

Projekt

z dnia 7 lutego 2025 r.
Zgłoszony przez Burmistrza Szprotawy

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szprotawa na lata
2025- 2030**

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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Szprotawie uchwała:

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szprotawa na lata 2025 – 2030

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szprotawa tworzą:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Szprotawa,
- 2) lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Szprotawa, znajdujące się w budynkach wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) mieszkania wspomagane stanowiące własność Gminy Szprotawa, znajdujące się w budynkach wspólnotach mieszkaniowych.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Szprotawa według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 450 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18133,91 m², w tym 164 lokale mieszkalne w 27 budynkach stanowiących własność Gminy Szprotawa i 282 lokale mieszkalne w 123 budynkach wspólnot mieszkaniowych a także 4 mieszkania wspomagane stanowiące własność Gminy Szprotawa, znajdujące się w budynkach wspólnotach mieszkaniowych.

3. Wykaz lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

	Łączna ilość	Powierzchnia m ²
Łączna liczba lokali mieszkalnych w tym:	450	18133,91
liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu	333	14158,33
liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego	113	3860,86
liczba mieszkań wspomaganych	4	114,72

4. Każdego roku niewielka część mieszkań jest zwalniana z powodu śmierci lub eksmisji najemców. W 2024 r. zwolniły się 2 lokale mieszkalne. Mieszkania te są remontowane i ponownie wynajmowane. W 2024 r. 5 rodzin (łącznie 10 osób) otrzymało przydział na lokale mieszkalne. Zgodnie ze stanem na trzeci kwartał 2024 r. 4 rodziny otrzymały przydział na lokal w ramach najmu socjalnego z powodu trudnej sytuacji materialnej oraz 1 rodzina zawarła z Gminą Szprotawa umowę na przydział lokalu komunalnego. Zgodnie ze stanem na 31.12.2024 r. 34 najemców posiada wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego i oczekuje na realizację wyroku. W przypadku osób zajmujących mieszkania komunalne, którym przysługuje uprawnienie do najmu socjalnego lokalu w związku z orzeczeniem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu, stosuje się eksmisję do lokali w ramach najmu socjalnego. W 2024 r. przeprowadzono 1 eksmisję z powodu braku nowych lokali w ramach najmu socjalnego na terenie gminy Szprotawa. W Szprotawie występuje niedobór lokali komunalnych oraz lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, które są niezbędne głównie osobom objętym orzeczeniem sądowym nakazującym opróżnienie lokalu, którym przysługuje uprawnienie do najmu socjalnego. Na dzień 1.12.2024 r. dokonano weryfikacji listy osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminnego, i tak:

- 1) żadna rodzina nie oczekuje na przydział lokalu w ramach najmu;
- 2) 123 rodziny oczekują na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) żadna rodzina, której członkiem jest osoba niepełnosprawna z ograniczeniem ruchowym, lub z orzeczeniem do odrębnego pokoju, nie oczekuje na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub przydziału lokalu komunalnego.

5. Prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szprotawa przedstawia poniższa tabela:

rok	prognozowana wielkość zasobu ogółem	w tym lokale w ramach najmu socjalnego
2025	440	113
2026	435	113
2027	430	113
2028	425	113
2029	420	113
2030	415	113

6. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa uwzględnia zarówno zmniejszenie ilości lokali ze względu na sprzedaż, jak i zwiększenie zasobu poprzez pozyskiwanie nowych mieszkań mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

7. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Szprotawa w poszczególnych latach będzie ulegać zmianom ze względu na konieczność zwiększenia ilości lokali w ramach najmu socjalnego oraz ze względu na plany budowy budynków komunalnych przez Lubuski SIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Lokale w ramach najmu socjalnego niezbędne są do realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych uprawniających wskazane osoby do otrzymania lokali w ramach najmu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa oraz do zaspokojenia potrzeb wnioskodawców znajdujących się na listach osób uprawnionych do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego.

