



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 lutego 2025 r.

Poz. 827

UCHWAŁA NR X/70/25 RADY GMINY ŚWIESZYNO

z dnia 14 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świeszyno na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się, co następuje:

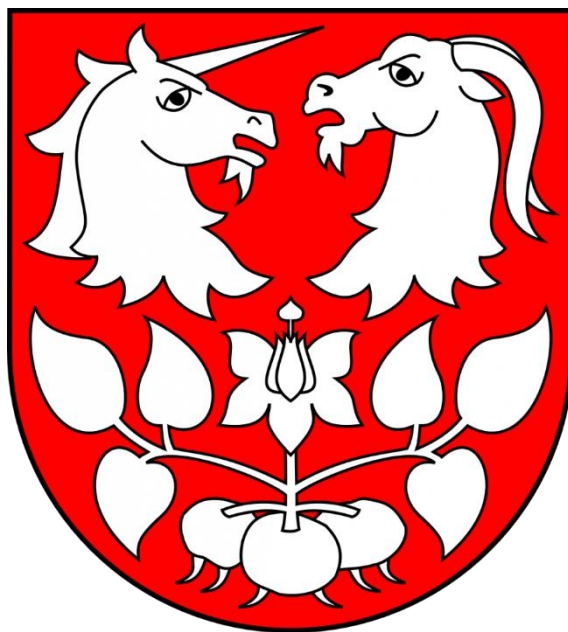
§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świeszyno na lata 2025-2029 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Koryga

Załącznik do uchwały Nr X/70/25 Rady Gminy Świeszyno z dnia 14 lutego 2025 r.



Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świeszyno na lata 2025-2029

Świeszyno, 27 stycznia 2025 r.

Spis treści

Rozdział 1.	Postanowienia ogólne	3
Rozdział 2.	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Świeszyno w poszczególnych latach	4
Rozdział 3.	Analiza potrzeb remontowych	5
Rozdział 4.	Planowana sprzedaż lokali	5
Rozdział 5.	Zasady polityki czynszowej	6
Rozdział 6.	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.....	7
Rozdział 7.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	8
Rozdział 8.	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.	8
Rozdział 9.	Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	9
Rozdział 10.	Przepisy końcowe	9

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie wieloletnich planów wynika z delegacji zawartej w ustawie 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).
2. Program określa podstawowe działania, związane z prawidłową i racjonalną gospodarkę mieszkaniową, a w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świeszyno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) wysokość kosztów w poszczególnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
 - 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Dane zawarte w niniejszym programie mogą ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.
4. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Świeszyno w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029, prowadzących w szczególności do:
 - 1) zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o najniższych dochodach;
 - 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świeszyno;
 - 3) poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2.

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

1. Wielkość i struktura zasobu Mieszkaniowego.

1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Świeszyno na dzień 31.12.2024 r. stanowi 31 lokali o łącznej powierzchni 1473,28 m². Strukturę własności przedstawia tabela nr 1.

Tab. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Świeszyno

Własność	Rodzaj lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa
100% Gminy	socjalne	-	-
	komunalne	1	51,62
Wspólnota mieszkaniowa	socjalne	-	-
	komunalne	12	654,69
Współwłasność gminy i osób fizycznych	socjalne	4	98,43
	komunalne	14	668,54
Ogółem		31	1473,28

1.2. Gmina nie posiada w swoim zasobie wydzielonych pomieszczeń tymczasowych.

W przypadku zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności, powodujących konieczność zakwaterowania lokatorów, Gmina posiada budynki użyteczności publicznej przystosowane do czasowego pobytu ludzi.

1.3. Gmina w ramach swojej działalności statutowej wykonuje zadania w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy.

1.4. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę lokali mieszkalnych. Ewentualne pozyskiwanie dodatkowych mieszkań może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń znajdujących się w budynkach będących współwłasnością Gminy. Uwzględniając sprzedaż lokali mieszkalnych przewiduje się na koniec obowiązującej uchwały zasób mieszkaniowy na poziomie 26 lokali.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

2.1. Ocena stanu technicznego budynków odbywa się na podstawie przeprowadzanych rocznych oraz pięcioletnich przeglądów zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego. W ramach przeglądów sprawdzany jest stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych w raz z instalacjami i urządzeniami.

2.2. Lokale będą utrzymywane w sprawności technicznej na poziomie zapewniającym bezpieczne użytkowanie, natomiast remonty mieszkań będą uzależnione od posiadanych środków finansowych pozyskiwanych z opłat czynszowych oraz ewentualnych dopłat z budżetu Gminy.

2.3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 2.

Tab. 2. Stan techniczny lokali w poszczególnych latach

Lata	Stan techniczny b. dobry/dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadawalający
2025	16	4	10
2026	17	3	9
2027	18	2	8
2028	18	3	6
2029	20	2	4

Rozdział 3.**Analiza potrzeb remontowych**

1. Na podstawie wykazu potrzeb remontowych oraz zabezpieczonych na ten cel środków finansowych sporządza się plan remontów do realizacji w danym roku budżetowym.
2. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia instalacji technicznych.
3. Zakres prac remontowych do wykonania w kolejnych latach przedstawia tabela nr 3.

