

z dnia 22 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2023-2028

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 (j.t. Dz. U. 2022 poz. 172 ze zmianami) art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) Rada Miejska w Słubicach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w tym przeznaczane na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe będące własnością Gminy Słubice usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i w budynkach, których właścicielem jest Gmina Słubice.

2. Gmina jest właścicielem budynków usytuowanych na:

1) terenie miejskim przy ul.:

- a) Jagiellończyka 4,
- b) Krótkiej 2,
- c) Krótkiej 12,
- d) Sienkiewicza 39,
- e) Szamarzewskiego 6,
- f) 1 Maja 1A,
- g) 1 Maja 28,
- h) Kościuszki 13A (7),
- i) Kopernika 60A;

2) terenie wiejskim w miejscowości:

- a) Świecko 5A, 5B, 5C (dawniej ul. Transportowa),
- b) Golice przy ul. Jasnej 12,
- c) Nowe Biskupice 12.

3. Gmina zarządza zasobem mieszkaniowym poprzez jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Administracji Mieniem Komunalnym. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

4. Podstawową zasadą zarządzania lokalami i budynkami jest:

- 1) utrzymanie zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym poprzez prowadzenie bieżącej konserwacji i wykonywanie remontów;

2) uzasadnione inwestowanie poprzez przeprowadzanie modernizacji zasobu.

§ 2. 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego (przewidywany stan na 31 grudnia 2022 r. to 645 lokali mieszkalnych, 69 lokali z najmem socjalnym, 12 pomieszczeń tymczasowych, 4 mieszkania chronione) w powiązaniu z planowaną sprzedażą lokali mieszkalnych wyniesie w:

1) 2023 roku 706 lokali w tym:

a) 620 mieszkalnych i z najmem socjalnym 74,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych;

2) 2024 roku 693 lokale w tym:

a) 605 mieszkalnych i z najmem socjalnym 76,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych;

3) 2025 roku 683 lokale w tym:

a) 595 mieszkalnych i z najmem socjalnym 76,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych;

4) 2026 roku 673 lokale w tym:

a) 585 mieszkalnych i z najmem socjalnym 76,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych;

5) 2027 roku 663 lokali w tym:

a) 575 mieszkalnych i z najmem socjalnym 76,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych;

6) 2028 roku 653 lokali w tym:

a) 565 mieszkalnych i z najmem socjalnym 76,

b) 12 pomieszczeń tymczasowych.

2. Wielkość zasobu będzie ulegała zmniejszeniu w efekcie sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków, których remont jest nieopłacalny z punktu widzenia ekonomicznego oraz lokali usytuowanych w budynkach, w których pozostał jeden (ostatni) lokal mieszkalny będący własnością Gminy.

3. Wniosek o przeznaczenie do sprzedaży lokalu lub budynku, którego remont jest nieopłacalny wraz z uzasadnieniem składa dyrektor Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

4. Dotychczasowa praktyka przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek ich najemców zostaje ograniczona do:

1) lokali, których najemcy złożyli wnioski do dnia 31 grudnia 2021 roku spełniając przesłanki zawarte w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słubice w latach 2016-2022;

- 2) lokali mieszkalnych powstałych w wyniku przebudowy poddasza lub adaptacji pomieszczeń na rzecz najemców którzy ponieśli nakłady na ich powstanie;
- 3) lokali mieszkalnych, których parametry uległy zmianie w wyniku powiększenia lokalu o pomieszczenia powstałe w wyniku przebudowy poddasza oraz innych części nieruchomości na cele mieszkalne na rzecz najemców, którzy ponieśli nakłady;
- 4) lokali, których najemcy złożą wnioski do dnia 31 grudnia 2024 r. usytuowanych w wyznaczonych budynkach, w których pozostał (pozostanie) jeden (ostatni) lokal mieszkalny będący własnością Gminy to jest 1 Maja 5, 1 Maja 9, 1 Maja 16, 1 Maja 25, 1 Maja 29, Chopina 1, Chopina 10, Piłsudskiego 9, Kochanowskiego 4, Kopernika 11, Kopernika 15, Kopernika 51, Kopernika 69, Krótka 4, Narutowicza 19, Narutowicza 23, Paderewskiego 39, Plac Bohaterów 1, Plac Bohaterów 5, Plac Bohaterów 7, Plac Przyjaźni 4, Plac Wolności 13, Plac Wolności 15, Szamarzewskiego 7, Sienkiewicza 3, Wojska Polskiego 14, Golice ul. Jasna 12, Nowe Biskupice 12;
- 5) sprzedaż, o której mowa w §2 ust. 4 pkt 1 i 4 obejmuje najemców lokali mieszkalnych, mających zawartą umowę najmu na czas nieoznaczony, którym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Słubic lub w pobliskiej miejscowości, o jakiej mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych:

1) w latach 2023 – 2028:

- a) w 2023 roku 20,
- b) w 2024 roku 13,
- c) w 2025 roku 10,
- d) w 2026 roku 10,
- e) w 2027 roku 10,
- f) w 2028 roku 10;

2) liczba lokali nie sprzedanych w danym roku zwiększa liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w roku następnym.

