

7/2025
DRUK III

Projekt

z dnia 9 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez **Wojciech Sołtys**

BURMISTRZ

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2025 – 2029, zwany w dalszej części programem.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków skutecznego działania Gminy Sulechów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, w tym:

- 1) dostosowanie gminnego zasobu mieszkaniowego do dynamicznie zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej, w powiązaniu ze zmianami demograficznymi, społecznymi oraz gospodarczymi,
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Sulechów spełniających kryteria dochodowe określone odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie,
- 3) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów,
- 4) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz zwiększanie efektywności polityki mieszkaniowej.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 2 nastąpi poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali mieszkalnych, w tym lokali pod najem socjalny w ramach:
 - a) komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wynajmu przez Gminę Sulechów lokali mieszkalnych od osób fizycznych i prawnych,
 - c) zakupu lokali mieszkalnych;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów poprzez prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej,

- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z różnych źródeł, w tym dotacji, pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym, w tym z przeznaczeniem na lokale pod najem socjalny,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów oraz racjonalizację gospodarki czynszowej.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów tworzą:

- 1) lokale mieszkalne, w tym przeznaczone na najem socjalny w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Gmina Sulechów,
- 2) lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Sulechów położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. W okresie obowiązywania Programu z posiadanych zasobów lokalowych zostaną wydzielone lokale, z których zostaną utworzone pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów w poszczególnych latach

§ 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów w poszczególnych latach:

1. Gmina Sulechów wg stanu na dzień 31.12.2024 r. jest właścicielem 41 budynków mieszkalnych i 4 budynków użytkowych, w których znajduje się 212 lokali mieszkalnych i 16 lokali użytkowych.
2. W 132 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Sulechów posiada 276 lokali mieszkalnych i 6 lokali

Wykres 1 - wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów na dzień 31.12.2024 r.



użytkowych.

3. Ogółem w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów na dzień 31.12.2024 r., wchodzi 488 lokali mieszkalnych, w tym 70 lokali w najmie socjalnym.

4. Ogólna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów wynosi 24 137,11 m², natomiast powierzchnia gminnych lokali użytkowych wynosi 3 124,22 m².

Tabela 1. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego Gminy wraz z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2024 r.
1.	Liczba komunalnych budynków mieszkalnych, w tym: - miasto - wieś	45 40 5
2.	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w tym: - miasto - wieś	212 199 13
3.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w tym: - miasto - wieś	9 134,19 8 397,70 736,49
4.	Liczba lokali użytkowych w budynkach komunalnych, w tym: - miasto - wieś	16 14 2
5.	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach komunalnych w tym: - miasto - wieś	2 834,35 2 509,30 325,05
6.	Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w tym: - miasto - wieś	132 114 18
7.	Liczba gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	276 239 37
8.	Powierzchnia gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	15 002,92 12 676,86 2 326,06
9.	Liczba gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	6 6 -
10.	Powierzchnia gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym: - miasto - wieś	603,97 603,97

5. Na skutek wprowadzenia dogodnych warunków wykupu lokali mieszkalnych ilość lokali pozostających w dyspozycji gminy uległa zmniejszeniu. Uwzględniając dalszą sprzedaż lokali, prognozuje się poniższy stan ilościowy zasobu:

Tabela 2: Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych Gminy Sulechów w latach 2025-2029:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Ilość lokali mieszkalnych gminnych ogółem, w tym:	480	474	470	466	462
- lokale z najmem socjalnym	70	70	70	70	70
- lokale mieszkalne	408	402	399	395	391
- pomieszczenia tymczasowe	2	2	1	1	1

6. Potrzeby mieszkaniowe wynikają z zapotrzebowania na lokale mieszkalne osób i rodzin, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i spełniają kryteria dochodowe uprawniające do zakwalifikowania do najmu lokalu,
- 2) posiadają prawomocne orzeczenie sądu o eksmisji z prawem do najmu socjalnego albo prawem do pomieszczenia tymczasowego.

