

**UCHWAŁA NR LVI/427/2022
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE**

z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Skwierzyna na lata 2023-2027**

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

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skwierzyna na lata 2023 - 2027, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Zygmunt Kadłubski

Załącznik do uchwały Nr LVI/427/2022
Rady Miejskiej w Skwierzynie
z dnia 24 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKWIERZYNA
NA LATA 2023 – 2027**

Wstęp

Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Skwierzynie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy” wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Celem programu jest określenie kierunków działania gminy Skwierzyna w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminy o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców mieszkających w lokalach należących do zasobów gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób gminy Skwierzyna objęty programem tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych, lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (zgodnie z art.2, ust.1 pkt.10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2021 r).

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.10.2022 r. stanowi 265 lokali o łącznej powierzchni 11.026 m² w tym:

- a) 49 to lokale o statusie najmu socjalnego i łącznej powierzchni 1.190,83 m²
- b) na terenie wiejskim znajduje się łącznie 41 mieszkań o powierzchni 1998,87 m², w tym 3 lokale najmu socjalnego o powierzchni 99,34 m².

3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skwierzyna w poszczególnych latach objętych programem:

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	260	255	250	245	267

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy. Uwzględniono ewentualne wykwaterowania ze względu na stan techniczny niektórych budynków, a także niewielką w skali roku sprzedaż – najbardziej zdekapitalizowanych budynków(około 5 rocznie pomnożone przez średnią wielkość lokali 42 m² =210 m²). Przyjęto również prognozę pozyskania lokali mieszkalnych do dyspozycji gminy w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w KZN Nadwarciański. Prognozuje się w latach 2024- 2027 pozyskanie 22 nowych lokali.

4. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wskazuje, że budynki mieszkalne i lokale będące własnością gminy należą do najstarszych na terenie gminy i w najwyższym stopniu są zdekapitalizowane.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Skwierzyna przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Budynki lub lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży w trybie określonym przepisami prawa.

7. Ewidencję budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Skwierzyna, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi Referat Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Skwierzynie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych i lokali wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Głównym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, a więc w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty umożliwiają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym zapewniającym:

a. w zakresie standardu budynków: sprawną instalację odgromową, stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo, sprawną instalację elektryczną i gazową, sprawne przewody dymowe i wentylacyjne, kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

b. w zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawna wentylacja w kuchni i w łazience, odpowiednia technicznie stolarka drzwiowa i okienna, sprawna instalacja elektryczna i gazowa, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Podejmowane działania nakierowane powinny być również na poprawę estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji, dachów, klatek schodowych).

4. Jednostka obsługująca gminny zasób mieszkaniowy zobowiązana jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych obejmujących plan pięcioletni, uwzględniając standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

5. Na bazie zestawień pięcioletnich tworzy się coroczne plany finansowo – rzeczowe remontów i modernizacji.

6. Zadania związane z realizacją remontów, modernizacji i wyburzeń budynków obejmować będą:

a. roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z decyzji PINB, przeglądów technicznych, ekspertyz i projektów,

b. docieplenia budynków,

c. remonty dachów,

d. remonty elewacji,

e. remonty instalacji c.o.,

f. remonty instalacji elektrycznej,

g. remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej,

h. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,

i. roboty ogólnobudowlane,

j. roboty zduńskie,

k. roboty rozbiórkowe

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI - ZAPOTRZEBOWANIE REMONTOWE W BUDYNKACH I LOKALACH KOMUNALNYCH GMINY SKWIERZYNA

Lp	Adres	Rok budo wy	Stan techniczny lokali – zakres remontów	Stopień pilności
1.	Chrobrego 17 a	1920	Wykonanie nowego pokrycia dachowego	II
2.	Armii Krajowej 7	1900	Naprawa konstrukcji schodów wewnętrznych, naprawa ścian- budynek ze względów konstrukcyjnych nadaje się do kapitalnego remontu	I
3.	Prusa 4/4 a	1959	Malowanie klatki schodowej, wykonanie ocieplenia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych	II
4.	Prusa 11/12	1900	Wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, wykonanie docieplenia budynku, rozbiórka budynków gospodarczych, remont klatki schodowej	I
5.	Batorego 12 a	1910	Remont dachów budynków gospodarczych	II
6.	Batorego 13	1900	Wymiana pokrycia dachowego, wzmocnienie konstrukcji dachu, wzmocnienie ścian zewnętrznych, elewacja zewnętrzna	II
7.	Dąbrowskiego 12	1900	Budynek do sprzedaży, lub wyburzenia – decyzja PINB.	I
8.	Konopnickiej 23	1900	Wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji zewnętrznej, remont ganku, remont budynków gospodarczych - po pożarze, wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej w budynku.	I,II