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa uzależniony jest między innymi od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów lub ich braku, zaangażowania w prawidłową eksploatację i dbałość o lokale i części wspólne nieruchomości przez ich najemców i właścicieli oraz utrzymania technicznego budynków przez zarządców, czyli czynników wpływających ogólnie na stan budynków i mający zróżnicowany wpływ na stopień zużycia.

9. Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Szprotawa i wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa jest zróżnicowany, przy czym największą ilość budynków w tym zasobie stanowią budynki o średnim stanie technicznym. Gmina Szprotawa, podejmie prace remontowe, adaptacyjne oraz modernizacyjne budynków i lokali w latach 2025 – 2030, określone w § 2 ust. 2 i 3, co wpłynie na poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

10. Charakterystyka stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa jest dokonywana w następujących grupach klasyfikacyjnych:

- 1) awaryjny – budynek nadaje się do rozbiórki,
- 2) zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiana) co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego instalacji, stolarki,

3) średni stan - w okresie do dwóch lat zajdzie potrzeba dokonania remontu, wymiany co najmniej jednego z elementów budynków,

4) dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

11. Stopień zużycia budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. przedstawia poniższa tabela:

Stan techniczny/rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
dobry	11	13	14	16	17	18
średni	12	11	11	10	9	8
zły	3	2	1	0	0	0
awaryjny	1	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

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

§ 2.1. Budynki mieszkalne wchodzące w zasób mieszkaniowy Gminy Szprotawa powstały w większości w okresie przedwojennym i są użytkowane przez około 100 lat. Budynki te zostały zaprojektowane i wybudowane według obowiązujących w czasie ich powstania przepisów, norm oraz zasad sztuki budowlanej. Wzniesione zostały w technologii tradycyjnej, murowanej, pokryte zostały dachówką ceramiczną lub blacho-dachówką, a źródłem ich ogrzewania są piece kaflowe i trzony kuchenne lub gaz ziemny sieciowy. Odzyskanie pełnej wartości technicznej i użytkowej większości budynków jest możliwe jedynie poprzez przeprowadzenie całkowitego remontu wraz z jednoczesną modernizacją funkcji, w szczególności dotyczy to wydzielenia w lokalach łazienek z węzłem sanitarnym, których stan jest zły, a lokalizacja jest na półpiętrach, a nawet poza budynkiem (szalety z bezpośrednim przyłączem do kanalizacji sanitarnej). Wszystkie budynki mieszkalne są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, poddane wpływom atmosferycznym i zużyciu eksploatacyjnemu. W najgorszym stanie technicznym znajdują się budynki w Szprotawie przy ul. Kościuszki 9, Prusa 9, Chrobrego 4, Wolności 6, Konopnickiej 15 oraz Zamkowej 9a, w których lokale są wynajmowane w ramach najmu i najmu socjalnego lokalu. Budynek przy ul. Konopnickiej 15 w Szprotawie, z uwagi na zły stan techniczny i szacowany koszty kapitalnego remontu (ekspertyza), zaplanowany został do wyłączenia z użytkowania po przesiedleniu ostatnich lokatorów. Ogólny stan techniczny większości budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Szprotawa ocenia się, jako średni i dobry. Budynki nie spełniają standardów energetycznych (nie są ocieplone ściany konstrukcyjne i dachy), lokale zaś posiadają przestarzałe i nieekologiczne źródła ogrzewania, trzony kuchenne i piece opalane niskiej jakości opałem.

2. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy Szprotawa przedstawia poniższa tabela:

Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy Szprotawa			
Rok	Położenie budynku	Zalecenia	Zakres planowanego remontu lub modernizacji
2025	Szprotawa ul. Chrobrego 4	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Szprotawa ul. Wolności 6	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Szprotawa ul. Chrobrego 11	Remont ściany wschodniej budynku	Przemurowanie oraz wzmocnienie ściany, wykonanie opaski betonowej, położenie nowego tynku
	Leszno Górne ul. Fabryczna 9	Modernizacja –zmiana sposobu ogrzewania	Likwidacja kotłowni węglowej, wykonanie instalacji gazowej oraz montaż butli zewnętrznej propan-butan, montaż pieców gazowych w 16 lokalach mieszkalnych
	Szprotawa ul. Partyzancka 12ab	Remont dachu pomieszczeń gospodarczych	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana poszycia oraz opierzenia, montaż rynien dachowych
	Wiechlice ul. Nowa 2,3,4,5,6	Budowa obiektów	Zakup i montaż pięciu wiat do

		gospodarczych	przechowywania rowerów i wózków dziecięcych
2026	Szprotawa ul. Kościuszki 9	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Szprotawa ul. Sobieskiego 55	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Leszno Górne ul. Fabryczna 9	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
	Szprotawa ul. Sobieskiego 55	modernizacja instalacji wodnej	Wymiana rur wodnych oraz zaworów wodnych zasilających lokale mieszkalne
	Szprotawa ul. Zamkowa 9A	modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Wykonanie nowych przyłączy oraz odpływów do miejskiej sieci kanalizacyjnej
2027	Szprotawa ul. Prusa 9	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Szprotawa ul. Chrobrego 4	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
	Wiechlice ul. Nowa 2,3,4,5,6	Modernizacja parkingu	Budowa nowych miejsc pięciu postojowych wraz z uporządkowaniem miejsca do składowania śmieci
	Szprotawa ul. Niepodległości 15	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
2028	Szprotawa ul. Prusa 9	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
	Szprotawa ul. Kościuszki 9	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
	Szprotawa ul. Wolności 12	Remont elewacji zewnętrznej	Uzupełnienie ubytków ścian zewnętrznych, zbitcie starych wybrakowanych tynków i położenie nowych
2029	Szprotawa ul. Chrobrego 11	Kompleksowy remont dachu	Częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana dachówek, opierzenia oraz rynien dachowych
	Szprotawa ul. Wolności 6	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
2030	Szprotawa ul. Chrobrego 11	Remont zewnętrznej elewacji	Uzupełnienie ubytków ścian zewnętrznych, zbitcie starych wybrakowanych tynków i położenie nowych
	Szprotawa ul. Wolności 12	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia
	Szprotawa ul. Sobieskiego 55	Remont klatki schodowej	Uzupełnienie ubytków tynku, malowanie ścian oraz sufitów, wymiana oświetlenia

3. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szprotawa przedstawia poniższa tabela:

Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Szprotawa			
Rok	Położenie lokalu	zalecenia	Zakres planowanego remontu lub modernizacji
2025	Szprotawa ul. Wolności 5/6	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Szprotawa ul. Wolności 6/5	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Szprotawa ul. Chrobrego 11/7	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Szprotawa ul. Rynek 19/10	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
	Szprotawa ul. Kościuszki 27A/4	Wymiana drzwi	Demontaż drzwi drewnianych wraz z ościeżnicą, montaż drzwi wewnętrznych wraz z obróbką
	Szprotawa ul. Chrobrego 11/3	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
2026	Szprotawa ul. Partyzancka 12a/3	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Leszno Górne ul. Bolesławiecka 17/2	Wymiana drzwi	Demontaż drzwi drewnianych wraz z ościeżnicą, montaż drzwi wewnętrznych wraz z obróbką
	Szprotawa ul. Wolności 12/4	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Szprotawa ul. Wolności 12/5	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
2027	Leszno Górne ul. Fabryczna 9/14	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg

	Szprotawa ul. Kościuszki 27A/4	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
	Szprotawa ul. B. Kozaka 11	Wymiana instalacji elektrycznej	Montaż instalacji miedzianej wraz z wymianą osprzętu (włączniki, gniazdka, skrzynka bezpieczników)
2028	Szprotawa ul. Chrobrego 11/1	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
	Szprotawa ul. Chrobrego 11/4	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
2029	Szprotawa ul. Sobieskiego 55/1	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, wymiana armatury sanitarnej, montaż podłóg
	Szprotawa ul. Partyzancka 12a/ 10	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
2030	Szprotawa ul. Sobieskiego 40/6	Wymiana okien	Demontaż dwóch okien drewnianych, montaż okien PCV wraz z parapetami, obróbka
	Szprotawa ul. Wolności 14/1	Kompleksowy remont mieszkania	Wymiana instalacji elektrycznej oraz stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów, montaż podłóg