7. Obecnie 178 rodzin oczekuje na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów, w tym:

- 145 rodzin – na podstawie wniosku o najem lokalu
- 33 rodziny – na podstawie wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego
- 6 rodzin – na podstawie wyroków eksmisyjnych z prawem do pomieszczenia tymczasowego

Wykres 2. Zestawienie ilości złożonych wniosków o najem socjalny w latach 2021-2024 oraz ilości wskazanych lokali z listy wskazań (stan na dzień 31.12.2024 r.)

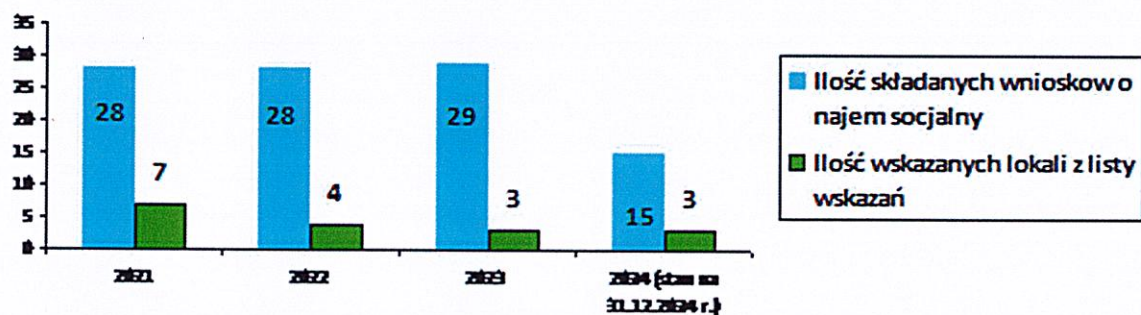


Tabela 3. Wykaz ilości rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową o niskich dochodach oraz rodzin z wyrokami o eksmisję – stan na dzień 31.12.2024 r.:

Liczba rodzin oczekujących na lokal o niskich dochodach	Liczba rodzin oczekujących na lokal po wyrokach eksmisyjnych	Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe
51	33	5

8. Przewidywaną ilość wniosków o wskazanie lokalu do najmu socjalnego na lata 2025-2029 zestawiono w tabeli 4.

Tabela 4. Przewidywana ilość wniosków o najem socjalny w latach 2025-2029:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba wniosków	28	30	33	30	35

9. W zależności od możliwości finansowych Gminy Sulechów podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

10. Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, tj.: eksmisje, zgony i wyprowadzenie się najemców. Każdy odzyskany lokal wymaga znacznych nakładów finansowych na remont z uwagi na znaczny sposób ich zużycia oraz dewastację przez dotychczas zamieszkujących lokatorów.

11. W roku 2024 Gmina Sulechów zakupiła jedno mieszkanie na poczet zapewnienia warunków do osiedlenia się w ramach repatriacji rodziny polskiego pochodzenia na terenie Gminy Sulechów.

12. W kolejnych latach, w przypadku pozyskania środków zewnętrznych, Gmina planuje budowę nowego budynku komunalnego lub zakup budynku wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi oraz lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego.

13. Ze względu na wzrastającą ilość wyroków sądowych wzrasta również zapotrzebowanie nie tylko na lokale z najmem socjalnym, ale również na pomieszczenia tymczasowe. Celem uniknięcia bądź ograniczenia wypłat odszkodowań w związku z niedostarczeniem takich lokali, w okresie obowiązywania programu planuje się z posiadanych zasobów lokalowych wydzielić lokale o niskim standardzie, z których utworzone zostanie nie mniej niż dwa pomieszczenia tymczasowe.