Tab. 3. Potrzeby remontowe w poszczególnych latach

Zakres prac	Liczba lokali w poszczególnych latach				
	2025	2026	2027	2028	2029
Wymiana instalacji elektrycznej	1	2	5	4	4
Wymiana pokrycia dachowego	1	-	2	1	1
Wymiana stolarki okiennej	-	1	4	2	2
Wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej	2	2	3	1	4
Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej	-	1	4	1	1
Wymiana tynków	-	1	2	1	-
Wykonanie elewacji budynku	1		-	1	1
Wykonanie izolacji fundamentów	1	1	2	1	1
Wykonie instalacji CO CUW	-	-	-	-	1
Usprawnienie wentylacji	2	1	2	1	3
Montaż parapetów zewnętrznych	-	1	-	-	-

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad ustalonych odrębną uchwałą Rady Gminy Świeszyno.
2. Lokale mieszkalne będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali.

3. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.
4. Celem sprzedaży lokali jest pozyskiwanie środków na remonty mieszkań. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Świeszyno.
5. Przewiduje się, że w latach 2025-2029 zostanie sprzedanych ok. 5 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

1. Wszystkie działania podejmowane przez Gminę w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym.
2. Stawki czynszu najmu za 1 m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Świeszyno ustala Wójt Gminy Świeszyno w drodze zarządzenia na podstawie uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową, przedstawionych w tabeli nr 4.

Tab. 4. Czynniki wpływające na wysokość czynszu

Lp.	CZYNNIK	Wysokość podwyższenia %	Wysokość obniżenia %
1	centralna ciepła woda	15%	
2	centralne ogrzewanie	30%	
3	instalacja wodociągowo-kanalizacyjna	20%	
4	budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie	50%	
5	instalacja gazowa zasilana z sieci	20%	
6	wspólna kuchnia, wspólna łazienka		5%
7	brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej		25%
8	brak wydzielonej łazienki		5%
9	budynek do kapitalnego remontu		5%

4. Czynniki obniżających wartość użytkową nie stosuje się przy ustalaniu czynszu za najem socjalny lokalu.
5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Świeszyno.
6. Nie planuje się obniżenia czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej nadal będzie realizowana poprzez wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

7. Nie planuje się obniżek czynszu z uwagi na położenie lokalu, z uwagi na usytuowanie mieszkań w budynkach o zbliżonych warunkach (budynki do trzech kondygnacji).
8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu o czynniki podwyższające, jeżeli wynajmujący dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę jego standardu. W przypadku dokonania zmian obniżających standard z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka bazowa zostanie pomniejszona o czynniki obniżające.
9. Podwyższenie czynszu nie będzie naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu mającego wpływ na czynniki podwyższające na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.
10. W okresie obowiązywania wieloletniego programu, uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkalnego z dochodami z tytułu najmu lokali mieszkalnych.
11. Uznaje się za uzasadniony stały stopniowy wzrost stawki bazowej do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy a różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych gminy.

Rozdział 6.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Świeszyno.
2. Wójt Gminy może powierzyć zarząd zasobem mieszkaniowym innym podmiotom, którym zlecono zarządzanie lokalami na podstawie pisemnej umowy.
3. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Świeszyno posiada udziały, będą zarządzać podmioty wybrane przez zarządy poszczególnych wspólnot.
4. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
 - 4) sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - 5) planowanie i realizacji remontów i modernizacji budynków,
 - 6) sprzedaż lokali mieszkalnych.
5. System zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy zmierzać będzie do efektywnego gospodarowania dochodami z wynajmu majątku gminnego oraz stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców, oraz poprawę warunków mieszkaniowych.
6. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowić będą:
 - 1) czynsze z najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali,
 - 3) środki uzyskane ze sprzedaży zasobów,
 - 4) środki z budżetu Gminy
 - 5) inne dotacje zewnętrzne.

Rozdział 8.

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.

1. W latach 2025-2029 planuje się wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 5.

Tab. 5. Plan wydatków na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	24 015	24 495	24 739	24 986	25 361
Koszty remontów	140 000	75 000	150 000	75 000	170 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	36 000	27 000	32 000	34 000	38 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20 168	20 571	20 776	20 983	21 298
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-
Łącznie w danym roku	220 183	147 066	227 515	154 969	254 659

2. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomości wspólnymi są szacunkowe i zależne od m. in. wysokości stawki bazowej czynszu, kosztów zarządu w nieruchomościach gdzie Gmina jest mniejszościowym uczestnikiem wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 9.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) wzmożenie windykacji należności czynszowych,
 - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat,
 - 3) zawieranie porozumień z najemcami w przedmiocie spłaty zadłużenia,
 - 4) umożliwienie zamiany lokalu najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku – zamiana lokalu na mniejszy i tańszy w utrzymaniu, natomiast rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
 - 5) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokali, systematyczna zmiana wysokości czynszu mająca na celu zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
 - 6) w miarę możliwości zwiększanie ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny,
 - 7) weryfikacja umów najmu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.