



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 20 marca 2025 r.

Poz. 671

UCHWAŁA NR XI/86/25 RADY MIEJSKIEJ W SŁAWIE

z dnia 27 lutego 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sława w latach 2025 – 2029

Na podstawie 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 (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) Rada Miejska w Sławie uchwala:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 – 2029

§ 1. Postanowienia ogólne:

1. Gmina nie jest zobowiązana do zwiększania urządzeń technicznych w lokalach mieszkalnych.
2. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacją budynku oraz wymienić elementy budynku technologicznie zużyte.
3. Ze względu na wielkość i stan techniczny zasobu gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.
4. W sytuacjach koniecznych, uzasadnionych okolicznościami, gmina Sława może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poza gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2029.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań na zasadach najmu socjalnego
01.2025	116	115	1
12.2025	112	111	1
2026	110	109	1
2027	108	107	1
2028	106	105	1
2029	104	103	1

2. Prognoza stanu technicznego zasobu.

Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają stan techniczny zadowalający średni- elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku należy naprawić konserwować bądź wymienić (np. wymiana okien, pokrycia dachowego, kominów, instalacji wewnętrznych).

§ 3. Analiza podstawowych potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali.

1. Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali w budynkach należących do zasobu gminy

Lp	Adres	Liczba mieszkań	Naprawa dachu i rynien	Naprawa korony komina	wymiana okien w lokalach	Naprawa drzwi wejściowych w budynku	Malowanie klatki	Wymiana instalacji elektrycznej
1.	Sława ul. Chopina 12	2		x		x	x	x
2.	Sława ul. Chopina 3	3				x	x	x
3.	Sława ul. Waryńskiego 3	2				x	x	x
4.	Sława ul. Reja 1	2				x		
5.	Sława ul. Reja 7	3	x	x		x	x	x
6.	Sława ul. Reja 12	2	x	x	x		x	x
7.	Sława ul. Matejki 1	4			x	x	x	x
8.	Sława ul. Powstańców Śl. 37	1						x
9.	Krzydlowiczki 24	1	x			x		
10.	Ciosaniec 19a	1	x	x				
11.	Ciosaniec 39 B	1				x		
12.	Ciosaniec 75	3				x	x	
13.	Szreniawa 7	1	x	x	x			
14.	Droniki 6	3				x	x	
15.	Krępina 6	1	x	x	x			x
16.	Krzepielów 74	1			x	x		x
17.	Krzepielów 140 A	1	x	x	x	x		x
18.	Krzepielów 138	2	x	x	x	x	x	x
19.	Krzepielów 157	3			x	x		x
20.	Radzyń ul. Lipińska 1	3	x	x	x	x	x	x
21.	Stare Strącze 174/1	5					x	
	Razem	45						

