

Załącznik do Uchwały

Rady Miejskiej w Siechnicach

z dnia

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SIECHNICE
NA LATA 2024 – 2028

§ 1

Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Siechnice na lata 2024-2028, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji i prace remontowe, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu z 10.05.2024r.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale w ramach najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Siechnice tworzą lokale w 15 budynkach w ilości 97 lokale z czego w użytkowaniu 91 lokali, z czego lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy 59 szt. z czego 57 użytkowanych oraz 3 lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 35 lokali z czego 29 lokali użytkowanych w budynkach, w których gmina jest współwłaścicielem według następującej charakterystyki:
 - 1) Siechnice, ul. Wiosenna 13 – budynek mieszkalny składający się z 24 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal pełniący funkcję lokalu tymczasowego,
 - 2) Święta Katarzyna, ul. Bukowa 20 – budynek mieszkalny składający się z 31 lokali mieszkalnych, w tym 1 pełniący funkcję mieszkania wspomaganego
 - 3) Święta Katarzyna, ul. Żernicka 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44 oraz 46 - pawilony mieszkalne (kontenerowe) składające się z 3 lub z 5 lokali mieszkalnych łącznie 34 mieszkania, w tym w użytkowaniu 32 i 2 lokale wyłączone z eksploatacji,

- 4) Siechnice, ul. Staszica 16B/9 – 1 lokal mieszkalny położony w budynku wspólnoty mieszkaniowej,
- 5) Radwanice, ul. 1-go Maja 7 – 1 lokal mieszkalny położony w budynku stanowiącym własność Gminy,
- 6) Siechnice, ul. Grabskiego 11/4 – 1 lokal mieszkalne położone w budynkach wspólnoty mieszkaniowej,
- 7) Siechnice, ul. Grabskiego 17/1 – 1 lokal mieszkalne położone w budynkach wspólnoty mieszkaniowej,
- 8) Trestno, ul. Nadodrzańska 5 – 4 lokale wyłączone z eksploatacji. w budynku stanowiącym współwłasność Gminy,

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Siechnice wg. form własności

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ilość lokali mieszkalnych użytkowanych	Ilość lokali Wyłączonych z eksploatacji	Powierzchnia lokali m ²
Budynki stanowiące własność gminy Siechnice	10	59	57	2	1987,27
Budynki stanowiące współwłasność gminy Siechnice	2	35	29	4	1322,14
Budynki, w których Gmina posiada lokale, a w których zawiązana została wspólnota mieszkaniowa	3	3	3	0	155,34
Suma :	15	97	91	6	3464,75

3. Prognoza stanu wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice z podziałem na **lokale w ramach najmu socjalnego** i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia poniższa tabela

	2024 na dzień 10.05.2024	2024 na dzień 31.12.2024	2025	2026	2027	2028
Ogółem zasób mieszkaniowy w tym :	97	86	86	86	86	86
Lokale w ramach najmu socjalnego	5	5	5	5	5	5
Lokale wspomagane	1	1	1	1	1	1
Lokale tymczasowe	1	1	1	1	1	1
Lokale wyłączone z eksploatacji	6	2	2	2	2	2
Pozostałe lokale mieszkaniowe	84	77	77	77	77	77

4. Aktualna struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 20 lat	6	40,00 %
Od 20 do 40 lat	8	53,33 %
Powyżej 40 lat	1	6,67 %
SUMA;	15 SZT	100%

5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach – budynki w których znajdują się lokale

Liczba budynków oraz ich stan techniczny	2024	2024 31.12.2024	2025	2026	2027	2028
		15	14	14	14	14
Dobry	3	3	3	3	3	3
Średni	3	3	3	3	3	3
Zły	9	8	8	8	8	8

Stan dobry – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymaga utrzymania sprawności technicznej elementów budynku i bieżącej konserwacji.

Stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy konserwować, naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów konstrukcyjnych i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – naprawy bieżące

Stan zły – uszkodzone elementy budynku, wymagany gruntowny remont, naprawa głównych elementów konstrukcyjnych budynku

Na podstawie przeglądów technicznych stwierdza się niezadowalający stan techniczny pawilonów mieszkalnych przy ul. Żernickiej oraz lokali w Trestnie a w szczególności dotyczy to stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, orynnowania i elewacji.

Wszystkie lokale mieszkalne wyposażone są w indywidualne węzły sanitarne z wyjątkiem 4 lokali w Trestnie oraz posiadają podłączenie do energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazu, ogrzewania elektrycznego lub centralnego ogrzewania z sieci.

§ 3

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

1. Podstawowym zadaniem Gminy na lata 2024-2028 jest sprzedaż lokali w najgorszym stanie technicznym przy ul. Nadodrzańska 5 Trestno oraz lokali przy ul. Bukowej w Świętej Katarzynie.
2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie ich stanu technicznego w oparciu o wyniki z przeglądów technicznych, ekspertyz, zgłoszeń najemców lokali mieszkalnych
3. Jako kluczowe uznaje się remonty budynków mieszkaniowych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej.
4. Prace zmierzające do utrzymania wymaganego stanu technicznego urządzeń i instalacji będą prowadzone przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych materiałowych i technologicznych wynikających z obowiązujących przepisów budowlano-technicznych.
5. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych na lata 2024-2028 został przygotowany w oparciu o wartości szacunkowe i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy mogą ulec zmianie.

l.p.	Rodzaj robot	Koszty w tys. zł w latach				
		2024	2025	2026	2027	2028

1	Remonty ogólnobudowlane i awarie	163	251	221	350	400
2	Modernizacja budynków	0	40	70	0	0
	RAZEM :	163	291	291	350	400

§ 4

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesów gminy. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Siechnice określa uchwała nr LVII/508/22 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 25 sierpnia 2022r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasobu komunalne Gminy Siechnice oraz Uchwała Nr. LXI/543/22 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 15 grudnia 2022r.

1. Planowana sprzedaż lokali

Rok	Ilość lokali	Adres	Powierzchnia
2024	4	ul. Nadodrzańska 5 w Trestnie	215,06
2024	7	ul. Bukowa 20 w Świętej Katarzynie	228,81
2025	0	-	-
2026	0	-	-
2027	0	-	-
2028	0	-	-

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

~~1. Burmistrz Siechnic w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1m²powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Stawka czynszu wynosi 2,30 zł/m²;~~

W zasobach komunalnych obowiązują 2 stawki czynszowe za najem 1 m²mieszkania. Struktura stawek według stanu na 22.07.2024 przedstawia się następująco :

- 2,30 zł/m²stawka bazowa
- 1,15 zł/m² stawka za najem lokalu socjalnego

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające;
3. Burmistrz Siechnic może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku w drodze zarządzenia;
4. Stawka czynszu **w ramach najmu lokalu socjalnego** nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy. Stawka wynosi 1,15 zł/m², w lokalach w ramach najmu socjalnego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających;

5. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

lokal posiadający centralne ogrzewanie	+ 10%
lokal posiadający ciepłą wodę	+ 5%
lokal posiadający łazienkę	+ 10%
lokal posiadający gaz przewodowy	+ 10%
Położenie lokalu na parterze budynku	+ 5%

6. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

brak wc	- 10%
brak łazienki	- 10%
brak instalacji gazowej	- 10%
brak centralnego ogrzewania	- 10%
zły stan techniczny budynku	- 5%

7. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

~~8. Burmistrz Siechnic, na wniosek najemcy, może obniżyć czynsz najmu, dla najemców o niskich dochodach, jeżeli udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka rodziny najemcy, z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku nie przekroczy :~~

~~— w lokalu socjalnym~~

~~a) 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym~~

~~b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym~~

~~— w pozostałych lokalach mieszkalnych~~

~~a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym~~

- b) ~~60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym~~
9. ~~Obniżkę, o której mowa wyżej udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia. Burmistrz na wniosek najemcy może udzielić obniżki czynszu na kolejne dwunastomiesięczne okresy.~~
10. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych przez GOPS.

§ 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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Siechnice prowadzony jest przez Wydział Komunalny Urzędu Miejskiego w Siechnicach. Wydział zajmuje się :
 - a) Zapewnieniem obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych
 - b) Remontami, konserwacją lokali i budynków
 - c) Utrzymaniem w należyтым stanie technicznym nieruchomości, instalacji wewnętrznych i urządzeń komunalnych oraz zieleni wokół budynków
 - d) Naliczaniem czynszów i opłat
2. Zarząd i administrację nad lokalami i budynkami z zasobu gminy położonymi przy ul. Wiosennej 13 w Siechnicach, ul. Bukowej 20 w Świętej Katarzynie, ul. Żernickiej w Świętej Katarzynie (w ograniczonym zakresie) powierzony jest licencjonowanemu zarządcowi wyłanianym w postępowaniach zgodnie z Ustawą o Zamówieniach Publicznych.

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z ;
 - 1) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne
 - 2) Wpływów z czynszów za lokale użytkowe
 - 3) Środków budżetowych
 - 4) Innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Podział środków przedstawia poniższa tabela w tys. zł

I.p.	Zakres	2024	2025	2026	2027	2028
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	350	400	400	400	400
2	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	120	120	120	120	120
3	Środki budżetowe	165	180	200	250	270
4	Inne Środki finansowe	0	0	0	0	0
Razem:		635	700	720	770	790

§ 8

Wysokość wydatków 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 , w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

I.p.	ZAKRES	2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	175 500,00	190 000,00	220 000,00	250 000,00	300 000,00
2	Koszty remontów	163 000,00	291 000,00	291 000,00	350 000,00	400 000,00
3	Koszty modernizacji	0	40 000,00	70 000,00	0	0
4	Wynagrodzenie Zarządcy	100 000,00	170 000,00	190 000,00	210 000,00	230 000,00
5	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
SUMA:		438 500,00	691 000,00	771 000,00	810 000,00	930 000,00

§ 9

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się następujące działania:
 - 1) Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej
 - 2) Dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy
 - 3) Budowa budynku na potrzeby mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 4) Prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu nieruchomości gminnych
 - 5) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności.
 - 6) Urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.
 - 7) Sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom
 - 8) Dokonywanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, może być realizowane za zgodą Gminy na lokalach wolnych od wad prawnych i zadłużenia.
 - 9) Popieranie wszystkich form budownictwa mieszkaniowego, indywidualnego i społecznego
 - 10) Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe.