

Projekt

z dnia 22 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Sławno
w latach 2025 - 2030**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z póź.zm) oraz 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 Sławnie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sławno na lata 2025- 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławno.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII/110/2020 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sławno w latach 2020 – 2024 zmieniona uchwałą Nr XX/121/2020 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 30 marca 2020r.

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

**Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Sławno
w latach 2025 – 2030.**

Spis treści:

Rozdział 1 : Zasady ogólne.

Rozdział 2: Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Rozdział 3: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Rozdział 4: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Rozdział 5: Zasady polityki czynszowej.

Rozdział 6: Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 8 : Wysokość kosztów w kolejnych latach.

Rozdział 9: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025-2030 wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, reguluje zasady i formy tworzenia warunków mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Gminy do realizacji tych zadań.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na socjalne lokale oraz pomieszczenia tymczasowe, wynikający z wyroków sądowych jak również roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia przez Gminę socjalnych lokali Gmina powinna dążyć do zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Zadania, o których mowa wyżej, Gmina będzie realizowała poprzez:

1) wykorzystanie istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy,

2) w inny sposób (budowa nowych obiektów, wykup lub nieodpłatne przyjęcie od Skarbu Państwa, adaptację pomieszczeń niemieszkalnych).

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. składa się z lokali usytuowanych w budynkach w całości należących do Gminy oraz z lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

L. p	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)
1.	Budynki stanowiące własność Gminy	10	24	1137,43
2.	Budynki stanowiące własność Wspólnot mieszkaniowych	82	163	6152,83
Razem		92	187	7290,26

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2030

Rok	Lokale komunalne	Powierzchnia w m².
2025	187	7290,26
2026	184	7200,26
2027	182	7140,26
2028	180	7080,26
2029	178	7020,26
2030	176	6960,26

§ 3

1. Ocena stanu technicznego

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i jest zależny przede wszystkim od trzech czynników: wieku, konstrukcji i wyposażenia. Zdecydowana większość budynków komunalnych została wybudowana przed 1939 r. to obiekty mocno wyeksploatowane. Przy czym część z nich stanowiła wcześniej różnego typu obiekty użytkowe, które po okresie wojennym zostały zmodernizowane i przeznaczone na potrzeby mieszkaniowe.

Poza koniecznością wykonania remontów podstawowych elementów (dachy, docieplenia, izolacje p/wilgotnościowe, stolarka) w budynkach tych zachodzi konieczność wymiany instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych zarówno w częściach wspólnych budynku jak i lokalach mieszkalnych.

Pierwszeństwo mają remonty wynikające z przepisów bezpieczeństwa do których należą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj.: dachy, stropy i schody oraz sprawdzenie i naprawa instalacji elektrycznych, a także utrzymanie we właściwym stanie przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych).

W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony jest od finansowych możliwości współwłaścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

§ 4

Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Dużym problemem w zapewnieniu lokali jest ich niewystarczająca liczba. W ostatnich latach zauważyć można znaczny wzrost liczby osób objętych wyrokami eksmisyjnymi. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań ale również wypłacanie odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali.

2. Na podstawie ilości corocznie składanych wniosków dot. przydziału lokali oraz wniosków składanych przez administratorów dot. potrzeb w zakresie orzeczonych wyroków eksmisyjnych szacuje się, że w najbliższych latach należy zabezpieczyć (pozyskać) ok. 40 lokali o różnym standardzie.

3. Biorąc pod uwagę fakt, iż corocznie Gmina odzyskuje ok. 3 lokali mieszkalnych (zejścia osób samotnych, eksmisje, wyjazdy) należałoby do 2030 roku pozyskać w wyniku adaptacji i budowy 22 lokali mieszkalnych.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 5

1. Budynki komunalne.

Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów mając na względzie racjonalne i ekonomiczne wydatkowanie środków finansowych na ten cel.

Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

Polityka remontowa prowadzona w zależności od posiadanych środków według następujących priorytetów:

- naprawa i wymiana pokryć dachowych i rynien,
- wymiana instalacji podstawowych,
- docieplenia – elewacje – klatki schodowe.

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

1. Każda wspólnota mieszkaniowa na zebraniu rocznym zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie planu gospodarczego na dany rok, w którym między innymi uchwała plan remontów oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Zaliczki o których mowa właściciele lokali później uiszczają w formie bieżących opłat, płatnych w określonym czasie. Jednakże wspólnota może podjąć uchwałę o obowiązku uiszczenia jednorazowej opłaty (oprócz zaliczek) na potrzeby utrzymania nieruchomości wspólnej (w przypadku konieczności przeprowadzenia nieprzewidzianego remontu). Gmina jako jeden z właścicieli, jest zobowiązana do pokrywania kosztów utrzymania części wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe dokonały w większości budynków dociepleń, wymiany pokryć dachowych, remontu klatek schodowych, wymiany instalacji podstawowych i innych. Należy zakładać, że obciążenie Gminy z tytułu wnoszenia zaliczek na fundusz remontowy na utrzymanie części wspólnej będzie wzrastało z uwagi na wzrost cen materiałów, robocizny i wynagrodzenia pracowników.

Szacuje się, że udział Gminy w funduszu remontowym wspólnot będzie kształtował się następująco:

L.p.	Rok	Kwota w zł
1	2025	210 000
2	2026	220 000
3	2027	231 000
4	2028	243 000
5	2029	255 000
6	2030	268 000

W/w kwoty nie obejmują remontów, które jest zobowiązany wykonać wynajmujący, wynikających z ustawy (wymiana lokalowej instalacji wod.-kan. i gazowej, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana podłóg, przestawianie pieców itp.) w mieszkaniach komunalnych we wspólnotach.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

§6

Będzie kontynuowana sprzedaż lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miasto Sławno na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z p.zm) oraz na podstawie uchwały Rady miejskiej w Sławnie Nr XXXI/240/98 z dnia 05.03.1998 r. ze zmianami w sprawie ustalenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych na terenie miasta Sławno, stanowiących własność Gminy Miejskiej Sławno.

§7

Sprzedaż lokali mieszkalnych położonych zarówno w budynkach komunalnych jak i budynkach wspólnot będzie realizowana na wniosek najemcy. W szczególnych przypadkach mając na uwadze aspekt społeczno – gospodarczy możliwa będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 8

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

L.P	Ogółem lokale będące własnością Gminy Miasto Sławno (nie wyłączone ze sprzedaży)		Sprzedaż w latach					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale mieszkalne	192	6	3	2	2	2	2

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali dla zasobów Gminy z uwzględnieniem procentowych obniżek stawki czynszu ustala Burmistrz Miasta Sławno wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

2. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Gmina Miasto Sławno nie przewiduje dodatkowych warunków obniżenia czynszu.

§ 10

Maksymalną stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się Zarządzeniem Burmistrza Miasta Sławno w sposób określony w ustawie. Gmina prowadziła będzie weryfikację spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu zgodnie z art. 21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11

Stawka czynszu za socjalny lokal nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka ta będzie ulegać zmianie każdorazowo wraz z wprowadzonymi podwyżkami czynszu najmu mieszkań. W sytuacji przydzielenia lokalu jako pomieszczenia tymczasowego, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za socjalny lokal .

§ 12

W celu ułatwienia najemcom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, spłaty zobowiązań pieniężnych, a w szczególności zaległości w spłacie czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu komunalnego, odszkodowania z tytułu zniszczenia mienia komunalnego, zaległości z tytułu dostarczenia mediów do lokalu, kosztów postępowań sądowych i komorniczych , Zarządzeniem Nr 390/2015 Burmistrza Miasta Sławno z dnia 6 listopada 2015 r. w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia zastępczego, ustalono zasady możliwości odpracowania należności na rzecz Miasto Sławno w formie świadczenia zastępczego . Świadczenie jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu lub innego długu wymienionego wyżej. Przedmiotem świadczenia mogą być prace porządkowe i usługowe na rzecz Miasta Sławno oraz jednostek organizacyjnych i instytucji kulturalnych.

Rozdział 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13

1. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest sprawowane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Sławnie na zasadach umowy zlecenia.
3. Budynkami wspólnot z udziałem Gminy administruje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wybrzeże” w Sławnie na zasadach Umowy o administrowanie nieruchomością.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach .

§ 14

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będą w szczególności:

- wpływy z najmu lokali mieszkalnych i dzierżawy składników majątkowych Gminy,
- wpływy z najmu lokali użytkowych,
- wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego.

Rozdział 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach.

§ 15

Prognozowana wysokość kosztów na utrzymanie zasobów lokali komunalnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Cel wydatków	Rodzaj	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1	Remont i modernizacja	budynki komunalne	494 000	450 000	450 000	370 000	407 000	440 000
		wspólnoty mieszkaniowe	210 000	220 000	231 000	243 000	255 000	268 000
2	Koszty bieżącej eksploatacji	budynki komunalne	220 000	233 000	245 000	257 000	270 000	283 500
		wspólnoty mieszkaniowe	105 000	110 000	115 000	121 000	127 000	133 000
3	Koszty zarządu	budynki komunalne	199 000	208 950	219 397	230 367	241 885	253 890
		wspólnoty mieszkaniowe	79 000	83 000	88 000	92 000	97 000	101 000
Razem			1307000	1304950	1348397	1313367	1397885	1479390

Rozdział 9: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 16

1. W zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:

- 1) kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w ilości określonej w Rozdziale 4.
Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Miasto Sławno,
- 2) adaptację strychów, pomieszczeń użytkowych oraz budowę budynku komunalnego
- 3) pozyskanie dofinansowania,
- 4) kontynuowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat

- czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych,
- 5) likwidowanie niesamodzielnych lokali, poprzez włączenie ich do struktury lokalu, likwidację wspólnych toalet, kuchni, korytarzy,
 - 6) szybka realizacja wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych.
2. Gmina Miasto Sławno uczestniczy w remontach budynków realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których jest współwłaścicielem nieruchomości.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 725) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowywany na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Sławno na lata 2025-2030.