zbycia:"

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	W tym własnościowych	Ilość mieszkań komunalnych	Uwagi
1	ul. Pomorska 74	9	7	2	-
3	ul. Pomorska 45	5	4	1	
4	ul. Polna 2	4	3	1	-
5	ul. Młyńska 13	5	4	1	-
6	ul. Kard. A. Hlonda 18	2	1	1	

3. Realizowany będzie również proces sprzedaży lokali Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadkach nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

4. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

5. Kwoty uzyskiwane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych budynków i lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki finansowo - czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 7. Polityka czynszowa.**

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, który docelowo zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki utrzymania ich na odpowiednim poziomie technicznym.

2. W zasobie mieszkaniowym obowiązuje stawka podstawowa czynszu. Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

§ 8. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne ustalany na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014r., poz. 150 z późn. zm.) według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki podstawowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeżeli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę podstawową.

3. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez wynajmującego ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.

4. Podstawą do dokonania zmian w zakresie wysokości stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę podstawową czynszu jest protokół potwierdzający dokonanie zmian i uzasadnienie podwyżki lub obniżki czynszu.

5. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.

#### **§ 9. Czynsz w lokalach z najmem socjalnym oraz pomieszczeniach tymczasowych.**

1. Stawka czynszu za lokal z najmem socjalnym i tymczasowym stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.



2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych.
3. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali z najmem socjalnym.
4. Nie pobiera się kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w mieszkaniowy zasób gm. Suchań**

#### **§ 10. Zarządzanie zasobem.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Suchania a bezpośrednie obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych wykonywane są na stanowisku ds. gospodarki komunalnej i dróg Urzędu Miejskiego w Suchaniu.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządców nieruchomości, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gm. Suchań w kolejnych latach**

#### **§ 11. Możliwości finansowania.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
  - a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
  - b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
  - c) część przychodów z tytułu sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
  - d) inne środki budżetowe.
2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło się również odbywać poprzez środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.
3. W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie inwentaryzacji budynków mieszkalnych, celem aktualizowania użytkowanej powierzchni mieszkań i tym samym właściwego naliczania czynszu, a dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (ponad przynależne) znajdujące się w budynkach przeznaczone zostaną do wynajmu.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty**

#### **§ 12. Koszty utrzymania zasobu.**

1. Koszty będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.
2. Gmina planuje naprawy, remonty i modernizacje w zasobie mieszkaniowym odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 4.

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania**

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

1. Gmina będzie proponowała zamiany lokali wobec najemców korzystających z lokali usytuowanych w budynkach wymagających remontu.

2. Ze względu na rozproszoną na terenie gminy substancję mieszkaniową w 3-ch miejscowościach, zachowanie warunku zadysponowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości może okazać się niemożliwym.

#### **§ 14. Planowana sprzedaż lokali.**

1. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.

2. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Najemcom mieszkań, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy proponować sukcesywnie lokale zamienne. Działanie takie powinno poprzedzać przydziały mieszkań dla osób oczekujących - z tzw. Listy.

3. Efektem działań będzie ograniczenie do minimum ilości nieruchomości wspólnych z udziałem Gminy.

4. Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację posiadanych mieszkań gminy. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.

5. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Suchaniu.