



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 1 grudnia 2022 r.

Poz. 2444

UCHWAŁA NR XLVIII/348/2022 RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 23 listopada 2022 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świdnica na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gmina Świdnica;
- 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójt Gminy Świdnica;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świdnica na lata 2023 – 2027;
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975 i 1561).

2. Niniejszy Program określa podstawowe kierunki działania Gminy w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Podstawowym celem i założeniem Programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy, zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

4. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu mieszkalnego lub socjalnego, w miarę realnych możliwości Gminy.

5. Zasady przydziału mieszkań komunalnych reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Świdnica.

6. Organem opiniodawczym w sprawach mieszkaniowych jest Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

7. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 31 października 2022 roku.

Rozdział 2.**Wielkość, stan prawny oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 2. 1. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy stanowią 24 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal socjalny. Lokal socjalny znajduje się w Świdnicy przy ulicy Długiej nr 61E. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna zasobu wynosi 1601,49 m². Średnia powierzchnia użytkowa mieszkalna zasobu wynosi 66,73 m².

2. Zestawienie wielkości, stanu prawnego oraz stanu technicznego (w ujęciu ogólnym) zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Pow. użyt. miesz. w m ²	Pow. użyt. gospo. w m ²	Stan prawny budynku	Stan techniczny budynku
1.	Drzonów 9	przed 1945	1	123,37	0,00	współwłasność	dostateczny
2.	Grabowiec 43A	2017	1	21,97	0,00	własność	dobry
3.	Koźła 99	przed 1945	2	121,76	14,94	współwłasność	dobry
4.	Koźła 100	przed 1945	2	158,98	28,78	współwłasność	dobry
5.	Letnica 53	przed 1945	3	175,81	6,07	współwłasność	dobry
6.	Letnica 95A	przed 1945	5	255,11	22,26	własność	dostateczny
7.	Lipno 32	przed 1945	1	130,36	87,48	własność	dostateczny
8.	Piaski 12	przed 1945	2	102,55	0,00	współwłasność	dostateczny
9.	Radomia 8	przed 1945	1	79,82	0,00	własność	zły
10.	Radomia 8A	przed 1945	1	90,99	6,81	własność	zły
11.	Rybno 33	przed 1945	1	44,51	8,93	współwłasność	dostateczny
12.	Słone, Słoneczna 15	przed 1945	1	61,37	59,99	własność	dobry
13.	Świdnica, Długa 61	przed 1945	3	234,89	0,00	własność	zły
			24	1601,49	235,26		

Rozdział 3.**Prognoza w zakresie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu**

§ 3. 1. Przyjmuje się prognozę ilościową zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027:

Lokale / Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Mieszkalne	22	22	21	21	20
Socjalne	1	2	2	3	3
Razem	23	24	23	24	23

2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego zakładają:

- 1) zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych wynikające ze sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców;
- 2) zwiększenie ilości lokali socjalnych poprzez zmianę sposobu użytkowania dwóch lokali niemieszkalnych stanowiących komunalne mienie Gminy; zmiana będzie polegała na przystosowaniu lokali do celów mieszkalnych w ramach najmu socjalnego lokali.

3. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków w celu zwiększenia komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy. W dniu 20 września 2021 roku Gmina została udziałowcem spółki pod nazwą „SIM KZN Lubuskie Trójmiasto”, której współnikami jest sześć jednostek samorządu terytorialnego z regionu oraz Krajowy Zasób Nieruchomości. Celem Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej jest budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych o umiarkowanych czynszach z przeznaczeniem na wynajem dla rodzin, które mają zdolność czynszową, a nie mają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup mieszkania. Założenie ilościowe na najbliższe lata dla Gminy Świdnica, to 25 mieszkań.

4. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie pogorszeniu. Przy planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców, ich zdrowia i życia oraz mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

5. Zakłada się, że w pierwszej kolejności będą podejmowane działania remontowo-naprawcze w zakresie zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach obowiązywania niniejszego Programu

§ 4.1. Głównym celem Programu jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Zakłada się, że w celu racjonalnych działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, będą realizowane uzasadnione potrzeby serwisowe i konserwacyjne, naprawcze i remontowe oraz modernizacyjne w zakresie:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi (ochrona zdrowia i życia) oraz mienia w okresie użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, zgodnie z przeznaczeniem; w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających korzystania z wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków i ich otoczenia.

3. Określa się priorytety w zakresie okresowych przeglądów technicznych, konserwacji i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) terminowe wykonywanie okresowych, obowiązkowych i zarazem ustawowych (art. 62 ustawy Prawo budowlane) kontroli i przeglądów stanu technicznego substancji budynków, w tym instalacji wewnętrznych oraz urządzeń ściśle związanych z tymi budynkami (przeglądy budowlane, elektryczne i kominarskie);
- 2) na podstawie zaleceń pokontrolnych w ramach okresowych przeglądów technicznych, niezwłoczne opracowywanie planów rzeczowo-finansowych w zakresie możliwie szybkiego wykonania niezbędnych prac według poniższych priorytetów:
 - a) konserwacje, naprawy lub remonty przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
 - b) konserwacje, naprawy, remonty lub wymiany instalacji grzewczych, w tym pieców i kotłów;
 - c) konserwacje, naprawy lub wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych;
 - d) naprawy lub wymiany uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku;
 - e) naprawy, remonty kapitalne bądź wymiany całościowe dachów, w tym kominów, rynien i rur spustowych;
 - f) naprawy lub – jeżeli będzie możliwe – remonty kapitalne elewacji budynków, w tym termoizolacje ścian oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
 - g) inne naprawy i remonty zabezpieczające budynki i instalacje przed zniszczeniem.

