



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 stycznia 2023 r.

Poz. 45

### UCHWAŁA NR LXIX/428/22 RADY MIEJSKIEJ W SULĘCINIE

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na latach 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022, poz. 559) 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. 2022, poz. 172) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na lata 2023 – 2027 o następującej treści:

#### **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na lata 2023 – 2027**

##### **Rozdział 1.**

##### **Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulęcín na lata 2023 – 2027 określa w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulęcín w poszczególnych latach;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) 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;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Sulęcín jest jednym z właścicieli;

8) opis innych działań mający na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 2.

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín (stan na 30 listopada 2022 roku) obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków stanowiących w 100% własność gminy	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych
1.	Wybudowane przed I i II Wojną Światową	58	78	
-	lokale komunalne	193	150	16.180,66
2.	Wybudowane w latach 1941 – 1950	1	-	
-	lokale komunalne	6	-	388,49
3.	Wybudowane w latach 1951 – 1970	2	18	
-	lokale komunalne	36	52	2.818,38
4.	Wybudowane w latach 1971 – 1990	1	6	
-	lokale komunalne	8	23	1.354,58
5.	Wybudowane w latach 1991 - 2000	-	2	
-	lokale komunalne	-	5	348,24
	Ogółem budynki	62	104	
-	lokale komunalne	243	230	21.090,35

Mieszkaniowy zasób Gminy Sulęcín to 473 lokale mieszkalne komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 21090,35m<sup>2</sup>. W 62 budynkach stanowiących 100% własność gminy znajdują się 243 lokale mieszkalne pozostałe 230 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Sulęcín przedstawia się następująco:

- 473 mieszkań w roku 2023 zaplanowano do sprzedaży 10 lokali,
- 463 mieszkania w roku 2024 zaplanowano do sprzedaży 10 lokali,
- 453 mieszkań w roku 2025 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 445 mieszkania w roku 2026 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali,
- 437 mieszkań w roku 2027 zaplanowano do sprzedaży 8 lokali. W miarę potrzeb z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcín zostaną wydzielone lokale mieszkalne:

a) do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osób uznanych przez Burmistrza za niezbędnych dla gminy - do 2 lokali mieszkalnych w ciągu roku uzyskanych z ruchu ludności,

b) pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych gminy przeznaczając je do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań.

## Rozdział 3.

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

Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 36 budynków, w tym w 36 budynkach remont kapitalny dachu;

- 2) remonty elewacji – 60 budynków;
- 3) wymiana stolarki okiennej – 600 sztuk;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej – 100 sztuk;
- 5) przestawienie pieców grzewczych kaflowych – 80 sztuk;
- 6) zmiana sposobu ogrzewania lokali (likwidacja piecy kaflowych i wykonanie instalacji gazowej lub elektrycznej) – 40 mieszkań;
- 7) remont lub wymiana instalacji elektrycznych – w 46 budynkach;
- 8) remont i malowanie klatek schodowych – w 70 budynkach;
- 9) wykonanie przyłączenia budynków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – 1 budynek;
- 10) wymiana podłóg – 40 sztuk;
- 11) wymiana i naprawa tynków wewnątrz lokali – 50 lokali;
- 12) ocieplenie budynków – 72 sztuk;
- 13) przemulowanie kominów – 112 sztuk;
- 14) wymiana rynien i rur spustowych w 70 budynkach.

## Plan remontów i modernizacji na lata 2023 – 2027

Lp.	Adres budynku	Planowany zakres remontów	Szacunkowa wartość w tys.	Planowany rok przyjęcia do realizacji
1.	Batorego 6	remont kapitalny dachu	100	2023
2.	Batorego 4	remont elewacji	50	2023
3.	Batorego 6	remont elewacji	50	2023
4.	Żeromskiego 20	remont elewacji	50	2024
5.	Żeromskiego 22	remont elewacji	50	2024
6.	Żeromskiego 34	remont elewacji	50	2024
7.	Żeromskiego 36	remont elewacji	50	2024
8.	Kilińskiego 3	remont kapitalny dachu	45	2025
9.	Kilińskiego 5	remont kapitalny dachu	45	2025
10.	Kilińskiego 7	remont kapitalny dachu	40	2025
11.	Kilińskiego 3,5,7	remont elewacji	70	2025
12.	Pineckiego 3	remont kapitalny dachu	80	2026
13.	Pineckiego 3	remont elewacji	40	2026
14.	Pineckiego 7	remont kapitalny dachu	50	2026
15.	Pineckiego 7	remont elewacji	30	2026
16.	Lipowa 29	remont kapitalny dachu	70	2027
17.	Lipowa 29	remont elewacji	80	2027
18.	Chrobrego 2	remont elewacji	50	2027

Pilnej wymiany pokryć dachowych wymagają także następujące budynki:

- 1) Chrobrego 19;
- 2) Kościuszki 41;
- 3) Moniuszki 6, 12, 15;
- 4) Pineckiego 9, 22, 32;
- 5) Traugutta 3, 5;
- 6) Witosa 30, 30a;
- 7) Winna Góra 4, 10;
- 8) Konopnickiej 18 – 20;

9) Grochowo ul. Główna 8b.