9.	Powstańców Wlkp. 15	1920	Budynek do kapitalnego remontu, stolarki okiennej, elewacja zewnętrzna, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	I
10.	Powstańców Wlkp. 30	1910	Częściowa wymiana podłóg, wykonanie elewacji budynku, remont klatki schodowej, wymiana pokrycia dachowego wraz z konstrukcją dachową	II
11.	Powstańców Wlkp.39	1900	Budynek do sprzedaży lub wyburzenia – wg inspektora robót budowlanych nieopłacalność remontu	I
12.	Powstańców Wlkp. 45	1910	Budynek mieszkalny- wykonanie podcinki ścian, częściowa wymiana podłóg, wymiana pokrycia dachowego wraz z częścią konstrukcji dachowej i przemurowaniem kominów.	I
13.	Przemysłowa 1	1900	Wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji zewnętrznej- naprawa ścian częściowo spękane ściany, remont klatki schodowej – budynek do kapitalnego remontu	I,II
14.	Mickiewicza 1		Kompleksowa wymiana instalacji c.o., wymiana stolarki okiennej w lokalach, remont łazienek i korytarzy	I
15.	Piłsudskiego 8-9	1905	Doprowadzenie i montaż instalacji gazowej w lokalach gminnych	II
16.	Leśna 5 Murzynowo	1985	Przerobienie instalacji wodnej do lokali. W budynku znajdują się pomieszczenia z możliwością dostosowania na lokal mieszkalny- wykonanie, co w lokalu, łazienki, oraz dostosowanie lokalu do celów mieszkalnych.	II
17.	Kościelna 5 Murzynowo	1910	Wykonanie ocieplenia budynku, remont klatki schodowej	II
18.	Kościelna 11 Murzynowo	1910	Wymiana stolarki drzwiowej części wspólnej	I
19.	Nowy Dwór 17	1900	Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych, częściowe wykonanie stolarki okiennej, Budynek do kapitalnego remontu	I
20.	Skwierzyna Gaj – PKP	1910	Budynek do generalnego remontu – remont dwóch lokali mieszkalnych	I

Remonty oznaczone I stopniem pilności planuje się wykonać w latach 2023-2025.

Remonty oznaczone II stopniem pilności planuje się wykonać w latach 2026-2027 i później.

Koszty remontów części wspólnych w budynkach wspólnot będą pokrywane częściowo ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych, a częściowo z kredytów zaciągniętych przez wspólnoty, w związku z czym będą rozłożone na wiele lat (zaciągnięcie kredytu przez wspólnotę może się wiązać z podniesieniem stawki należnej od właścicieli z tytułu wpłat na fundusz remontowy).

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Skwierzynie.

2. Zakłada się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.

3. Przez standardowy lokal, o którym mowa w pkt 2 rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, ubikacją, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy (z wyłączeniem instalacji c.o.), instalację wodociągowo – kanalizacyjną oraz instalację elektryczną.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

a. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Centralne ogrzewanie	5%
Łazienka	5%
Ciepła woda	5%
Gaz przewodowy	5%

b. Czynniki zmniejszające stawkę bazową:

Ubikacja na zewnątrz budynku	5%
Zbiornik bezodpływowy	10%
Budynek do rozbiórki	5%
Lokal mieszkalny na wsi	5%

5. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą także lokali najmu socjalnego. Stawka czynszu za lokal najmu socjalnego wynosi 50 % stawki czynszu regulowanego wyliczonego za dany lokal.

6. Za użytkowanie wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (piwnic, pomieszczeń gospodarczych, szopek) stawka za 1m² powierzchni użytkowej wynosi 15% stawki bazowej czynszu.

7. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.

8. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakaz eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie, jakie wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział V

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.

1. Wynajmujący - Gmina Skwierzyna, gospodaruje zasobem, którego jest właścicielem w ten sposób, iż zarządzanie (administrowanie) zasobem mieszkaniowym Gminy powierza Skwierzyńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego w Skwierzynie Sp. z o. o.
2. Burmistrz Skwierzyny przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego o najmie socjalnym, wnioski o przydział lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, wnioski o zamianę lokalu na lokal wolny, wnioski o zamianę wzajemną zajmowanego lokalu, od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XII/176/20 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej prowadzonej przez wynajmującego, są:
 - a. dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b. dochody z czynszów za pomieszczenia gospodarcze i piwniczne,
 - c. dochody z czynszów za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
 - d. odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
 - e. dochody ze sprzedaży lokali,
 - f. kredyty i pożyczki, dotacje
 - g. udział mieszkańców w remontach budynków – rekompensowane zwolnieniami z czynszu.
2. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu gminy Skwierzyna w stanie nie pogorszonym, jak też wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, określa się stawkę bazową czynszu w poszczególnych latach w budynkach wybudowanych przed 2019 r. na poziomie: (górną część każdego wiersza), a po 2019 roku: (dolną część każdego wiersza).