Tabela 5. Zestawienie ilości wyroków sądowych o eksmisję w latach 2020-2024:

Lata	Wyroki eksmisyjne łącznie do realizacji - stan na 31.12.	Wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego	Realizacja	Wyrok eksmisyjny z prawem do pomieszczenia tymczasowego	Wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego/ pomieszczenia tymczasowego
2020	30	-	-	2	2
2021	34	7	3	-	1
2022	29	1	6	1	1
2023	34	8	3	2	2
2024	32	5	7	5	-

14. Realizacja wyroków sądowych następuje poprzez:

- 1) eksmisję: komorniczą lub dobrowolne opróżnienie i opuszczenie lokalu przez dotychczasowego lokatora i przejęcie lokalu przez ZGMK w Sulechowie,
- 2) płacenie zadłużenia i przywrócenie tytułu prawnego do lokalu,

15. W latach 2020 – 2022 Gmina Sulechów nie wypłacała odszkodowań z tytułu niedostarczenia z mieszkaniowego zasobu Gminy lokalu z najmem socjalnym lub pomieszczenia tymczasowego, natomiast w latach 2023 – 2024 Gmina Sulechów wypłaciła odszkodowania:

- za niedostarczenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali z najmem socjalnym w kwocie łącznej 22 326,04 zł.
- za niedostarczenie z mieszkaniowego zasobu Gminy pomieszczenia tymczasowego w kwocie łącznej 30 184,73 zł.

16. Systematyczne szacowanie stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowych zasobów Gminy Sulechów jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.

§ 6. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów w głównej mierze wchodzi budynki wybudowane zarówno przed rokiem 1945 jak i po tej dacie, o pełnowartościowym standardzie, wyposażone we wszystkie media oraz urządzenia sanitarne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem, wymagające poniesienia znacznych nakładów finansowych.

2. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiana), co najmniej jednego z elementów budynku np.: konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;
- 2) średni stan – w okresie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu, wymiany, co najmniej jednego z elementów budynków;
- 3) dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku jest wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

Tabela 6. Stan techniczny budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów – stan na 31.12.2024 r.:

Zły	Średni	Dobry
43 %	27 %	30 %

4. W odniesieniu do stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a następnie w średnim stanie technicznym.

Tabela 7. Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów na lata 2025-2029:

	2025	2026	2027	2028	2029
Zły	40 %	38 %	35 %	35 %	33 %
Średni	28 %	27 %	28 %	28 %	27 %
Dobry	32 %	35 %	37 %	37 %	40 %

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Sulechów są objęte okresowymi przeglądami budowlanymi:

- a) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
- b) rocznymi przeglądami kominiarskimi,
- c) rocznymi przeglądami gazowymi,
- d) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.

2. Zalecenia po przeglądach okresowych budynków stanowią podstawę do przeprowadzenia analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz sporządzenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów remontowych wspólnot, które ustalają je w oparciu o podjęte uchwały. Zasadą działania Gminy we wspólnotach jest racjonalne wspomaganie realizacji uchwalonych planów remontowych stosownie do udziału we współwłasności.

4. Cechą istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy jest zaawansowany wiek znacznej części budynków, w których stan konstrukcji, brak termoizolacji ścian oraz niepełne wyposażenie mieszkań w niezbędne instalacje i urządzenia nie odpowiada współczesnym standardom. Dotychczasowe działania remontowe w zasobie nastawione były na utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

5. Każdego roku zostanie ustalony do realizacji plan remontów i modernizacji/ zadań inwestycyjnych uwzględniający realne możliwości finansowe Gminy.

6. W latach 2025-2029 głównym zadaniem będzie poprawa stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu komunalnego Gminy poprzez obniżanie kosztów ich eksploatacji oraz zapobieganie stratom ciepła, tj.:

1) realizację Uchwały Nr XLVI/732/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzowa Wlkp., ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw:

- likwidacja ogrzewania piecowego i sukcesywne wykonywanie instalacji gazowego bądź elektrycznego centralnego ogrzewania, względnie przyłączenia nieruchomości do sieci ciepłowniczej,

2) kompleksową modernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem ich usytuowania w historycznym obszarze układu urbanistycznego miasta Sulechów:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie ocieplenia ścian budynku zgodnie z posiadaną dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami prawa,
- kompleksowe remonty dachów, zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów;

3) remont elementów konstrukcyjnych budynków (np. strop, schody), remont klatek schodowych,

4) sukcesywną wymianę starej instalacji elektrycznej, gazowej oraz wodno-kanalizacyjnej.