§ 3. 1. W dobrym stanie technicznym są budynki przy ulicy Szamarzewskiego 6 i Jagiellończyka 4, Krótkiej 2 i Krótkiej 12, Sienkiewicza 39, 1 Maja 1A i 1 Maja 28. W budynku przy ulicy Szamarzewskiego 6 konieczne jest wykonanie modernizacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i pożądanego wykonanie termomodernizacji, a w budynku przy ulicy Krótkiej 2 i Jagiellończyka 4 termomodernizacji. Budynek w miejscowości Świecko 5A, B, C wymaga gruntownych prac termomodernizacyjnych.

2. W zakresie remontów lokali mieszkalnych ze względu na stopień zużycia wymagana jest wymiana stolarki otworowej w szczególności okiennej.

3. Lokale mieszkalne przygotowywane do najmu wymagają w szczególności nakładów na wykonanie nowych instalacji gazowych, grzewczych i elektrycznych oraz podłóg.

§ 4. 1. Planowane podstawowe remonty i modernizacje (okres realizacji w zależności od czynników zewnętrznych może ulec zmianie):

- 1) termomodernizacja budynku przy ul. Jagiellończyka 4 w roku 2023;
- 2) modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Szamarzewskiego 6 w roku 2023;
- 3) termomodernizacja budynku Świecko 5A, 5B, 5C w roku 2024;
- 4) termomodernizacja budynku ul. Krótkiej 2 w roku 2025;
- 5) termomodernizacja budynku przy ul. Szamarzewskiego 6 w roku 2028;
- 6) wymiany stolarki otworowej, remonty i nowe instalacje gazowe, grzewcze i elektryczne oraz remonty podłóg i inne niezbędne lub pożądane prace w latach 2023-2028.

2. Nie występuje konieczność zamian lokali w związku z modernizacją lub remontem budynków i lokali.

3. Przewidywana wysokość wydatków wyniesie w roku:

1) 2023 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,
- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizację/inwestycje 640 tysięcy złotych;

2) 2024 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,
- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizację/inwestycje 640 tysięcy złotych;

3) 2025 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,
- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizację/inwestycje 640 tysięcy złotych;

4) 2026 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,
- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizację/inwestycje 640 tysięcy złotych;

5) 2027 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,

- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 640 tysięcy złotych;
- 6) 2028 na:

- a) bieżącą konserwację 115 tysięcy złotych,
- b) remonty 250 tysięcy złotych,
- c) modernizacje/inwestycje 640 tysięcy złotych;

§ 5. 1. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz za inne urządzenia;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej, użytkowej instalacji i urządzeń w budynku;
- 5) wynagrodzenie zarządcy, administratora.

2. Planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych wyniosą w roku:

- 1) 2023 ogółem 1.720 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysięcy złotych;

- 2) 2024 ogółem 1.720 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysięcy złotych;

- 3) 2025 ogółem 1.720 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysięcy złotych;

- 4) 2026 ogółem 1.720 tysięcy złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysiące złotych;

- 5) 2027 ogółem 1.720 tysiące złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysiące złotych;

- 6) 2028 ogółem 1.720 tysiące złotych w tym zaliczki na:

- a) eksploatację 580 tysięcy złotych,
- b) fundusz remontowy 1.140 tysiące złotych;

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego kształtowania stawki czynszu, aby dochody z niego co najmniej odpowiadały rzeczywistym kosztom bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym, kosztom remontów i modernizacji budynków i lokali.

2. Podwyżka czynszu nie może przekroczyć jednorazowo:

1) 5% jeżeli jest wprowadzana w każdym kolejnym roku;

2) 15 % jeżeli jest wprowadzana nieregularnie.

3. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu oraz wielkość procentową obniżenia lub podwyższenia:

1) obniżające ze względu na:

a) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym o 5%;

b) brak instalacji gazowej o 5%,

c) brak łazienki o 10 %,

d) brak WC w lokalu o 10%,

e) wybudowanie budynku przed 1990 rokiem o 5%,

f) położenie lokalu na parterze bez podpiwniczenia o 5%,

g) nie wyposażenie lokalu w instalację wodną i, lub kanalizacyjną o 10%,

h) położenia lokalu w suterenie o 10 %;

2) podwyższające ze względu na:

a) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku po remoncie elewacji połączonej z jej częściowym dociepleniem, jeżeli roboty budowlane zostały zakończone po 1 stycznia 2015 roku o 5%,

b) usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku po dociepleniu elewacji, jeżeli objęta cały budynek, jeżeli roboty budowlane zostały zakończone po 1 stycznia 2015 roku o 15%.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023-2028 będą:

1) dochody własne Gminy;

2) dotacje;

3) pożyczki lub kredyty.

§ 8. Poprawa wykorzystania oraz racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegała będzie w szczególności na najmie socjalnym lokali obecnie zajmowanych osobom, które zajmują je bezumownie, a utraciły tytuł prawny wskutek zalegania w opłatach z nimi związanymi, tworzeniu warunków do wychodzenia z długów za korzystanie z lokali.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Cholewczyński

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 pkt 1 nakłada na Radę Miejską obowiązek uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. Program ma służyć za podstawę do optymalnego gospodarowania zasobem gminy i być pomocny do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi.