



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 grudnia 2024 r.

Poz. 6496

UCHWAŁA NR XII/110/2024 RADY MIASTA ŚWIDNIK

z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdnik na lata 2024-2028”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725), po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - Rada Miasta Świdnik uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdnik na lata 2024-2028”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr LXXXIV/926/2024 Rady Miasta Świdnik z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdnik na lata 2024-2028” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2024 r. poz. 1504).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdnik.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Świdnik

Roman Kozak

Załącznik do uchwały Nr XII/110/2024
Rady Miasta Świdnik
z dnia 28 listopada 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ŚWIDNIK NA LATA 2024-2028

Rozdział I ***Postanowienia ogólne***

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdnik na lata **2024-2028** zwany dalej Programem określa zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych jak również zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Punktem wyjścia Programu są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach gminy oraz możliwościach realizacji zadań w tym zakresie, przy uwzględnieniu realnych możliwości finansowych gminy.

Rozdział II ***Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego***

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Świdnik tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, które są przeznaczone na najem mieszkalny, socjalny oraz jako pomieszczenia tymczasowe. Większość lokali zlokalizowanych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy wynosi 18 843,58 m² (stan na 31.11.2024 r.) w tym:

- 1) w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Świdnik: 4403,4m²
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 14195,32m²
- 3) w innych zasobach: 244,86 m²

Tabela 1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Świdnik (szt.)

| Lata | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba lokali mieszkalnych | 507 | 487 | 467 | 447 | 427 |
| Liczba lokali w | 157 | 157 | 157 | 157 | 157 |

| | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| budynkach stanowiących 100% własności gminy | | | | | |
| Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 347 | 327 | 307 | 287 | 267 |
| Liczba lokali gminy w innych zasobach | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

2. Gmina tworzy zasób lokali które są przeznaczone na najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych. Zasób mieszkaniowy ulega zmniejszeniu ze względu na sukcesywną sprzedaż lokali komunalnych. Lokale socjalne nie podlegają sprzedaży.

3. Szczególnie duże zapotrzebowanie występuje na najem socjalny z uwagi na konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom i rodzinom o niskich dochodach oraz z uwagi na ustawowy obowiązek nałożony na gminy, zabezpieczenia lokali socjalnych rodzinom w stosunku, do których Sąd orzekł eksmisję i przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego.

Tabela 2. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Świdnik

| Oznaczenie budynków | Wykonane remonty | Wyposażenie w instalacje | Stan techniczny |
|----------------------------|--|---|------------------------|
| Kolejowa 4 | Przeprowadzona termomodernizacja i remont pokrycia dachowego | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna we wspólnej łazience | średni |
| Kolejowa 6 | Przeprowadzona termomodernizacja i remont pokrycia dachowego | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna we wspólnej łazience | średni |
| Kolejowa 7 | Przeprowadzona termomodernizacja i remont pokrycia dachowego | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, | średni |

| | | | |
|--------------------|---|---|--------|
| | | instalacja wodno-kanalizacyjna we wspólnej łazience | |
| Kolejowa 8 | Przeprowadzona termomodernizacja i remont pokrycia dachowego | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna we wspólnej łazience | średni |
| Hotelowa 6A | Przeprowadzona kompleksowa modernizacja budynku w ramach której została wykonana termomodernizacja, remont dachu, instalacji wewnętrznych | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokale z łazienkami i wc, centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa | dobry |
| Jaworowa 14 | Budynek wybudowany i oddany do użytkowania zgodnie z warunkami technicznymi w 2002 roku, budynek ocieplony. | Centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokale z łazienkami i wc, centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa | dobry |
| Krępiecka 8 | Przeprowadzona kompleksowa modernizacja w ramach której została wykonana termomodernizacja, remont dachu, instalacji wewnętrznych | Ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, lokale z łazienkami i wc, | dobry |