	Stawka bazowa	średnia ze zwyż. i niż.
01.01.2022 – 31.12.2022r. stan wyjściowy	5,50 zł /m2	5,13 zł/m2
wybud. po 2019 r.	8,27 zł/m2	8,27 zł/m2
01.01.2023 – 31.12.2023r.	6,15 zł/m2	5,74 zł/m2
dla wybud. po 2019 r.	8,77 zł/m2	8,77 zł/m2

01.01.2024 – 31.12.2024r. dla wybud. po 2019 r.	6,76 zł/m2 9,27 zł/m2	6,31 zł/m2 9,27 zł/m2
01.01.2025 – 31.12.2026r. dla wybud. po 2019 r.	7,43 zł/m2 9,77 zł/m2	6,95 zł/m2 9,77 zł/m2
01.01.2026 – 31.12.2027r. dla wybud. po 2019 r.	8,17 zł/m2 9,77 zł/m2	7,64 zł/m2 9,77 zł/m2

3. Przychód z tytułu czynszu

Przychód został wyliczony przy założeniu zerowej sprzedaży lokali w trakcie roku i pełnej ściągalności, z uwzględnieniem podwyżki równoważnej ze wzrostem podatku od nieruchomości 11,8 % w roku 2023 i po 10 % w kolejnym, bez wzrostu w 2026 i 2027 roku, a w lokalach nowych po 0,50 zł rocznie do 2025 r. W 2027 roku wzrost dla 22 lokali nowych, o średniej wielkości 42 m2.

Przychód	Stan wyjściowy 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (bez socjalnych) w m2	8760,80 996,62	8550,80 996,62	8340,80 996,62	8130,63 996,62	7920,63 996,62	7710,63 1920,62
Stawka czynszu zł/m2/m-c (średnia – po zwyczajach i zniżkach)	5,13 8,27	5,74 8,77	6,31 9,27	6,95 9,77	7,64 9,77	7,64 9,77
Przychód roczny w zł	539 314,8 <u>98 904,5</u> 638 219,3	578 547,1 <u>103 887,6</u> 682 434,8	631 565,4 <u>110 864,0</u> 742 429,4	678 094,5 <u>116 843,7</u> 794 938,2	726 163,4 <u>116 843,7</u> 843 007,1	706 910,6 <u>225 173,5</u> 932 084,1

Rozdział VII

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.

1. Koszt eksploatacji składa się między innymi z wydatków na utrzymanie porządku, ubezpieczenia, opłat za ogrzewanie części wspólnej obiektów, koszty przeglądów okresowych oraz konserwacji.
2. Wielkość jednostkowego wskaźnika kosztów eksploatacyjnych w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkaniowego zasobu gminy nie powinna przekraczać aktualnego wskaźnika wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Lubuskiego.

3. Wynagrodzenie administratora obejmuje koszty należne zarządcom nieruchomości z tytułu bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wynagrodzenie dla STBS z tytułu administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Skwierzyna.

4. Przy kalkulowaniu stawek założono 5% wzrost stawek funduszu remontowego rocznie oraz 10 % wzrost kosztów eksploatacyjnych i 5% wynagrodzenia administratora, wzrost wydatków remontowych na 2023 rok jest taki sam jak w 2022 , w kolejnych latach rosnąco po 50 000 zł.

5. Przy planowaniu budżetu na lata 2023-2027 należy uwzględnić znaczący wzrost nakładów na remonty kapitalne budynków komunalnych zgodnie z wykazem z tabeli z rozdziału II lub podjąć decyzje o wyłączeniu niektórych nieruchomości z użytkowania. Podane w tabeli koszty remontów wynikają z potrzeb (mogą one ulec zmianie w zależności od zakresu decyzji o wyłączeniu budynków wymagających remontu z użytkowania – częściowo wyłączenie uwzględniono).

6. Tabela nie uwzględnia sprzedaży lokali, oraz braku ściągalności.

Koszty	Stan wyjściowy 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty eksploatacji	187.000,00	187.000,00	205.700,00	226.270,00	248.897,00	273.787,00
Wynagrodzenie administratora	360.000,00	360.000,00	378.000,00	396.900,00	416.475,00	437.582,00
Wpłaty na fundusze remontowe	227.000,00	238.000,00	249.900,00	262.395,00	275.515,00	289.290,00
Koszty remontów	439 000,00	300.000,00	350.000,00	400.000,00	450.000,00	500.000,00
Przychody z tytułu czynszów	638 219,3	682 434,8	742 429,4	794 938,2	843 007,1	932 084,1

Rozdział VIII

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

Gmina Skwierzyna w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem, prowadzić będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na:

- prowadzeniu zamian z dużego lokalu mieszkalnego do lokali mniejszych w przypadku występowania zadłużenia,
- prowadzeniu zamian z lokali mieszkalnych o wysokich kosztach utrzymania do lokali o niższych kosztach utrzymania, z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
- sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- sprzedaży budynków gminnych, gdzie koszty remontu przewyższą opłacalność utrzymania.