7. Finansowanie prac remontowych i modernizacyjnych określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, pomniejszonych o wydatki przeznaczone na ich utrzymanie. Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów budowlanych, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych. Zestawienie potrzeb remontowych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 8.

8. W ramach prac remontowych wykonywane będą również:

- 1) audyty energetyczne budynków i lokali użytkowych oraz świadectwa charakterystyki energetycznej budynków i lokali użytkowych,
- 2) dokumentacje projektowe,
- 3) remonty kominów,
- 4) usuwanie skutków awarii.

9. Zadania inwestycyjne realizowane będą przy udziale środków zewnętrznych w ramach programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz poprawy warunków środowiska w obszarze miejskim i obszarze wiejskim oraz przy wykorzystaniu środków własnych gminy.

10. W zależności od możliwości finansowych gminy planuje się w każdym roku przeprowadzenie remontu co najmniej jednego budynku stanowiącego wyłączną własność gminy, natomiast wykonanie remontu w poszczególnych lokalach uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

11. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych, a także szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków przedstawiają: Tabela nr 8, 9 i 10.

12. Kwoty planowanych kosztów bieżącej konserwacji i remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych mogą ulegać zmianie, co zostanie uwzględnione w corocznych szczegółowych planach remontów opracowywanych przez jednostkę organizacyjną zarządzającą i administrującą lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów.

Tabela 8. Analiza potrzeb oraz plan remontów budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych w latach 2025-2029:

Analiza potrzeb i plan remontów	2025	2026	2027	2028	2029
	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Bieżąca konserwacja i remont wolnych lokali	120 300	120 300	123 000	125 000	127 000
Wymiana pokrycia dachowego	60 000	60 000	63 000	66 000	69 000
Przestawka pieców	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Wymiana okien	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Wymiana drzwi	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Malowanie klatek	90 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wymiana schodów	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Wymiana instalacji elektrycznej	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Uszczelnienie instalacji gazowej	15 000	10 000	10 000	5 000	5 000
Wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

Remonty po przeglądach stanu technicznego budynku	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Remont instalacji antenowej	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Razem:	379 300	304 300	310 000	310 000	315 000
Fundusz remontowy	657 500	690 400	725 000	761 500	800 000
Ogółem:	1 036 800	994 700	1 035 000	1 071 500	1 115 000

Tabela 9. Analiza potrzeb oraz plan modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów w podziale na nw. zadania inwestycyjne w latach 2025-2029:

Analiza potrzeb i plan modernizacji/ zadania inwestycyjne	2025	2026	2027	2028	2029
Remont elewacji budynku wraz z opracowanie dokumentacji projektowej remontu elewacji budynku	2 budynek 1 500 000	1 budynek 750 000	1 budynek 765 000	1 budynek 750 000	1 budynek 765 000
Wykonanie instalacji c.o. na gaz w lokalach mieszkalnych: w tym opracowanie dokumentacji projektowej wykonania c.o. na gaz w lokalach mieszkalnych	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
Razem:	1 660 000	910 000	925 000	910 000	925 000

Tabela 10. Planowany koszt remontów i modernizacji/ zadań inwestycyjnych:

Zakres robót	2025	2026	2027	2028	2029
Bieżąca konserwacja i remont wolnych lokali	120 300	120 300	123 000	125 000	127 000
Remonty ogólnobudowlane	259 000	184 000	187 000	185 000	188 000
Modernizacja lokali i budynków gminnych / zadania inwestycyjne	1 660 000	910 000	925 000	910 000	925 000
Fundusz remontowy	657 500	690 400	725 000	761 500	800 000
Razem:	2 696 800	1 904 700	1 960 000	1 981 500	2 040 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego prowadzona jest na rzecz najemców w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców na ich wniosek udzielane są bonifikaty umożliwiające nabycie lokalu za cenę obniżoną w stosunku do wartości rynkowej na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Sulechowie.

