



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 3707

### UCHWAŁA NR LX/483/2023 RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA

z dnia 30 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śmigiel w latach 2023-2027**

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172, 1561, 2456) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40) Rada Miejska Śmigła uchwała co następuje: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Śmigiel w latach 2023-2027.

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1. Uchwała określa:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 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 oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

##### **§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172, 1561, 2456),

- 2) zasobie mieszkaniowym, należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Śmigiel,
- 3) zarządzaniu, należy przez to rozumieć podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nie.

## Rozdział 2.

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

#### § 3. 1. Stan obecny mieszkaniowego zasobu gminy.

liczba budynków komunalnych	Liczba lokali mieszkalnych					
	ogółem	w tym w budynkach komunalnych		w tym w budynkach wspólnot, zarządzane przez Zakład Komunalny w Śmiglu Spółka z o.o.	w tym w budynkach wspólnot, administrowane przez wspólnoty mieszkaniowe	w tym w budynkach jednostek organizacyjnych
mieszkalnych	198	objętych najmem socjalnym	mieszkalne	58	36	3
54		17	84			

2. Wykaz budynków komunalnych zarządzanych przez Zakład Komunalny w Śmiglu Spółka z o.o. z wyszczególnieniem liczby lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

ROK						2023	2024	2025	2026	2027
Lp.	Adres	Ilość budynków miesz.	Ilość lokali mieszkalnych			Stan techniczny budynków w (%)				
			miesz.	objętych najmem socjalnym	w wspóln. mieszkań.					
1.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 4	1	5			51	51	51	52	52
2.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 5	1	6	1		50	50	50	51	51
3.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 14	1	4			39	39	39	40	40
4.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 25	1	2			53	53	53	54	54
5.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 26	1	3			48	48	48	49	49
6.	Śmigiel ul. Krótka 2	1	1			58	58	58	59	59
7.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 27	1	5			52	52	52	53	53
8.	Śmigiel ul. Krótka 6	1	1			59	59	59	60	60
9.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 28	1	4			48	48	48	49	49
10.	Śmigiel Pl. Rozstrzelanych 29	1	1			50	50	50	51	51
11.	Śmigiel ul. Lipowa 1	1	3			47	39	39	39	40
12.	Śmigiel ul. Lipowa 3	1	1			47	39	39	39	40
13.	Śmigiel ul. Lipowa 10	1	4			59	59	59	60	60
14.	Śmigiel ul. Lipowa 20	1			5	64	64	64	65	65
15.	Śmigiel ul. Podgórna 4	1			2	58	58	58	59	59
16.	Śmigiel ul. Sienkiewicza 14	1	5			47	47	47	48	48
17.	Śmigiel ul. Sienkiewicza 15	1			3	47	47	47	48	48
18.	Śmigiel ul. Jagiellońska 4	1		1	1	49	49	49	50	50
19.	Śmigiel ul. Kątna 2	1			1	57	57	57	58	58
20.	Śmigiel ul. Jagiellońska 7	2	2			60	60	60	61	61
21.	Śmigiel ul. Mickiewicza 11	2	7			58	58	58	59	59

22.	Śmigiel ul. Leszczyńska 8	2	5			57	57	57	58	58
23.	Śmigiel Al. Bohaterów 10	1			2	57	57	57	58	58
24.	Śmigiel ul. Kilińskiego 39	1			4	51	51	51	52	52
25.	Śmigiel ul. Kościuszki 8	1			3	61	61	61	62	62
26.	Śmigiel ul. Kościuszki 12	1			3	65	65	65	66	66
27.	Śmigiel ul. Kościuszki 14	1			4	60	60	60	61	61
28.	Śmigiel ul. Kościuszki 21	1			3	64	64	64	65	65
29.	Śmigiel ul. Kościuszki 22	1	1			64	64	64	65	65
30.	Śmigiel ul. Matejki 6, ul. Szkołna 5 i 7	2			2	49	49	49	50	50
31.	Śmigiel ul. Matejki 12	1			1	54	54	54	55	55
32.	Śmigiel ul. Północna 17	1			4	54	54	54	55	55
33.	Śmigiel ul. Kościuszki 18, ul. Północna 27, ul. Północna 29	2	6	5		54	46	46	46	47
34.	Śmigiel ul. Doktora Skarżyńskiego 17	1	5	4		49	49	49	50	50
35.	Śmigiel ul. Zdrojowa 15	1			3	51	51	51	50	50
36.	Śmigiel ul. Reymonta 12	1	1			50	50	50	51	51
37.	Śmigiel ul. Św. Wita 9-11	2			5	64	64	64	65	65
38.	Śmigiel ul. Jagiellońska 10 - Matejki 2	2			7	64	64	64	65	65
39.	Sierpowo 52	1			2	55	55	55	58	58
40.	Koszanowo, ul. Wierzbowa 40	1	5			54	54	54	55	55
41.	Stare Bojanowo, ul. Główna 56	2	2	6		55	55	55	56	56
42.	Stare Bojanowo, ul. Kręta 10 i 10a	2			2	61	61	61	62	62
43.	Przysieka Polska ul. Główna 1	1			1	64	64	64	65	65
44.	Czacz ul. Parkowa 3	1	4			61	61	61	62	62
Razem:		54	84	17	58					

