

**UCHWAŁA NR XXII/187/21
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH KRAJEŃSKICH**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Strzelce Krajeńskie na lata 2021 – 2025,**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2021 – 2025, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr V/32/19 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2019 – 2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Krajeńskich.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jadwiga Janusz

Załącznik do uchwały Nr XXII/187/21
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia 25 marca 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2021-2025

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzelce Krajeńskie, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Strzelce Krajeńskie oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Strzelce Krajeńskie i innych podmiotów. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. skład zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie przedstawia się następująco:

Tabela 1. Skład zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31 grudnia 2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Liczba budynków
Wylączny zasób Gminy Miasto:	171	7838,15	36
·miasto	142	6516,08	27
·wieś	29	1322,07	9
Współdział gminy we Wspólnotach Zarządzanych przez PGK Sp. z o.o.	305	15845,75	80
·miasto	296	15217,33	72
·wieś	9	628,42	8
Współdział gminy we Wspólnotach , gdzie Zarządcą jest inny podmiot niż PGK Sp. z o.o.	35	1553,72	-
·miasto	27	1202,75	-
·wieś	8	350,97	-
Współdział gminy we wspólnotach , bez zarządcy	79	3974,13	-
·miasto	7	366,13	-
·wieś	72	3608	-
Razem	590	29.211,75	x

2. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie na dzień 31 grudnia 2020 r. z uwzględnieniem roku budowy budynków przedstawia się następująco:

Tabela 2. Wiek budynków mieszkalnych z lokalami z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków ogółem	Udział procentowy w całości [%]
1	Wybudowane w latach 1840-1909	6	16,67
2	Wybudowane w latach 1910-1920	21	58,33
3	Wybudowane w latach 1921-1940	4	11,10
4	Wybudowane w latach 1941-1970	2	5,56
5	Wybudowane w latach 1971-1998	2	5,56
6	Wybudowane w latach 2009	1	2,78
Razem		36	100

Tabela 3. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych (gminnych).

Łącznie lokale gminne - 590			
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali ogółem	Udział procentowy w całości [%]
1	Ogrzewanie:		

	·centralne ogrzewanie z sieci miejskiej	220	37,29
	·ogrzewanie etażowe lub piecowe	349	59,15
2	Instalacja elektryczna	590	100
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	590	100
4	Instalacja gazowa	21	3,56
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa sieć miejska	48	8,14
6	Lokale z łazienką i wc	585	99,15
7	Lokale bez łazienki i wc	5	0,85

Tabela 4. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne - 590, w tym:				
Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba ogółem	Udział [%]
1	bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	46	7,8
2	dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	160	27,12
3	średni	Lokale wyposażone we wszystkie media, w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych(5ciu) (10ciu) lat	344	58,30
4	zły	Lokale, w tym bez łazienek i wc, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	40	6,78
Razem			590	100

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania budynku, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Strzelce Krajeńskie stanowią budynki o bardzo zróżnicowanym stanie technicznym. Wiele z budynków jest objętych nadzorem i opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powoduje to konieczność uzgadniania zakresu wszelkich przeróbek i remontów przeprowadzanych w zabytkowych kamienicach oraz wykonywanie zaleceń wydawanych przez Konserwatora. Ze względu na bardzo zły stan techniczny 1 budynek komunalny kwalifikuje się do rozbiórki, w związku z czym wykwaterowano lokatorów ze względu na bezpieczeństwo. W wymienionym budynku znajdują się łącznie 4 lokale mieszkalne.

§ 2.1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2021 – 2025, przedstawia się następująco:

Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w poszczególnych latach (stan na 31 grudnia każdego roku)

Zasób mieszkaniowy Gminy Strzelce Krajeńskie	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Ogółem zasób mieszkaniowy	590	583	576	569	562

2. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali;
- 2) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny;
- 3) adaptację pustostanów lub powierzchni wspólnych w budynkach ze 100 % udziałem Gminy Strzelce Krajeńskie na cele mieszkaniowe;
- 4) nowe budownictwo komunalne.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb mieszkaniowych Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2021 – 2025

§ 3. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy Strzelce Krajeńskie określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie;
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych;
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję;
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany.

2. Łączna liczba wniosków złożonych do 31 lipca 2020 r. podlegających ocenie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i kwalifikacji na listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na rok 2021 wyniosła - 52 wnioski.

3. Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. - przedstawia się w sposób następujący:

- 1) pozostające do zrealizowania zobowiązania wobec rodzin umieszczonych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu - 13, w tym:
 - a) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony - 4,
 - b) najem socjalny lokalu - 9,
- 2) zapotrzebowanie na lokale z najmem socjalnym na mocy wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu z najmem socjalnym według stanu na 31 grudnia 2020 r. - 20 wyroków, w tym:
 - a) z zasobów Gminy Strzelce Krajeńskie – 16;
 - b) ze Spółdzielni Mieszkaniowej – 4.

§ 4. Gmina Strzelce Krajeńskie zapewnia pomieszczenia tymczasowe. Prognozowane potrzeby to 4 pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025

§ 5. 1. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych jest:

- a) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
- b) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych i z najmem socjalnym;
- c) prognozowanie wszystkich kosztów;
- d) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

2. Zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie dokonuje przeglądów mieszkań i budynków komunalnych, na ich podstawie określa koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo – finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót, zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy, jak i wynajmującego.

§ 6. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2021 - 2025 przedstawia się w sposób następujący:

Tabela 6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach i lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2021-2025.