2. W pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

3. Przewiduje się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny i osoby nieposiadające dochodów albo o niskich dochodach, które z powodu braku środków finansowych nie wykupią lokali, jak również nie są w stanie partycypować w kosztach remontów części wspólnych budynków.

4. Sprzedaż mieszkań gminnych każdorazowo wpływa na zmniejszenie zasobu i spadek potencjalnych możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Odtworzenie ubytku zasobu powstałego na skutek sprzedaży jest niemożliwe, ponieważ środki otrzymane ze zbycia lokali z bonifikatą nie wystarczają na niezbędne nakłady potrzebne do wybudowania takiej samej liczby lokali. Należy zatem ograniczyć skalę sprzedaży w kolejnych latach aby móc dalej udzielać pomocy mieszkaniowej.

5. W latach 2019-2024 (stan na dzień 31.12.2024r.), łącznie sprzedano 100 lokali mieszkalnych. Popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych nadal jest wysoki.

6. Planuje się, że w kolejnych latach sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kształtować się następująco:

- 1) 2025 r. – 8,
- 2) 2026 r. – 6,
- 3) 2027 r. – 4,
- 4) 2028 r. – 4,
- 5) 2029 r. – 4.

7. Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielone zostały budynki, w których nie będzie dokonywana sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Sulechów. Są to w większości budynki wielorodzinne jak również kilka budynków jednolokalowych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Zasady polityki czynszowej:

1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych będą wpływy z czynszów. Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne pozwalają tylko częściowo pokryć koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również koszty ich remontów oraz niezbędnych remontów poszczególnych lokali. Skuteczne prowadzenie polityki czynszowej ma kluczowe znaczenie w procesie stopniowego urealniania stawek czynszu.

3. Gmina Sulechów w latach obowiązywania programu sukcesywnie podejmie działania zmierzające do likwidacji dysproporcji pomiędzy poziomem czynszu za najem lokali gminnych oraz jego urealnienia.

4. W latach 2025-2029 głównymi działaniami dotyczącymi polityki czynszowej będzie:

- 1) waloryzacja stawek czynszu, która w konsekwencji doprowadzi do ustalenia czynszu na poziomie umożliwiającym pozyskiwanie środków na pełne pokrycie kosztów ich remontów,
- 2) kontynuowanie możliwości obniżenia czynszu z uwagi na wysokość dochodu najemców,
- 3) ograniczenie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - a) zamiany mieszkań pozwalające na dostosowanie obciążeń czynszowych do możliwości dochodowych gospodarstw domowych,
 - b) efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję,
 - c) działania podejmowane w celu uregulowania należności (rozłożenie na raty, umorzenia, możliwość odpracowania zaległości czynszowych).

5. Miesięczne stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się uwzględniając poniższe czynniki:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

6. Stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określona przez Burmistrza stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku lub lokalu mieszkalnym czynników wymienionych w poniższej tabeli:

Tabela 11. Współczynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Współczynniki	Współczynnik obniżający w %	Współczynnik podwyższający w %
------	---------------	--------------------------------	--------------------------------------

1.	Położenie budynku: - ul. Zachodnia w Sulechowie	2 %	-
2.	Położenie lokalu w budynku: 1) w suterenie lub poddaszu 2) kuchnia bez oświetlenia naturalnego	10 10	- -
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan: 1) brak łazienki 2) brak instalacji c. o. 3) brak instalacji ciepłej wody 4) zły stan techniczny ww. instalacji	5 3 5 5	- - - -
4.	Ogólny stan techniczny budynku: budynki przeznaczone do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny	20	-
5.	Przeprowadzenie termomodernizacji lub rewitalizacji budynków gminnych	-	80
6.	Inne: - najemca korzysta z co najmniej dwóch pomieszczeń gospodarczych (np. piwnice, komórki, np.)	-	10

7. Suma obniżek zastosowanych do określenia stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 20 % stawki czynszu.

8. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w lokalu mieszkalnym na własny koszt, a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas wprowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustalaniu współczynnika podwyższającego stawkę czynszu.

