

153/20

Projekt

z dnia 20 maja 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Skwierzyna na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2004 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XLVIII/35/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skwierzyna na lata 2018-2022 (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2018 r., poz. 672) zmienia się załącznik, który optrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zygmunt Kadłubski

Za zgodność pod względem
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

Tomáš Wojciechowski
Nr rej. R-ZG-G 262

Załącznik nr

Do uchwały nr.....

Rady Miejskiej w Skwierzynie

z dnia

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKWIERZYNA
NA LATA 2018 – 2022

Wstęp

Obowiązek uchwalenia przez Radę Miejską w Skwierzynie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.611).

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Skwierzyna w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminy o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców mieszkających w lokalach należących do zasobów Gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Skwierzyna objęty programem tworzą lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (zgodnie z art.2, ust.1 pkt.10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r).

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2019 r. stanowią 262 lokale o łącznej powierzchni 11.017 m² w tym:

- a) 51 to lokale o statusie socjalnym i łącznej powierzchni 1.250,08 m²
- b) na terenie wiejskim znajduje się łącznie 45 mieszkań o powierzchni 2.191,92 m², w tym 3 lokale socjalne o powierzchni 99,34 m².

3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Skwierzyna w poszczególnych latach objętych programem:

Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali	265	285	285	305	305

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy. Uwzględniają przejęcie ewentualnych zasobów mieszkaniowych oraz oddanie do użytku w latach 2019 -2021 2 budynków (łącznie 44 lokali) Uwzględniono ewentualne wykwaterowania ze względu na stan techniczny niektórych budynków, a także niewielką w skali roku sprzedaż – najbardziej zdekapitalizowanych budynków.

4. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wskazuje, że budynki mieszkalne i lokale będące własnością gminy należą do najstarszych na terenie gminy i w najwyższym stopniu są zdekapitalizowane.

5. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skwierzyna przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz.1186, ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 690).

6. Budynki lub lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży w trybie określonym przepisami prawa.

7. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Skwierzyna, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację prowadzi Referat Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Skwierzynie.

Rozdział II

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

1. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych i lokali wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Głównym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, a więc w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty umożliwiają utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym zapewniającym:

a) w zakresie standardu budynków: sprawną instalację odgromową, stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo, sprawną instalację elektryczną i gazową, sprawne przewody dymowe i wentylacyjne, kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

b) w zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawna wentylacja w kuchni i w łazience, odpowiednia technicznie stolarka drzwiowa i okienna, sprawna instalacja elektryczna i gazowa, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Podejmowane działania nakierowane powinny być również na poprawę estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji, dachów, klatek schodowych).

4. Jednostka obsługująca gminny zasób mieszkaniowy zobowiązana jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych obejmujących plan pięcioletni, uwzględniając standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

5. Na bazie zestawień pięcioletnich tworzy się coroczne plany finansowo – rzeczowe remontów i modernizacji.

6. Zadania związane z realizacją remontów, modernizacji i wyburzeń budynków obejmować będą:

- a) roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z decyzji PINB, przeglądów 5-cio letnich, ekspertyz i projektów,
- b) docieplenia budynków,
- c) remonty dachów,
- d) remonty elewacji,
- e) remonty instalacji c.o.,
- f) remonty instalacji elektrycznej,
- g) remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- h) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- i) roboty ogólnobudowlane,
- j) roboty zduńskie,
- k) roboty rozbiórkowe.

**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI - ZAPOTRZEBOWANIE REMONTOWE
W BUDYNKACH I LOKALACH KOMUNALNYCH GMINY SKWIERZYNA**

Lp	Adres	Rok bu- dowy	Stan techniczny lokali – zakres remontów	Stopień pilności
1.	Chrobrego 17 a	1920	Wykonanie nowego pokrycia dachowego	II
2.	Armii Krajowej 7	1900	Naprawa konstrukcji schodów wewnętrznych.	I
3.	Prusa 4/4 a	1959	Malowanie klatki schodowej, wykonanie ocieple- nia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w loka- lach i w częściach wspólnych	II
4.	Prusa 11/12	1900	Wymiana pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie docieplenia budynku, roz- biórka budynków gospodarczych, remont klatki schodowej	I
5.	Batorego 12 a	1910	Wykonanie elewacji budynku, częściowa wymia- na stolarki okiennej, przestawienie pieca Rozbiórka budynków gospodarczych	II
6.	Batorego 13	1900	Wymiana pokrycia dachowego, wzmocnienie kon- strukcji dachu, wzmocnienie ścian zewnętrznych, elewacja zewnętrzna, konieczność wymiany stro- pu.- Remont kapitalny	I
7.	Dąbrowskiego 12	1900	Budynek do remontu kapitalnego. Rozważyć za- sadność remontu. Wymiana konstrukcji dachowej, przemurowanie ścian zewnętrznych, stolarka okienna i drzwiowa do wymiany, wymiana belek stropowych- kapitalny remont	I
8.	Konopnickiej 23	1900	Wykonanie elewacji zewnętrznej, remont ganku, remont budynków gospodarczych - po pożarze, wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnej w bu- dynku. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	I