4. Na podstawie analizy aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, planuje się naprawy, remonty, wymiany i modernizacje w ujęciu rzeczowym w latach 2023-2027:

Lp.	Adres budynku	Zakres planowanych prac
1.	Drzonów 9	Remont kominów, remont klatki schodowej i schodów drewnianych, wymiana instalacji grzewczej w lokalu nr 2;
2.	Grabowiec 43A	Konserwacja impregnatem drewnianej elewacji budynku;
3.	Koźła 99	Remont kominów, remont klatki schodowej i schodów drewnianych, remont elewacji tylnej i bocznej budynku;
4.	Koźła 100	Remont kominów, remont klatki schodowej i schodów drewnianych, remont elewacji frontowej i bocznej budynku;
5.	Letnica 53	Remont klatki schodowej i schodów drewnianych, remont elewacji całego budynku;
6.	Letnica 95A	Remont klatki schodowej i schodów drewnianych, remont elewacji całego budynku, wymiana instalacji grzewczej w lokalu nr 2;
7.	Lipno 32	Remont kominów, remont kapitalny dachu, wymiana rynien i rur spustowych;
8.	Piaski 12	Remont kominów, remont elewacji całego budynku, wymiana instalacji grzewczej w lokalach nr 1 i 2;
9.	Radomia 8	Remont komina, remont dachu, naprawa ścian zewnętrznych;
10.	Radomia 8A	Remont komina, remont dachu, remont elewacji budynku;
11.	Rybno 33	Remont komina, remont dachu, remont elewacji budynku;
12.	Słone, Słoneczna 15	Wymiana instalacji grzewczej;
13.	Świdnica, Długa 61	Remont kominów, remont dachu, remont elewacji, wymiana instalacji grzewczych;

5. W kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków, będących współwłasnością, Gmina partycypować będzie proporcjonalnie do swego udziału w danej wspólnotcie.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych bądź budynków w kolejnych latach

§ 5. 1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych bądź budynków ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Świdnica. Gmina określając preferencyjne warunki sprzedaży niektórych lokali ich najemcom, będzie dążyć do zbycia lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Należy dążyć do zminimalizowania udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą niezbędną ilość lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Przyjmuje się plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

Lokale / Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Mieszkalne	1	0	1	0	1

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Bazowe stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu opłat za najem budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających bazową stawkę czynszu, najem socjalny lokali oraz najem przynależnych budynków i pomieszczeń gospodarczych, określa zarządzeniem Wójt Gminy na podstawie art. 7, 8, 8a i 9 Ustawy.

2. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu za najem budynków i lokali mieszkalnych:

- 1) ze względu na położenie lokalu na strychu – 20 %;
- 2) ze względu na brak instalacji:
 - a) wodociągowej – 20 %,
 - b) kanalizacyjnej – 20 %,

c) ciepłej wody – 10 %,

d) centralnego ogrzewania – 10 %.

3. Maksymalne obniżenie bazowej stawki czynszu za najem budynków i lokali mieszkalnych nie może być większe niż 60 %.

4. Czynniki obniżających bazową stawkę czynszu nie stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali oraz budynków i pomieszczeń gospodarczych.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 7.

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

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest realizowane przez jednostkę organizacyjną Gminy – Zakład Usług Komunalnych w Świdnicy.

3. W latach obowiązywania niniejszego Programu, nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Podstawowym źródłem finansowania komunalnej gospodarki mieszkaniowej Gminy w okresie obowiązywania niniejszego Programu, będą dochody pochodzące z opłat z tytułu czynszu za najem budynków i lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz lokali użytkowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy, jak również dotacje i środki celowe z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być:

- 1) ewentualne środki z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- 2) środki ze sprzedaży budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) środki rządowe w ramach dostępnych programów i funduszy dopłat do planowanych remontów i modernizacji obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz planowanych adaptacji lokali do celów mieszkalnych.

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na które rzutować będzie również planowana sprzedaż budynków bądź lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, oraz uzyskane przez to dodatkowe dochody i spowodowane tymże zmniejszenie ilości zasobu mieszkaniowego, planowanego do utrzymania w kolejnych latach obowiązywania niniejszego Programu.

2. Uzasadnione wydatki będą planowane w corocznych budżetach Gminy na podstawie planów rzeczowo-finansowych w przedmiotowych zakresach, jednak wyłącznie w miarę realnych możliwości finansowych Gminy, które każdorazowo określi uchwała budżetowa Rady Gminy.

3. Gmina prowadzić będzie bieżące konserwacje oraz drobne naprawy i remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

§ 10. 1. Przewiduje się koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy latach obowiązywania niniejszego Programu:

Rok	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycyjne
2023	50.000	200.000	0	0	0
2024	50.000	200.000	0	0	0
2025	50.000	200.000	0	0	0
2026	50.000	200.000	0	0	0
2027	50.000	200.000	0	0	0
Razem	250.000	1.000.000	0	0	0

2. Szacunkowe kwoty wydatków są wydatkami prognozowanymi.

Rozdział 10.

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

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

1. dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych bądź budynków dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny (wymagających kapitalnych remontów);
2. umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat, zamianę najmowanego mieszkania na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie);
3. dążenie do utworzenia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, min. poprzez rządowe programy i fundusze dopłat;
4. obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków i lokali mieszkalnych;
5. skuteczna windykacja należności z tytułu opłat za najem budynków i lokali mieszkalnych.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

2. Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2023 roku.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Marczewski