3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, administrowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Śmigiel, Matejki 16, 16A	2
2.	Śmigiel, ul. Leszczyńska 11	7
3.	Śmigiel, ul. Kilińskiego 2	3
4.	Śmigiel, ul. Kilińskiego 4	2
5.	Śmigiel ul. Północna 5 i ul. Północna 7	2
6.	Śmigiel ul. Reymonta 10	4
7.	Śmigiel ul. Matejki 3	5
8.	Śmigiel, ul. Jagiellońska 11	4
9.	Śmigiel, ul. Mickiewicza 20	1
10.	Śmigiel, Kościuszki 29 i 29a	3
11.	Śmigiel, ul. Reymonta 7	1
12.	Śmigiel, ul. Reymonta 9	2
Razem:		36

4. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach administrowanych i zarządzanych przez jednostki organizacyjne Gminy i inne jednostki.

Lp.	Nazwa jednostki organizacyjnej	Adres	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Zespół Szkół St. Przysieka Druga Filia Wonieść	Wonieść 36	1
2.	Urząd Miejski Śmigła	Śmigiel, ul. Powstańców Wlkp. 4	1
3.	ZK w Śmiglu Sp. z o. o.	Śmigiel, ul. Powstańców Wlkp. 6	1
Razem:			3

5. Stan techniczny budynków wyrażony został w procentach zużycia określonych w oparciu o techniczne przeglądy okresowe, który obrazuje tabela w § 3 ust. 2.

§ 4. Wykaz budynków, w których zawarto najem socjalnych lokali wraz z liczbą lokali.

Lp.	Adres	Ilość lokali
1.	Śmigiel, Jagiellońska 4	1
2.	Śmigiel, Doktora Skarżyńskiego 17	4
3.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 5	1
4.	Stare Bojanowo, Główna 56	6
5.	Śmigiel, Kościuszki 18 i Północna 27, Północna 29	5
Razem:		17

§ 5. W latach 2023 - 2027 planuje się podjęcie działań w celu zwiększenia ilości lokali objętych najmem socjalnym, w zasobie mieszkaniowym Gminy poprzez przekształcenie lokali z mieszkalnego zasobu gminy.

§ 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2023- 2027 rozbiciu na lokale mieszkalne i objęte najmem socjalnym.

Rok	liczba lokali objętych najmem socjalnym	lokali mieszkalnych
2023	17	181
2024	18	174
2025	18	167
2026	19	158
2027	19	149

### Rozdział 3.

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

§ 7. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

§ 8. 1. W celu utrzymania zasobu na dostatecznym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej, wraz z instalacjami, w należyтым stanie, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Większość budynków ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych wymaga remontów i modernizacji.

3. Prognozowane potrzeby remontowe lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

Lp.	Rodzaj prac	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Roboty ogólnobudowlane oraz wymiana/naprawa instalacji	131.000	140.000	155.000	150.000	165.000
2.	Remonty budynków i lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia	160.000	170.000	170.000	180.000	180.000

3.	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych	75.000	70.000	70.000.	65.000	65.000
4.	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	35.000	35.000	30.000	30.000	30.000

**Rozdział 4.  
Planowana sprzedaż lokali**

§ 9. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne z wyłączeniem lokali objętych najmem socjalnym.

§ 10. W latach 2023 - 2027 gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych w oparciu o aktualnie obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej Śmigła w sprawie zasad sprzedaży budynków i mieszkań komunalnych.

§ 11. 1. W latach objętych Programem typuje się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w niżej wymienionych budynkach:

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Śmigiel, ul. Lipowa 10	4
2.	Śmigiel ul. Lipowa 20	5
3.	Śmigiel ul. Podgórna 4	2
4.	Śmigiel ul. Sienkiewicza 14	5
5.	Śmigiel ul. Sienkiewicza 15	3
6.	Śmigiel ul. Jagiellońska 4	1
7.	Śmigiel ul. Jagiellońska 7	2
8.	Śmigiel ul. Jagiellońska 11	4
9.	Śmigiel ul. Mickiewicza 11	7
10.	Śmigiel ul. Mickiewicza 20	1
11.	Śmigiel ul. Leszczyńska 11	7
12.	Śmigiel ul. Al. Bohaterów 10	2
13.	Śmigiel ul. Kilińskiego 2	3
14.	Śmigiel ul. Kilińskiego 4	2
15.	Śmigiel ul. Kilińskiego 39	4
16.	Śmigiel ul. Kościuszki 8	3
17.	Śmigiel ul. Kościuszki 12	2
18.	Śmigiel ul. Kościuszki 14	4
19.	Śmigiel ul. Kościuszki 21	3
20.	Śmigiel ul. Kościuszki 29	3
21.	Śmigiel ul. Matejki 3	5
22.	Śmigiel ul. Szkolna 5 i 7	2
23.	Śmigiel ul. Matejki 12	1
24.	Śmigiel ul. Północna 5	2
25.	Śmigiel ul. Zdrojowa 15	3
26.	Śmigiel ul. Reymonta 7	1
27.	Śmigiel ul. Reymonta 9	2
28.	Śmigiel ul. Reymonta 10	4
29.	Śmigiel ul. Jagiellońska 10 - Matejki 2	7
30.	Sierpowo 52	2
31.	Koszanowo ul. Wierzbowa 40	5
32.	Stare Bojanowo ul. Kręta 10	2
33.	Stare Bojanowo ul. Kręta 10a	1
34.	Przysieka Polska ul. Główna 1	1
35.	Śmigiel ul. Matejki 16, 16A	2
36.	Śmigiel ul. Św. Wita 9-11	5
37.	Śmigiel, ul. Północna 17	4
38.	Śmigiel, ul. Jagiellońska 6	1