9.	Powstańców Wlkp. 10	1910	Częściowo spękane ściany, wykonanie docieplenia ścian.	II
10.	Powstańców Wlkp. 15	1920	Budynek do kapitalnego remontu, stolarki okiennej, elewacja zewnętrzna, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	I
11.	Powstańców Wlkp. 30	1910	W lokalach do wymiany stolarka okienna i drzwiowa, częściowa wymiana podłóg, wykonanie elewacji budynku, remont klatki schodowej.	II
12.	Powstańców Wlkp.39	1900	Wymiana pokrycia dachowego wraz z konstrukcją dachową, wymiana belek stropowych, remont klatki schodowej, kapitalny remont	I
13.	Powstańców Wlkp. 45	1910	Budynek mieszkalny- wykonanie podcinki ścian, częściowa wymiana podłóg, wymiana pokrycia dachowego wraz z częścią konstrukcji dachowej.	I
14.	Przemysłowa 1	1900	Wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji zewnętrznej- naprawa ścian częściowo spękane ściany, remont klatki schodowej – budynek do kapitalnego remontu	I
15.	Mickiewicza 1		Kompleksowa wymiana instalacji c.o., wymiana stolarki okiennej w lokalach, wykonanie nowych instalacji elektrycznych w lokalach, remont łazienek i korytarzy	I
16.	Sportowa 3 Murzynowo	1905	Brak w.c. w lokalu, zużycie lokalu 50 %	II
17.	Leśna 5 Murzynowo	1985	Przerobienie instalacji wodnej do lokali. W budynku znajdują się pomieszczenia z możliwością dostosowania na lokal mieszkalny- wykonanie, co w lokalu, łazienki, oraz dostosowanie lokalu do celów mieszkalnych.	II
18.	Kościelna 5 Murzynowo	1910	Wykonanie ocieplenia budynku, remont klatki schodowej	II
19.	Kościelna 11 Murzynowo	1910	Budynek do kapitalnego remontu.	I
20.	Nowy Dwór 17	1900	Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych, częściowe wykonanie stolarki okiennej, Budynek do kapitalnego remontu	I
21.	Kijewice 2	1930	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	II
22.	Kijewice 3	1930	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	II
23.	Warcin 4	1900	Budynek do kapitalnego remontu	I
24.	Skwierzyna Gaj – PKP	1910	Budynek do generalnego remontu – stolarka okienna i drzwiowa, instalacja elektryczna, stropy, wykonanie szamb	I

Remonty oznaczone I stopniem pilności planuje się wykonać w latach 2018-2020.

Remonty oznaczone II stopniem pilności planuje się wykonać w latach 2021-2022.

Koszty remontów części wspólnych w budynkach wspólnot będą pokrywane częściowo ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych a częściowo z kredytów zaciągniętych przez wspólnoty, w związku z czym będą rozłożone na wiele lat (zaciągnięcie kredytu przez wspólnotę może się wiązać z podniesieniem stawki należnej od właścicieli z tytułu wpłat na fundusz remontowy).

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Skwierzynie.
2. Zakłada się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie bazowej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu.
3. Przez standardowy lokal, o którym mowa w pkt 2 rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, ubikacją, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, instalację wodociągowo – kanalizacyjną oraz instalację elektryczną.
4. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Skwierzyna w stanie nie pogorszonym, jak też wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, określa się planowaną stawkę bazową czynszu w poszczególnych latach na poziomie:
 - a) dla lokali w budynkach wybudowanych przed rokiem 2019:

	Stawka bazowa	Stawka średnia*
01.01.2018 – 31.12.2018r.	4,50 zł / m ²	4,203
01.01.2019 – 31.12.2020r.	5,00 zł / m ²	4,670
01.01.2021 – 31.12.2022r.	5,50 zł / m ²	5,137

*stawka bazowa po uwzględnieniu czynników zmniejszających i podwyższających

- b) dla lokali w budynkach wybudowanych od 2019 roku:

	Stawka
01.01.2020– 31.12.2020r.	7,77 zł / m ²
01.01.2021 – 31.12.2022r.	8,27 zł / m ²

5. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali wybudowanych przed rokiem 2019:

a) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Centralne ogrzewanie	5%
Łazienka	5%
Ciepła woda	5%
Gaz przewodowy	5%

b) Czynniki zmniejszające stawkę bazową:

Ubikacja na zewnątrz budynku	5%
Zbiornik bezodpływowy	10%
Budynek do rozbiórki	5%
Lokal mieszkalny na wsi	5%

6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą także lokali socjalnych. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki czynszu regulowanego wyliczonego za dany lokal.

7. Za użytkowanie wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (piwnic, pomieszczeń gospodarczych, szopek) stawka za 1m² powierzchni użytkowej wynosi 15% stawki bazowej czynszu.

8. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.

9. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakaz eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie, jakie wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział V

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. Wynajmujący - Gmina Skwierzyna, gospodaruje zasobem, którego jest właścicielem w ten sposób, iż zarządzanie (administrowanie) zasobem mieszkaniowym Gminy powierza Zakładowi Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Skwierzynie.

2. Burmistrz Skwierzyny przyjmuje wnioski o najem lokal mieszkalnych, lokali o najmie socjalnym lub lokali zamiennych od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXII/176/20 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28.05.2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej prowadzonej przez wynajmującego, są:

- a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) dochody z czynszów za pomieszczenia gospodarcze i piwniczne,
- c) dochody z czynszów za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe,
- d) odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- e) dochody ze sprzedaży lokali,
- f) kredyty i pożyczki,
- g) dotacje,
- h) udział mieszkańców w remontach budynków – rekompensowane zwolnieniami z czynszu.

2. Przychód z tytułu czynszu

Przychód został wyliczony przy założeniu zerowej sprzedaży lokali i pełnej ściągalności.

Przychód	Stan wyjściowy 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (bez socjalnych) w m ² w budynkach wybudowanych przed rokiem 2019	11.282,07	11.282,07	11.282,07	11.282,07	11.282,07	11.282,07
Stawka czynszu zł/m ² /m-c (średnia – po zwyczajach i zniżkach) w budynkach wybudowanych przed rokiem 2019	4,203	4,203	4,67	4,67	5,137	5,137
Przychód roczny	569.041,20	569.041,20	632.247,20	632.247,20	695.471.92	695.471.92
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem (bez socjalnych) w m ²	-	-	-	994,93	994,93	994,93

w budynkach wybudowanych od roku 2019						
Stawka czynszu zł/m ² /m-c w budynkach wybudowanych od roku 2019	-	-	-	7,77	8,27	8,27
Przychód roczny	-	-	-	92.767,27	98.736,85	98.736,85
Łączny przychód roczny w zł	569.041,20	569.041,20	632.247,20	725.014,47	794.208,77	794.208,77

Rozdział VII

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.

1. Koszt eksploatacji składa się między innymi z wydatków na utrzymanie porządku, ubezpieczenia, opłat za ogrzewanie części wspólnej obiektów, koszty przeglądów okresowych oraz konserwacji.
2. Wielkość jednostkowego wskaźnika kosztów eksploatacyjnych w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkaniowego zasobu gminy nie powinny przekraczać aktualnego wskaźnika wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Lubuskiego.
3. Wynagrodzenie administratora obejmuje koszty należne zarządom nieruchomości z tytułu bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wynagrodzenie dla ZUK z tytułu administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Skwierzyna.
4. Przy kalkulowaniu stawek założono 5% wzrost stawek na funduszu remontowego rocznie oraz 3% wzrost kosztów eksploatacyjnych i wynagrodzenia administratora.
5. Przy planowaniu budżetu na lata 2019-2022 należy uwzględnić znaczący wzrost nakładów na remontu kapitalne budynków komunalnych zgodnie z wykazem z tabeli z rozdziału II lub podjąć decyzje o wyłączeniu niektórych nieruchomości z użytkowania. Podane w tabeli koszty remontów wynikają z potrzeb (mogą one ulec zmianie w zależności od zakresu decyzji o wyłączeniu budynków wymagających remontu z użytkowania – częściowo wyłączenie uwzględniono).
6. Tabela nie uwzględnia sprzedaży lokali, oraz braku ściągalności. Ilość pustostanów tak jak w tabeli stanowiącej załącznik nr 1.

Koszty	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty eksploatacji	80.000,00	82.400,00	87.623,00	98.418,00	101.040,00
Wynagrodzenie administratora	228.000,00	234.840,00	244.435,00	259.341,00	266.816,00
Wpłaty na fundusze remontowe	164.000,00	172.200,00	180.810,00	189.850,00	199.343,00
Koszty remontów	106.000,00	150.000,00	200.000,00	250.000,00	300.000,00

Umorzenia należności nieściągalnych	20.000,00	20.000.000	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Przychody z tytułu czynszów	569.041,20	632.247,20	637.548,20	716.671,92	716.671,92

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Skwierzyna w ramach podejmowania działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem, prowadzić będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegających na:

- prowadzenia zamian z dużego lokalu mieszkalnego do lokali mniejszych w przypadku występowania zadłużenia,
- prowadzenia zamian z lokali mieszkalnych o wysokich kosztach utrzymania do lokali o niższych kosztach utrzymania, z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
- sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- budowie wielorodzinnych budynków z lokalami socjalnymi. W latach 2019 – 2022 planowane jest oddanie do użytku 2 budynków komunalnych (44 lokale) w oparciu o środki finansowe własne Gminy Skwierzyna i środki pozyskane z Banku Gospodarstwa Krajowego.