Analiza podstawowych potrzeb remontowych lokali mieszkalnych we wspólnotach

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	wymiana okien w lokalach	Wymiana instalacji elektrycznej
1.	Sława ul. Chopina 2/2	1		
2.	Sława ul. Chopina 11 lokale 1,2	2		x
3.	Sława ul. Chopina 14/1	1		
4.	Sława ul. Chopina 20 /2	1	x	x
5.	Sława ul. Chopina 21/2	1		x
6.	Sława ul. W. Pola 11/5	1	x	x
7.	Sława ul. Matejki 2/1	1		x
8.	Sława ul. Reja 4/2	1		x
9.	Sława ul. Reja 6/1	1		x
10.	Sława Pl. Rynek 3/2	1		x
11.	Sława Pl. Rynek 5 lokale 1, 4	2		
12.	Sława Pl. Rynek 8 lokale 1, 3	2	x	x
13.	Sława Pl. Rynek 16 lokale 3a, 4	2	x	x
14.	Sława Pl. Rynek 17 lokale 1, 2	2		
	Sława PL. Rynek 19/2	1		
16.	Sława Pl. Rynek 23/3	1	x	x
17.	Sława Pl. Rynek 25/5	1		
18.	Sława Pl. Rynek 26/3	1		x
19.	Sława Pl. Rynek 30A/2	1	x	
20.	Sława ul. Waryńskiego 1 lokal 3	1		x
21.	Sława ul. Waryńskiego 4, lokale 4, 6	2		
22.	Sława ul. Waryńskiego 4a/2	1		x
23.	Sława ul. Waryńskiego 5, lokale 1, 4	2	x	x
24.	Sława ul. Waryńskiego 9/2	1		
25.	Sława ul. Waryńskiego 13/2	1		
26.	Sława ul. Waryńskiego 21 lokale 1, 2	2	x	X
27.	Sława ul. Waryńskiego 27 lokale 1, 2, 3	3	x	x
28.	Sława ul. Waryńskiego 33/5	1	x	x
29.	Sława ul. Waryńskiego 77/2	1		
30.	Sława ul. Waryńskiego 83/9	1	x	
31.	Sława ul. Powstańców Śl. 13 lokale 2, 4	2	x	x
32.	Sława ul. Wschowska 1/2	1	x	x
33.	Sława ul. Wschowska 3 lokale 2, 3,5,6	4		x
34.	Sława ul. Wschowska 5/2	1	x	x
35.	Sława ul. Wschowska 7 lokale 2, 5	2		x
36.	Sława ul. Wschowska 12 lokale 1a	1	x	x
37.	Stare Strącze 3 lokale nr 7,8	2	x	x
38.	Stare Strącze 48/2	1	x	x
39.	Stare Strącze 100 lokale nr 2	1		
40.	Stare Strącze 168/6	1		
41.	Lipinki 30 lokale nr 5, 11	2	x	
42.	Ciosaniec 39 lokale 3, 4, 5	3		
	Sława ul. H. Pobożnego 11A i B	10		
	Razem	71		

2. Plan remontów w latach 2025-2029 wynikać będzie z priorytetów wynikających z potrzeb remontowych. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty wynikające z konieczności zachowania bezpieczeństwa użytkowania danych lokali mieszkalnych.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029. Rok 2025 – 4 mieszkania. Rok 2026 – 2 mieszkania. Rok 2027 – 2 mieszkania. Rok 2028 – 2 mieszkania. Rok 2029 – 2 mieszkania.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Burmistrz Sławy zarządzeniem ustala stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, nie częściej niż raz w roku.

2. Upoważnia się Burmistrza Gminy Sławy do podwyższania czynszu najmu lokali mieszkalnych do maksymalnych granic obowiązujących w przepisach, po analizie skutków podwyżki czynszów.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Sława.

4. Burmistrz Gminy Sława, określając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, jest zobowiązany do uwzględnienia wszystkich ustawowych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

5. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania – 10%,
- kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 10%,
- lokal bez łazienki – 10%,
- lokal bez wc lub poza budynkiem – 10%,
- lokal położony w suterenie lub na poddaszu – 10%.

Łącznie może być stosowana obniżka nie wyższa jak 50% stawki bazowej.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, przed zmianą umowy najmu należy sporządzić protokół stwierdzający zmiany.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 – 2029.

1. Ustala się następujące podstawowe zasady strategiczne zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi taka konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029.

1. Przyjmuje się jako zasadę, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody własne gminy Sława.

2. Prognozowane koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rodzaj kosztów	Rok 2025 (zł)	Rok 2026 (zł)	Rok 2027 (zł)	Rok 2028 (zł)	Rok 2029 (zł)
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	35.000,00	35.000,00	40.000,00	40.000,00	45.000,00
2.	Koszty remontów	130.000,00	130.000,00	140.000,00	150.000,00	160.000,00

3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli	100.000,00	100.000,00	110.000,00	110.000,00	120.000,00
5.	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
		265.000,00	265.000,00	290.000,00	300.000,00	325.000,00

§ 8. Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Ustalone realne potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu remontu. Mając powyższe na względzie nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków i lokali.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sławy.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Michał Drogosz