Pilnej naprawy elewacji wymagają także następujące budynki:

- 1) Daszyńskiego 33;
- 2) Konopnickiej 18 – 20;
- 3) Pineckiego 9, 11, 15, 16, 22, 26, 27, 28, 30, 32, 37;
- 4) Podgórna 1;
- 5) Traugutta 3, 5;
- 6) Winna Góra 4, 10.

W miarę posiadanych środków co roku Kierownik Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej opracuje plan remontów na dany rok.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sulęcín. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustalone przez Radę Miejską w Sulęcínie w odrębnej uchwale. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne oddane w najem dla sprowadzonych specjalistów, przez 10 lat licząc od daty podpisania umowy najmu;
- 3) lokale mieszkalne, w których usytuowanie okien lub drzwi uniemożliwia zwartą zabudowę uzupełniającą fragment ulicy;
- 4) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy określonych w poniższym wykazie:

Wykaz budynków stanowiących wyłączną własność gminy, w których lokale zostały wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Miejscowość, ulica	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>
1.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	1	4	172,28
2.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	2	1	57,3
3.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	3	4	256,6
4.	Sulęcín, Aleja Ostrowska	5	8	430,18
5.	Sulęcín, Batorego	4	5	147,28
6.	Sulęcín, Batorego	6	4	222,16
7.	Sulęcín, Chrobrego	2	3	106,91
8.	Sulęcín, Daszyńskiego	33	4	209,5
9.	Sulęcín, Kilińskiego	3	2	54,54
10.	Sulęcín, Kilińskiego	5	1	64,74
11.	Sulęcín, Kilińskiego	7	4	132,2
12.	Sulęcín, Konopnickiej	18	4	195,58
13.	Sulęcín, Konopnickiej	20	4	165,86
14.	Sulęcín, Kościuszki	21	3	144,51
15.	Sulęcín, Kościuszki	23	2	177,19
16.	Sulęcín, Kościuszki	33	3	135,5
17.	Sulęcín, Kościuszki	44	2	72,93
18.	Sulęcín, Kościuszki	45	6	365,4
19.	Sulęcín, Kościuszki	57a	1	45,16
20.	Sulęcín, Lipowa	29	8	322,7
21.	Sulęcín, Młynarska	2	2	162,42
22.	Sulęcín, Pineckiego	3	3	175,19
23.	Sulęcín, Pineckiego	7	2	116,33

24.	Sulęcín, Pineckiego	9	2	152,37
25.	Sulęcín, Pineckiego	11	3	145,88
26.	Sulęcín, Pineckiego	15	4	251,84
27.	Sulęcín, Pineckiego	16	2	102,41
28.	Sulęcín, Pineckiego	22	4	164,22
29.	Sulęcín, Pineckiego	26	2	118,32
30.	Sulęcín, Pineckiego	27	3	120,46
31.	Sulęcín, Pineckiego	28	1	42,58
32.	Sulęcín, Pineckiego	29	7	447,27
33.	Sulęcín, Pineckiego	30	2	57,1
34.	Sulęcín, Pineckiego	32	2	58,81
35.	Sulęcín, Pineckiego	37	4	97,99
36.	Sulęcín, Podgórna	1	5	210,68
37.	Sulęcín, Traugutta	3	3	116,86
38.	Sulęcín, Traugutta	5	7	319,71
39.	Sulęcín, Winna Góra	4	2	93,31
40.	Sulęcín, Winna Góra	10	3	88,72
41.	Sulęcín, Witosy	30	3	124,03
42.	Sulęcín, Witosy	30a	32	467,69
43.	Sulęcín, Witosy	39	6	203,32
44.	Sulęcín, Żeromskiego	3	3	154,99
45.	Sulęcín, Żeromskiego	4	2	105,4
46.	Sulęcín, Żeromskiego	5	1	69,81
47.	Sulęcín, Żeromskiego	11	3	121,09
48.	Sulęcín, Żeromskiego	20	5	178,25
49.	Sulęcín, Żeromskiego	22	2	93,15
50.	Sulęcín, Żeromskiego	34	3	131,66
51.	Sulęcín, Żeromskiego	36	3	160,73
52.	Sulęcín, Żeromskiego	47	4	171,08
53.	Sulęcín, Żeromskiego	48	4	178,41
54.	Sulęcín, Żeromskiego	50	2	152,83
55.	Sulęcín, Żeromskiego	52	4	186,84
56.	Sulęcín, Żeromskiego	54	4	129,85
57.	Sulęcín, Żeromskiego	62	3	116,57
58.	Brzeźno	14	2	124,74
59.	Brzeźno	27	7	365,6
60.	Grochowo ul. Główna	49	1	109,08
61.	Grochowo ul. Główna	8B	6	388,49
62.	Żubrów	13	2	113,42

Sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić w przypadku kiedy najemca nie zalega z opłatami z tytułu najmu tego lokalu. Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy. Do sprzedaży lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikat nie stosuje się rozkładania ceny sprzedaży na raty. Cena płatna jest jednorazowo, przed zawarciem umowy notarialnej.