9. W przypadku uchwalenia przez wspólnotę mieszkaniową miesięcznej opłaty na fundusz remontowy, celem wykonania niezbędnych robót poprawiających stan techniczny i walory użytkowe lokalu i budynku, stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych w tym budynku zostaje podwyższona o tę opłatę.

§ 10. Na wniosek najemcy czynsz może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie zalega z opłatami za używanie lokalu, z wyłączeniem sytuacji gdy wynajmujący wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje ich terminowej zapłaty,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1335 ze zm.), nie więcej niż:
 - a) 30 %,

- b) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60 %,
- 4) najemca nie odmówił przyjęcia zaproponowanego lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 5) uzyskał dochód w wysokości:
 - a) poniżej 50% dochodu wynikającego z uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów – wysokość obniżki wynosi 25%,
 - b) poniżej 75% dochodu wynikającego z uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów – wysokość obniżki wnosi 50%.

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

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów zarządza gminna jednostka organizacyjna, której powierzono zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy wraz z bieżącym utrzymaniem.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się z zachowaniem poniższych zasad:

- 1) racjonalne i efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem poprzez, prowadzenie spraw związanych z przydziałem lokali z udziałem kontroli społecznej, zawieraniem umów najmu, pobieraniem czynszu i innych opłat,
- 2) utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym, prowadzenie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w celu zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych,
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 4) właściwą gospodarkę finansową – księgową w zarządzanych budynkach i administrowanych;
- 5) bieżące administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 6) dokonywanie okresowych analiz zasobu mieszkaniowego, monitorowanie bieżącej sytuacji i ustalanie na ich podstawie polityki zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. W latach 2025 – 2029 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) dochody pozyskane z najmu komunalnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych,

- 2) środki z budżetu Gminy ustalane w rocznych planach budżetowych jednostki organizacyjnej,
- 3) środki pochodzące z usług na rzecz najemców,
- 4) inne dochody (np. z reklam i innych usług) oraz z tytułu rozliczeń zaliczek wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych,

2. Dodatkowymi źródłami finansowania będą środki pozyskane w ramach:

- 1) realizacji programów rewitalizacji i wykorzystanie dostępnych funduszy pomocowych, skierowanych dla projektów mających na celu polepszenie stanu nieruchomości objętych działaniami rewitalizacyjnymi i ich otoczenia,
- 2) realizacji dostępnych w okresie 2025-2029 programów dotyczących zmiany sposobu ogrzewania i wymiany źródeł ciepła na niskoemisyjne,
- 3) programów rządowych wspierania budownictwa mieszkaniowego,

3. Ustala się źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 -2029, których rodzaje zestawiono w tabeli 12.

Tabela 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Źródło finansowania	2025	2026	2027	2028	2029
Dochody z najmu	1 819 900	1 918 785	2 025 720	2 137 900	2 255 570
Wpływy z usług	1 387 500	1 456 875	1 529 720	1 606 210	1 686 550
Wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	80 500	75 500	70 500	65 500	60 500
Pozostałe odsetki	81 200	84 200	87 200	90 200	93 200
Wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych	13 350	15 000	15 000	15 000	15 000
Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej	3 600	5 000	5 000	5 000	5 000
Wpływy z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umowy	30	30	30	30	30
Wpływy z różnych dochodów	150	150	150	150	150
Razem:	3 386 230	3 555 540	3 733 320	3 919 990	4 116 000

Tabela 13. Zestawienie dochodów i wydatków:

	2025	2026	2027	2028	2029
Przewidywane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy	6 773 700	6 185 800	6 455 600	6 701 900	6 996 500
Przewidywane dochody z najmu lokali	3 386 230	3 555 540	3 733 320	3 919 990	4 116 000
Środki z budżetu Gminy ustalane w rocznych planach budżetowych	3 387 470	2 630 260	2 722 280	2 781 910	2 880 500

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne koszty

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy będą dochody pochodzące z opłat wnoszonych przez najemców lokali.

2. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Sulechów będą się kształtować na poziomie podanym w tabeli nr 14, z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów oraz czynników zewnętrznych, m. in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się ponoszenia kosztów modernizacji innych niż określone w zadaniach inwestycyjnych.

Tabela 14. Wysokość kosztów:

	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu komunalnego	3 853 200	4 039 900	4 238 600	4 446 400	4 664 500
Koszty remontów	916 500	874 400	912 000	946 500	988 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (wynagrodzenie, utrzymanie części wspólnych)	344 000	361 500	380 000	399 000	419 000
Koszty modernizacji lokali i budynków gminnych/	1 660 000	910 000	925 000	910 000	925 000

koszty inwestycyjne					
KOSZTY RAZEM:	6 773 700	6 185 800	6 455 600	6 701 900	6 996 500

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów

§ 14. 1. Podstawowymi działaniami zmierzającymi do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym Gminy Sulechów są:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów, np. poprzez prowadzenie termomodernizacji budynków, wymianę starych kotłów, pieców, urządzeń grzewczych oraz realizację przyłączy do sieci ciepłowniczej,
- 2) odzyskiwanie lokali nie spełniających standardów z przeznaczeniem na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe,
- 3) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 4) wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
 - a) ustalania podnajmu bez zgody wynajmującego lub oddania do bezpłatnego używania,
 - b) monitorowanie sposobu korzystania z lokalu oraz dbania o lokal,
 - c) monitorowanie zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
 - d) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 6) Gmina Sulechów w pierwszej kolejności będzie podejmować działania w zakresie systematycznej sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których udział Gminy Sulechów ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Pozwoli to na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczy wydatki Gminy Sulechów z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych i wynagrodzenie zarządcy,
- 7) prowadzenie i rozwijanie zintegrowanej elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym Gminy,

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

- 1) przewiduje się zabezpieczanie co najmniej jednego lokalu zamiennego rocznie dla dotychczasowych najemców w następujących sytuacjach:

- a) wystąpi konieczność zamiany lokalu w związku z przewidzianym remontem lokalu lub budynku, będących w złym stanie techniczny, wymagających kapitalnego remontu - na czas jego trwania,
 - b) wystąpi konieczność zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych ego do rozbiórki,
- 2) przewiduje się zabezpieczanie co najmniej jednego lokalu zamiennego rocznie dla dotychczasowych najemców w związku z przekwaterowaniem z lokalu lub budynku przeznaczonego do zbycia przez gminę.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

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

Opiniuję pod względem formalnoprawnym

Sulechów, dnia 09.01.2025r.

Leontyna Przewłocka-Grzegorzyn
radca prawny

R - ZG/321

UZASADNIENIE

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2025-2029 jest realizacją obowiązku nałożonego na gminy ustawą 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).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2025-2029 jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę efektywnego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Podstawowym celem programu jest wskazanie głównych kierunków działania Gminy Sulechów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, dla skutecznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali z najmem socjalnym lub pomieszczeń tymczasowych.

Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania optymalnych rozwiązań, dając tym samym podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji. Punktem wyjścia do opracowania programu była analiza stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Sulechów oraz uwzględnienie realnych możliwości gminy w zakresie gospodarowania tym zasobem.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulechów na lata 2025 – 2029 jest:

- 1) wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
- 2) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym, w tym ustalenie zasad i sposobu obliczania stawki czynszu z wyszczególnieniem współczynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu oraz warunków jakie muszą spełnić najemcy w celu ubiegania się o obniżenie czynszu przy spadku ich dochodów,
- 4) zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obowiązek uchwalenia niniejszego programu wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) i obejmuje w szczególności:

- 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 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) 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.

Niniejsza uchwała stanowi wypełnienie obowiązku nałożonego na gminę, stąd jej podjęcie jest w pełni zasadne.

**Kierownik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Rolnictwa**
Marta Blicharska-Ciesielska