DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 lutego 2023 r.

Poz. 581

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 21.02.2023 15:21:46

UCHWAŁA NR LI/371/2023
RADY GMINY ŚWIDNICA

z dnia 15 lutego 2023 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 2023 r. poz. 40) 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 i 2456) uchwala 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, 1561 i 2456).

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, 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 grudnia 2022 roku.

Rozdział 2.
Wielkość, stan prawny oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień 31 grudnia 2022 roku

§ 2. 1. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy stanowią 24 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal będący przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu. Lokal oddany w najem socjalny znajduje się w Świdnicy przy ulicy Długiej nr 61E. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna zasobu wynosi 1601,49 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkalna zasobu wynosi 66,73 m^2.

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.	Koźla 99	przed 1945	2	121,76	14,94	współwłasność	dostateczny
4.	Koźla 100	przed 1945	2	158,98	28,78	współwłasność	dostateczny
5.	Letnica 53	przed 1945	3	175,81	6,07	współwłasność	dostateczny
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	23	24	23	24	23
w tym najem socjalny lokalu	1	2	2	3	3

2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego zakładają:

1) zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych wynikające ze sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców;

2) zwiększenie ilości lokali mieszkalnych 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 wspólnikami 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 ok. 12 mieszkań.

4. Zakłada się, że stan techniczny budynków i lokali obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie pogorszeniu. W pierwszej kolejności będą podejmowane działania naprawczo-remontowe w zakresie zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Przy planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych 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. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan techniczny budynku				
			2023	2024	2025	2026	2027
1.	Drzonów 9	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
2.	Grabowiec 43A	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Koźla 99	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
4.	Koźla 100	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
5.	Letnica 53	3+1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
6.	Letnica 95A	5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
7.	Lipno 32	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry

8.	Piaski 12	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
9.	Radomia 8	1	sprzedaż budynku				
10.	Radomia 8A	1	zły	zły	sprzedaż budynku		
11.	Rybno 33	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	sprzedaż lokalu
12.	Słone, Słoneczna 15	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Świdnica, Długa 61	3	zły	zły	zły	zły	dostateczny
14.	Letnica 10/5	1	zły	zły	zły	zły	dostateczny

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 kominiarskie);

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 remontowo-modernizacyjnych				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Drzonów 9	remont kominów		lokal nr 2 – wymiana instalacji grzew.		remont klatki schodowej, w tym schodów
2.	Grabowiec 43A	konserwacja elewacji budynku				
3.	Koźla 99	remont kominów	remont klatki schodowej, w tym schodów		remont elewacji	
4.	Koźla 100	remont kominów		remont klatki schodowej, w tym schodów		remont elewacji
5.	Letnica 53	remont lokalu do celów mieszkalnych	remont lokalu do celów mieszkalnych	remont klatki schodowej, w tym schodów	remont elewacji	remont elewacji
6.	Letnica 95A	lokal nr 2 – wymiana instalacji grzew.		remont klatki schodowej, w tym schodów	remont elewacji	remont elewacji
7.	Lipno 32		remont kominów		remont kapitalny dachu	wymiana rynien i rur spustowych
8.	Piaski 12	lokal nr 2 – wymiana instalacji grzew.	remont kominów	lokal nr 1 – wymiana instalacji grzew.		remont elewacji
9.	Radomia 8	sprzedaż budynku na rzecz najemcy				
10.	Radomia 8A	remont komina		sprzedaż budynku na rzecz najemcy		
11.	Rybno 33					sprzedaż lokalu na rzecz najemcy
12.	Słone, Słoneczna 15		wymiana instalacji grzewczej			
13.	Świdnica, Długa 61	remont kominów	wymiana instalacji grzewczej	wymiana instalacji grzewczej	remont dachu	remont elewacji

14.	Letnica 10/5				remont lokalu do celów mieszkalnych	remont lokalu do celów mieszkalnych

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

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 mieszkalnych, w tym lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu, jak również pomieszczeń tymczasowych.

3. Przyjmuje się plan sprzedaży budynków bądź 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 m^2 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. Czynników 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 budynkami i lokalami 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 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 budynków i lokali 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 Gminy, 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 mieszkalnych będących przedmiotem umów najmu socjalnego lokali, jak również dążenie do utworzenia 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 po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Marczewski