39.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 5	6
40.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 14	4
41.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 27 i ul. Krótka 6	5
42.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 28	4
43.	Śmigiel, Pl. Rozstrzelanych 29, ul. Lipowa i ul. Lipowa 3	5
Razem:		141

## 2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 - 2027

Rok	Liczba planowanych do sprzedaży lokali mieszkalnych
2023	7
2024	7
2025	8
2026	9
2027	9

§ 12. Wykaz lokali mieszkalnych wytypowanych do sprzedaży należy podać do publicznej wiadomości.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za najem socjalnego lokalu.

§ 14.1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń ogólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 15. 1. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- 1) lokalizacja mieszkania na wsi - 5%,
- 2) lokal położony na poddaszu - 5%,
- 3) brak łazienki lub w.c. w lokalu - 5%,
- 4) budynek będący w niedostatecznym stanie technicznym - 5%.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawki czynszu:

- 1) lokal położony w budynku w granicach administracyjnych miasta - 2%,
- 2) lokal w budynku jest położony na pierwszym piętrze - 2%,
- 3) instalacja gazowa w mieszkaniu - 25%,
- 4) centralne ogrzewanie, wykonane przez Gminę Śmigiel - 25%,
- 5) łazienka w mieszkaniu, wykonana przez Gminę Śmigiel - 25%,
- 6) budynek będący w bardzo dobrym stanie technicznym - 5%.

3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

4. Wysokość procentową czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu ustala Burmistrz Śmigla.

§ 16. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 17. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Śmigła.

§ 18. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni i strychów.

§ 19. Stawka czynszu za najem socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie.

§ 20. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 30 każdego miesiąca.

§ 21. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach**

§ 22. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do Burmistrza Śmigła i jest wykonywane w jego imieniu przez Zakład Komunalny w Śmiglu Sp. z o.o. z siedzibą w Śmiglu przy ul. Łukomskiego 19. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg niżej wymienionych priorytetów:

- 1) utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 2) racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 3) intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- 4) maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

§ 23. Realizacja celów wymienionych w § 23 będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem i tak należy:

- 1) prowadzić taką politykę remontów, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty budynków wg poniższej hierarchii ważności:
  - a) ze względu na bezpieczeństwo - remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz roboty zduńskie,
  - b) ze względu na możliwość dewastacji budynków - roboty dekarские, instalacje wód.- kan., c o i c w,
  - c) obniżanie kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okiennej - drzwiowej roboty murarskie, uszczelniające, ocieplające itp.,
  - d) ze względu na poprawę estetyki - roboty malarskie, posadzki, podłogi.
- 2) intensyfikować działania na rzecz zamiany mieszkań,
- 3) prowadzić wszelkie możliwe działania windykacyjne.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 24. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie:

- 1) wpływy z tytułu wszystkich czynszów i opłat,
- 2) środki ustalone w uchwale budżetowej,
- 3) środki zewnętrzne pozyskane w ramach kredytów, dotacji.

**§ 25. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach**

Rodzaj dochodu	2023	2024	2025	2026	2027
Z czynszu i opłat	1.550 tys.	1.600 tys.	1.650 tys.	1.650 tys.	1.700 tys.

**Rozdział 8.**

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

**§ 26. Planowana wysokość kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.**

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki:				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	360.000	360.000	365.000	365.000	370.000
2.	bieżąca eksploatacja budynków łącznie z kosztami zarządu nieruchomości	450.000	470.000	480.000	490.000	500.000
3.	remonty, modernizacje i wydatki inwestycyjne	401.000	415.000	425.000	425.000	440.000
Razem:		1.211 tys.	1.245 tys.	1.270 tys.	1.280 tys.	1.310 tys.

**Rozdział 9.**

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Mieszkaniowym zasobem gminy i zaspakajania potrzeb jej mieszkańców poza zasobem**

**§ 27. Poprawa wykorzystania mieszkaniowego zasobu polega m.in. na:**

- 1) zamianach w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
- 2) weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy,
- 3) zmianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. pralni i wolnych przestrzeni w budynkach.

**§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.**

**§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.**

Przewodniczący Rady  
(-) Wiesław Kasperski