Rok	Remont dachów	Remont elewacji	Remont klatek schodowych	Remont kominów	Remont inst. elektrycznej	Remont okien i drzwi	Remont kapitalny
2021	2	2	1	2	4	12	-

2022	2	2	1	2	4	12	1
2023	3	3	1	2	4	12	1
2024	1	2	2	2	5	12	1
2025	1	2	3	2	5	12	1
Razem	9	11	8	10	22	60	4

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

4. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

5. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 7. 1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025, według poniższego zestawienia:

Tabela 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali	7	7	7	7	7

2. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- 1) utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży, poprzez zastosowanie bonifikat dla obecnych najemców lokali mieszkalnych;
- 2) kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
- 3) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach z udziałem 100 % gminy zasób dotychczasowy, z przeznaczeniem ich po opuszczeniu przez dotychczasowych najemców na lokale z najmem socjalnym.

3. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody budżetu Gminy Strzelce Krajeńskie;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem Gminy Strzelce Krajeńskie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Strzelce Krajeńskie powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu

w latach 2021-2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy Strzelce Krajeńskie do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny służyć na pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, ubezpieczenia budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości.

§ 9. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) lokalizacja budynku:

- teren wiejski – 25%,

2) położenie lokalu:

- suterena – 10 %,

- poddasze, strych – 10 %,

- oficyna – 10 %,

- mieszkanie wspólne – 10%,

- ciemna kuchnia – 10%;

3) wyposażenie lokalu:

- brak łazienki – 10 %,

- łazienka poza lokalem (wejście z klatki schodowej) – 5 %,

- WC na klatce schodowej – 5 %,

- WC poza budynkiem – 20 %;

4) stan techniczny budynku:

- lokal w budynku wymagającym remontu kapitalnego lub przeznaczonym do rozbiórki – 20 %,

- brak przyłącza kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki do sieci sanitarnej lub ogólnospławnej – 10 %.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- lokal wyposażony w instalację dostarczającą ciepłą wodę – 10 %,

- lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 10 %.

4. Stawka czynszu po uwzględnieniu czynników obniżających nie może być niższa niż stawka czynszu w lokalu

z najmem socjalnym.

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale z najmem socjalnym.

§ 10. Zgodnie z Programem Rewitalizacji wprowadzonym uchwałą Nr XXVIII/141/16 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia Programu Rewitalizacji dla Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2016-2023 w ramach Celu II. Poprawa jakości przestrzeni publicznej i obiektów budowlanych poprzez kompleksową modernizację terenów wokół murów wyznaczono kierunek działań pod nazwą „Poprawa stanu technicznego obiektów budowlanych oraz standardu miejsc zamieszkania”. Kierunek ten obejmuje:

1) termomodernizację budynków komunalnych i socjalnych, likwidację lokalnych źródeł ciepła,

2) modernizację budynku komunalno-socjalnego,

3) remont zasobów komunalnych.

Na obszarze objętym Programem Rewitalizacji nie planuje się zmiany polityki czynszowej.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie w latach 2021-2025

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie sprawuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Strzelcach Krajeńskich z siedzibą przy ul. Gorzowskiej 15.

2. Efektywne i sprawne działanie zarządcy nieruchomości w zakresie zarządzania zasobem gminy powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 4) racjonalne zużycie mediów;
- 5) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- 7) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług.

3. Do roku 2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 12. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokość przychodów i kosztów w latach 2021 - 2025 przedstawia się następująco:

Tabela 8. Prognozowane przychody i wydatki w latach 2021 – 2025

Lp.	Wyszczególnienie	2021 [tys. zł]	2022 [tys. zł]	2023 [tys. zł]	2024 [tys. zł]	2025 [tys. zł]
Przychody w tym:						
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	930,00	930,00	925,00	1018,00	1120,00
Wydatki i koszty, w tym:						
1	Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	558,00	558,00	555,00	790,00	820,00
2	Koszty remontów	372,00	372,00	370,00	228,00	300,00
*		223,20	223,20	222,00	136,8	180

*Prognoza rzeczywistych przychodów stanowi 60%, ponieważ najemcy nie dokonują opłat za lokale.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Strzelce Krajeńskie, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Strzelce Krajeńskie jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13. Wysokość wydatków na planowane remonty w latach 2021 - 2025, przedstawia się następująco:

Tabela 9. Planowane koszty w latach 2021-2025.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji [w zł]	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne [w zł]	Łącznie w roku [w zł]
-----	-------------------------------------	---	---	----------------------------	-----------------------

		budynków [w zł]	[w zł]		
2021	470 000,00	350 000,00	88 000,00	372 000,00	1 280 000,00
2022	469 000,00	360 000,00	89 000,00	372 000,00	1 290 000,00
2023	465 000,00	360 000,00	90 000,00	370 000,00	1 285 000,00
2024	550 000,00	360 000,00	95 000,00	*590 000,00	1 595 000,00
2025	610 000,00	370 000,00	99 000,00	*590 000,00	1 669 000,00
Razem	2 564 000,00	1 800 000,00	461 000,00	2 294 000,00	7 119 000,00

* częściowe zabezpieczenie środków pieniężnych do wymiany pieców – instalacje grzewcze

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie

§ 14. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie,
to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali o obniżonym standardzie, w celu przeznaczenia ich na lokale z najmem socjalnym lub wykonanie remontu i podwyższenie standardu;
- 3) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 4) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:
 - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
 - b) informowanie o możliwości starania się o środki z pomocy społecznej, o dodatek mieszkaniowy i energetyczny.
- 5) zmniejszenie liczby lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Strzelce Krajeńskie poprzez sprzedaż lokali gminnych.