## Rozdział 5.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Burmistrz Sulęcína ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
2. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
3. Stawka bazowa dotyczy lokalu wyposażonego w łazienkę z w.c. i centralne ogrzewanie (etażowe lub z sieci ciepłowniczej: miejskiej albo lokalnej).

4. Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokalu są:

- centralna ciepła woda 5%,
- instalacja gazowa na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody 5%,
- korzystne usytuowanie lokalu w budynku (środkowe kondygnacje) 5%,

5. Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokalu są:

- ogrzewanie elektryczne lub piece kaflowe 5%,
- lokal bez łazienki, tylko z w.c. lub łazienka usytuowana poza lokalem 5%,
- bez w.c. w mieszkaniu lub w.c. współdzielone 5%,
- bez kanalizacji i wody w mieszkaniu 10%,
- niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku (skrajne kondygnacje) 5%,

6. Podwyżka lub obniżka czynszu nie może przekroczyć 40% stawki bazowej.

7. Warunki obniżania czynszu:

1) o obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;

2) obniżkę czynszu udziela się na okres 12 miesięcy licząc od 1-go dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku;

3) rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi;

4) przyznana decyzja ulega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano obniżkę nie opłaca należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach wynosi 2 miesiące. Nie uregulowanie zaległości w okresie 3 miesięcy od dnia wydania decyzji powoduje jej wygaśnięcie;

5) w przypadku wygaśnięcia ulgi najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed przyznania ulgi;

6) obniżka czynszu wynosi:

a) 30% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 30% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz niższy niż 40% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego,

b) 20% czynszu, jeżeli dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego mieści się w przedziale od 30% do 50% najniższej emerytury w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego oraz w przedziale od 40% do 75% najniższej emerytury w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego;

7) dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o osiągniętych dochodach. Do określenia dochodu gospodarstwa domowego stosuje się przepisy o dodatkach mieszkaniowych;

8) zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość;

9) obniżki czynszu nie udziela się osobom:

a) którym przyznano dodatek mieszkaniowy,

b) które zamieszkują w lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,

c) które w okresie udzielenia poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku.

## Rozdział 6.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulęcín sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Sulęcínie powołany uchwałą Rady Miejskiej w Sulęcínie nr XXXV/207/07 z dnia 29 września 1997r. w sprawie powołania ZGM z późniejszymi zmianami. Przedmiotem działania ZGM jest administrowanie, utrzymanie gminnych budynków, lokali, budowli i urządzeń im towarzyszących w odpowiednim stanie technicznym i eksploatacyjnym. W następnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy:

- 1) z czynszu mieszkaniowego;
- 2) z czynszu za lokale użytkowe;
- 3) z czynszu za garaże;
- 4) z czynszu za pomieszczenia gospodarcze;
- 5) z opłat za ogrody.

Źródło finansowania	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł
czynsz mieszkaniowy	1.751	1.838	1.929	2.025	2.126
czynsz z lokali użytkowych	9	10	11	11	12
ogrody	17	18	18	19	20
garaże	55	57	60	62	65
pomieszczenia gospodarcze	75	78	81	84	87
Razem	1.907	2.001	2.099	2.201	2.310

Środki na pokrycie kosztów naliczonego funduszu remontowego przypadającego na gminę dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale okresie obowiązywania programu będą zabezpieczone w budżecie gminy.

## Rozdział 8.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałami na koszty

Planuje się następujące wysokości wydatków w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki	2023 w tys. zł.	2024 w tys. zł.	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł	2027 w tys. zł.
koszty bieżącej eksploatacji	1.566	1.659	1.758	1.863	1.974
koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	250	260	270	280	290
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	105	110	115	120	125
Razem	1.921	2.029	2.143	2.263	2.389

## Rozdział 9.

### Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.

2. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszu oraz podjęcie działań przez ZGM wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:

a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie wywiadu środowiskowego i ustalenie sytuacji materialnej i życiowej najemcy w celu określenia sposobu pomocy (dodatek mieszkaniowy, obniżenie stawki czynszu),

b) proponowanie ratalnej spłaty zadłużenia,

c) kierowanie do sądu pozwów o wydanie nakazów zapłaty i na ich podstawie przesyłanie wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,

d) wypowiedzenie umowy najmu i kierowanie do sądu pozwów o eksmisję .

3. Dążenie do sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
*Zbigniew Szczepański*