4. Realizacja remontów i modernizacji budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy Szprotawa jest uzależniona od możliwości finansowych Gminy Szprotawa i środków zabezpieczonych w budżecie na dany rok, a także od zdarzeń losowych, których zaistnienie warunkuje potrzebę wykonania takich prac. Wielkość wydatków na remonty i modernizacje określana jest każdorazowo w uchwałach budżetowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Szprotawa sprzedawane są na rzecz najemców na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w uchwale Nr XII/84/07 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 26 czerwca 2007 r. w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Szprotawy (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2007 r. Nr 80, poz. 1139, z 2008 r. Nr 108, poz. 1589).

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

rok	liczba lokali planowanych do sprzedaży
2025	7
2026	7
2027	5
2028	5
2029	5
2030	5

3. Liczba planowanych sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od złożonych wniosków o wykup lokalu na rzecz najemcy.

4. W latach 2020-2024 sprzedano 41 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy Szprotawa zakłada takie kształtowanie poziomu stawek czynszu, aby gospodarka mieszkaniowa była oparta na samofinansowaniu. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa uzasadnia stopniowy wzrost stawek czynszu, przy dopuszczonej przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ich maksymalnej wysokości, a co najmniej do poziomu zapewniającego osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Stawki czynszu powinny być ustalane na racjonalnym poziomie, tak aby dochody z najmu lokali pozwalały na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Koniecznymi działaniami, w ramach realizacji polityki czynszowej, jest:

- 1) ograniczanie narastania zaległości czynszowych poprzez egzekucję zaległości czynszowych, realizację orzeczeń sądowych nakazujących opróżnienie lokalu, podejmowanie działań mających na celu ułatwienie uregulowania zaległości czynszowych oraz dokonywanie zamiany mieszkań w celu dostosowania wysokości czynszu do możliwości finansowych najemcy,
- 2) ustalane stawki czynszu na racjonalnym poziomie, stosownie do stanu technicznego lokali i budynków, z uwagi na możliwości finansowe mieszkańców Gminy Szprotawa
- 3) waloryzacja stawki czynszu.

4. Burmistrz Szprotawy ustala stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa, przy uwzględnieniu zasad wynikających z niniejszej uchwały oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Lubuskiego.

5. Stawka czynszu ustalona zgodnie z ust. 4 podlega podwyższeniu w przypadku:

- 1) położenia lokalu na poddaszu, parterze, III i IV piętrze w strefie centralnej:
 - a) z instalacją wodno-kanalizacyjną z i sanitarną (wc) lub łazienką w lokalu – podwyżka o 20%,
 - b) z łazienką, instalacją sanitarną (wc), centralnym ogrzewaniem, ciepłą wodą użytkową – podwyżka o 40%,
- 2) położenia lokalu na I i II piętrze oraz w budynkach jednopiętrowych położonych w strefie centralnej – podwyżka o 15%,
- 3) jeżeli lokal został wybudowany lub oddany do użytkowania po 2024 r. – podwyżka do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu (w skali roku), obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym wysokość tak obliczonej stawki czynszu nie może przekraczać maksymalnych stawek czynszów określonych w obowiązujących przepisach prawa dla określonych lokali. W przypadku przekroczenia, stawka czynszu będzie przyjęta na poziomie określonym w tych przepisach.

6. Stawka czynszu ustalona zgodnie z ust. 4 podlega obniżeniu w przypadku:

- 1) usytuowania mieszkania na poddaszu, parterze, III i IV piętrze w strefie peryferyjnej – obniżka czynszu o 15%,
- 2) usytuowania mieszkania na I i II piętrze w strefie peryferyjnej – obniżka czynszu o 10%.