4. Budynki i lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Świdnik są w dobrym i średnim stanie technicznym, wymagają odpowiednich prac remontowych wynikających z bieżącej eksploatacji. Lokale mieszkalne i przeznaczone na najem socjalny znajdują się we wspólnotach mieszkaniowych, są w dobrym stanie technicznym, a budynki w których się znajdują w bardzo dobrym stanie technicznym.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Świdnik

| Oznaczenie budynków | Rodzaj lokalu | Liczba lokali | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---------------------|---------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kolejowa 4 | mieszkalny | 1 | średni | średni | średni | średni | średni |
| | socjalny | 4 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Kolejowa 6 | mieszkalny | 0 | | | | | |
| | socjalny | 14 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Kolejowa 7 | mieszkalny | 2 | średni | średni | średni | średni | średni |
| | socjalny | 13 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Kolejowa 8 | mieszkalny | 1 | średni | średni | średni | średni | średni |
| | socjalny | 12 | średni | średni | średni | średni | średni |
| Hotelowa 6A | mieszkalny | 0 | | | | | |
| | socjalny | 52 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Jaworowa 14 | mieszkalny | 11 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| | socjalny | 25 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |
| Krępiecka 8 | mieszkalny | 0 | | | | | |
| | socjalny | 22 | dobry | dobry | dobry | dobry | dobry |

Stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego

Stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 3 lat

Stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej jednego elementu (pokrycia dachowego, kominy, stolarka drzwiowa lub okienna, instalacji).

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy, wynika ze stanu technicznego określanego na podstawie przeprowadzanych corocznie przeglądów budynków oraz wniosków składanych przez najemców. Podstawą podjęcia robót jest uchwała budżetowa określająca środki finansowe na ten cel.

2. Poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniu awarii za celowe uznaje się zapewnienie bezpieczeństwa najemcom oraz utrzymanie w stanie niepogorszonym lokali i budynków. Od 2002 roku Gmina sukcesywnie przeprowadzała kompleksowe remonty i modernizacje budynków mieszkalnych i w związku z tym w latach **2024-2028** przewiduje się remonty które mają zapewnić utrzymanie budynków i lokali na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym sprawną instalację elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną oraz przewody dymowe i wentylacyjne. Przewiduje się także wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych oraz remonty pustostanów.
3. W latach **2024-2028** Gmina Miejska Świdnik, w ramach środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego, będzie uczestniczyła w kosztach remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych, pokrywając udział w funduszu remontowym poszczególnych wspólnot mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami.

Tabela 4. Plan remontów w poszczególnych latach (tyś. zł)

| Zakres rzeczowy modernizacji remontów | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Remont i modernizacja instalacji elektrycznych | 20 | 25 | 25 | 30 | 50 |
| Remont i modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej | 20 | 15 | 10 | 10 | 30 |
| Wymiana stolarki okiennej | 20 | 30 | 30 | 25 | 40 |
| Wymiana stolarki drzwiowej | 10 | 20 | 10 | 10 | 10 |
| Remont pustostanów | 40 | 20 | 25 | 25 | 30 |
| Udział w remontach wspólnot mieszkaniowych | 500 | 450 | 400 | 350 | 300 |
| Remont wspólnych łazienek | - | 30 | 30 | 30 | - |
| Malowanie korytarzy | - | - | 20 | 20 | - |

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świdnik jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków finansowych na pokrycie kosztów funkcjonowanie zasobu.
2. W latach 2024-2028 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokali uzyskiwanych w drodze dziedziczenia- dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.
3. Przewidywane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych szacuje się na około od 750 tyś. do 1 mln 285 tyś. zł rocznie.
4. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach (szt.)

| Rok sprzedaży | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba lokali | 18 | 16 | 16 | 16 | 16 |

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości stawek czynszu do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania, konserwacji i remontów lokali mieszkalnych i budynków.
2. Ustala się czynsz za lokale mieszkalne, lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
4. Zgodnie z warunkami występującymi w budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Świdnik ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokali zgodnie z Tabelą 6.

5. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

Tabela 6. Zestawienie czynników obniżających stawkę bazową czynszu

| Czynniki obniżające stawkę bazową | obniżenie w stosunku do stawki bazowej |
|---|---|
| Położenie budynku | |
| w miejscowościach poza Gminą Miejską Świdnik | 10% |
| Położenie lokalu w budynku | |
| III i wyższe piętra | 5% |
| Stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje | |
| Brak centralnego ogrzewania | 5% |
| Brak kanalizacji w lokalu | 5% |
| Brak łazienki w lokalu | 5% |
| Ogólny stan techniczny budynku | |
| Zły stan techniczny budynku zgodnie z protokołem z przeglądu technicznego obiektu budowlanego | 5% |

6. Ustala się iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świdnik.
7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt.6 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielana może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust 3 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Obniżki czynszów udziela się najemcom, którzy:
- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki nie posiadają zaległości z tytułu płacenia czynszu,
 - 2) nie otrzymali wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Rozdział VI

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. Zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy zostało powierzone Przedsiębiorstwu Komunalnemu „PEGIMEK” Sp. z o.o. w Świdniku zgodnie z Uchwałą Nr XL/406/2014 Rady Miasta Świdnik z dnia 6 lutego 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXVIII/228/92 Rady Miejskiej Świdnik z dnia 08 czerwca 1992 roku w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Świdniku.
2. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości
 - 2) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Świdnik prowadzone jest przy nadzorze prowadzonym przez gminę i pozwala na optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w związku z czym w okresie objętym programem, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej zasobów których Gmina Miejska Świdnik jest właścicielem lub współwłaścicielem pochodzi ze środków ujętych w budżecie.
2. Podstawowym źródłem finansowania zasobów gminy w latach 2024-2028 będą wpływy uzyskane z tytułu:
 - 1) czynszu za wynajem lokali mieszkalnych,
 - 2) czynszu za wynajem lokali socjalnych,

- 3) środki finansowe z budżetu gminy, w tym pochodzące ze sprzedaży lokali oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali.
3. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej przedstawia Tabela 7

Tabela 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 (tyś. zł)

| Lata | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Wpływy z czynszu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali. | 1 000 | 950 | 950 | 950 | 950 |
| Wpływy ze sprzedaży mieszkań | 1 285 | 750 | 750 | 750 | 750 |

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

1. Zestawienie planowanych wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach Programu, przedstawia Tabela 8.
2. Przyjmuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na poziomie szacowanym z zastrzeżeniem, iż są uzależnione od wielkości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, i w związku z tym mogą podlegać zmianom.

Tabela 8. Wysokość planowanych wydatków w tys. zł w latach 2024-2028

| Lata | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji + koszty usługi zarządzania | 370 | 400 | 440 | 440 | 480 |
| Koszty remontów i modernizacji | 150 | 150 | 150 | 160 | 160 |

| | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|
| Koszty zarządu nieruchomością wspólną (udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych) | 570 | 620 | 680 | 740 | 810 |
| Wydatki inwestycyjne | 50 | - | 50 | - | 50 |

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:
 - 1) poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych, z urzędu, jak również na wniosek stron, dostosowując wielkość rodziny do wielkości mieszkania,
 - 2) przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową,
 - 3) zmniejszenie liczby dłużników poprzez prowadzenie skutecznej windykacji należności,
 - 4) wzrost udziału własności prywatnej poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, bądź po opróżnieniu lokalu w drodze przetargu.
 - 5) tworzenie lokali wielorodzinnych –wspólne kuchnie i sanitariaty na potrzeby realizacji wyroków sądowych z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego lub realizacji listy przydziału mieszkań socjalnych.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się:
 - 1) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku spadku (dziedziczenie ustawowe),
 - 2) adaptację ewentualnych pustostanów na lokale socjalne lub tymczasowe.
3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
4. W okresie obowiązywania Programu przewiduje się sprzedaż lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w liczbie ok. 16 lokali rocznie (zgodnie z tabelą nr 5).