7. W czasie trwania stosunku najmu dopuszcza się podwyżkę lub obniżkę stawki czynszu, jeżeli zostaną dokonane przez Gminę Szprotawa w lokalu ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a) i b).

8. Podział zasobu mieszkaniowego Gminy Szprotawa ze względu na położenie budynku wraz z określeniem stref, mających wpływ na wysokość czynszu określa poniższa tabela:

strefa	miejsowość	adres
peryferyjna	Szprotawa	ul. Andersa, ul. B. Kozaka, ul. Basztowa, ul. Chrobrego, ul. Kochanowskiego, ul. Konopnickiej, ul. Kopernika, ul. Koszarowa, ul. Kościuszki, ul. Krasieńskiego, ul. Lotników, ul. Młynarska, ul. Muzealna, ul. Niepodległości, ul. Odr. Wojska Polskiego, ul. Podgórna, ul. Poprzeczna, ul. Prusa, ul. Różana, ul. Rynek, ul. Słowackiego, ul. Targowa, ul. Żagańska, ul. Żeromskiego, Os. Słoneczne, Pl. Młodych, Plac Ewangelicki, Plac Kościelny

centralna	Szprotawa	ul. 3 Maja, ul. Asnyka, ul. Gdańska, ul. Kilińskiego, ul. Orzeszkowej, ul. Sobieskiego, ul. W. Łokietka, ul. Partyzancka, ul. Wolności, ul. Zamkowa
	Wiechlice	cała miejscowość
	Leszno Górne	cała miejscowość
	Dzikowice	cała miejscowość
	Cieciszów	cała miejscowość

9. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szprotawa, stawka czynszu może być obniżona, w przypadku gdy najemca wykonał na własny koszt czynności o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wysokość obniżki czynszu nie może przekroczyć rzeczywistych kosztów wykonanych prac i materiałów poniesionych przez najemcę. Obniżka następuje poprzez pomniejszenie stawki czynszu o kwotę określoną w zatwierdzonym przez Gminę Szprotawa kosztorysie przeprowadzonych prac lub zakupionego materiału oraz zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

10. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stawka czynszu może być obniżona, w przypadku gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada tytuł prawny do lokalu,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z przyjętych zobowiązań.

11. O zastosowanie obniżki czynszu może ubiegać się najemca, którego wysokość średniego miesięcznego dochodu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szprotawa zarządza i administruje Przedsiębiorstwo Komunalne SzprotaVia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy.

2. Zakres zarządzania i administrowania obejmuje m. in. składanie oświadczeń woli w imieniu Gminy w zakresie zawierania umów najmu lokali mieszkalnych, zaciąganie zobowiązań w imieniu Gminy w zakresie zawierania umów na dostawę mediów, reprezentowanie Gminy przed sądami, organami administracji publicznej, organami egzekucyjnymi we wszystkich postępowaniach sądowych, administracyjnych i egzekucyjnych, przejmowanie zwolnionych lokali i przekazywanie w najem, prowadzenie rozrachunków z tytułu czynszów i opłat oraz inne zadania wskazane w umowie.

3. Wśród działań mających na celu poprawę zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się cykliczne sprawdzanie jakości usług świadczonych przez Przedsiębiorstwo Komunalne SzprotaVia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszów. Szczegółowe zestawienie planowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, przy dynamice cen towarów i usług konsumpcyjnych na poziomie 2,4% prezentuje tabela poniżej:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
czynsze za lokale mieszkalne	678 110,23 zł	694 385,42 zł	711 050,67 zł	728 115,88 zł	745 590,66 zł	763 484,84 zł
media	1 201 917,60 zł	1 230 763,62 zł	1 260 301,95 zł	1 290 549,20 zł	1 321 522,38 zł	1 353 238,91 zł
razem	1 880 027,83zł	1 925 149,04 zł	1 971 352,62 zł	2 018 665,08 zł	2 067 113,04 zł	2 116 723,75 zł

Rozdział 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

§ 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 Szprotawa, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Szprotawa jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne określa poniższa tabela:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
bieżąca eksploatacja	1 144 469,00	1 201 692,00	1 261 777,00	1 324 866,00	1 391 109,00	1 460 665,00
remonty oraz modernizacja	216 678,00	227 512,00	238 888,00	250 832,00	263 374,00	276 542,00
zarząd nieruchomościami wspólnymi	1 637 493,00	1 719 367,00	1 805 336,00	1 895 602,00	1 990 382,00	2 089 902,00
koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
razem	3 093 276,00	3 247 939,00	3 410 336,00	3 580 853,00	3 759 896,00	3 947 891,00

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nakierowane są na pozyskiwanie nowych mieszkań mających zaspokajać potrzeby mieszkaniowe.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zakłada się także podejmowanie następujących działań:

- 1) sprzedaż lokali celem zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy,
- 2) skuteczniejszą windykację należności czynszowych,
- 3) podstawowe remonty części wspólnych nieruchomości zlecane najemcom z zaległościami czynszowymi, utrzymywanie czystości i porządku w ramach odpracowywania zaległości, realizację założeń mających na celu umożliwienie uregulowanie zaległości czynszowych w formie świadczeń rzeczowych,
- 4) prowadzenie stałego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych z uwzględnieniem najpilniejszych potrzeb w tym zakresie oraz opracowanie systemu określającego celowość i zakres remontów, oraz korzyści dodatkowe.

3. Planowane prace remontowe w mieszkaniowym zasobie Gminy Szprotawa nie będą wymagać zamiany lokali. W sytuacji, gdy będzie to konieczne, na czas remontu, zostanie przyznany lokal zastępczy.

4. Działania podejmowane przez Gminę Szprotawa nakierowane będą na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Planowane przez Lubuski SIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością inwestycje polegające na adaptacji budynku położony w Szprotawie przy ul. Sobieskiego 51 oraz budowa nowych lokali mieszkalnych na terenie miasta przyczyni się do poprawy zasobności mieszkań na terenie gminy Szprotawa.

5. Działania Gminy Szprotawa w zakresie poprawy wykorzystania zasobu polegać będą również na adaptacji lokali użytkowych na mieszkalne. Działania takie miały miejsce w budynku użytkowym położonym w Szprotawie przy ul. Krasińskiego 23, gdzie zmieniono sposób użytkowania lokali, przeprowadzono gruntowny remont i zasiedlono w nich sześć rodzin w ramach repatriacji.

Rozdział 9.

Realizacja programu

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Stambulski


Anna Kowalska-Kasprzak
RADCA PRAWNY

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Szprotawa na lata 2025- 2030

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek opracowania na co najmniej pięć kolejnych lat wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy program ten uchwała rada gminy. Przepisy ww. ustawy określają także obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejsza uchwała zawiera postanowienia dotyczące prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała została opracowana na podstawie danych i prognoz przygotowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Szprotavia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Podane w dokumencie prognozy, dotyczące w szczególności kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonej stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, zostały oszacowane na podstawie dotychczasowych danych oraz analizy obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Niniejsza uchwała nie wywołuje bezpośrednich skutku finansowych a jedynie zakłada wysokość wpływów oraz wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową a także wskazuje czynniki mające wpływ na wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała stanowi również akt prawa miejscowego zawiera bowiem zasady obliczania stawek czynszu i warunki ich obniżania, czyli normy generalne, adresowane do każdego adresata, który znajdzie się w określonej sytuacji prawnej, polegającej na istnieniu lub nawiązaniu stosunku najmu lokalu wchodzącego do mieszkaniowego zasobu gminy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 19 grudnia 2011 r. IV SA/Gl 249/11). Wobec powyższego jego obowiązywanie zależy od jego ogłoszenia (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 19 maja 2022 r. II SA/Go 187/22).

KIEROWNIK WYDZIAŁU


Piotr Wciórka

BURMISTRZ

Mirosław Gąsik

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10