

Projekt

z dnia 17 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Swarzędz na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725), Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz na lata 2025-2029**, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym


Maciej Sucholiński
Radca Prawny

¹⁾ Zmiany treści aktu w stosunku do tekstu jednolitego: Dz.U. z 2024r.: poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940;

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W art. 21 ust. 2 ww. ustawy określony został niezbędny zakres takiego aktu prawa miejscowego, który obejmuje:

a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

d) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

e) 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;

f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

g) 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;

h) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali.

Program taki powinien być przyjmowany na okres min. 5 kolejnych lat. Poprzednio obowiązujący program został uchwalony w 2019 roku i obejmował lata 2020-2024.

Przedstawiony projekt uchwały został przygotowany z zamiarem kontynuacji polityki mieszkaniowej określonej w poprzednim programie.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Drugi Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz

Tomasz Zwoliński

Z-CA KIEROWNIKA
Wydziału Nadzoru
Właścicielskiego i Transportu

Agnieszka Jędrusiak

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Swarzędzu

z dnia.....2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SWARZĘDZ NA LATA 2025-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Swarzędz tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Swarzędz, a także inne lokale mieszkalne, które na podstawie odrębnych przepisów mogą być do niego włączone.

§ 3.

Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz polega w szczególności na sprzedaży lub wynajmie, w tym socjalnym, lokali mieszkalnych.

§ 4.

Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uchwalenia planu ogólnego, również tego planu, są przeznaczone na cele mieszkalne i mieszkalno-usługowe.

§ 5.

Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale w budynkach stanowiących stały zasób mieszkaniowy Gminy Swarzędz, lokale przeznaczone pod najem socjalny i lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy osób niezbędnych dla właściwego wykonywania zadań Gminy Swarzędz.

§ 6.

Ilekcroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725),
- 2) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,

- 3) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
- 4) najmie socjalnym lokalu - należy przez to rozumieć najem lokalu, o którym mowa w art. 22 ustawy,
- 5) zarządcy - należy przez to rozumieć podmiot upoważniony do administrowania oraz zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz,
- 6) stałym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnieniu lokali przeznaczonych pod najem socjalny i lokali zamiennych osobom do tego uprawnionym, a także pomieszczeń tymczasowych; lokale te są przeznaczone wyłącznie do zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem i podlegają wyłączeniu ze sprzedaży,
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy,
- 8) mieszkaniu treningowym lub wspomaganym - należy przez to rozumieć mieszkanie utworzone na podstawie art. 53 ustawy z dnia z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1283 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz

§ 7.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Swarzędz na dzień 31.12.2024 roku tworzy **475** mieszkań, o łącznej powierzchni **20.903,17 m²**, w tym:

- 1) **362** mieszkania o łącznej pow. użytkowej **16.364,19 m²** - w **40** budynkach w 100% stanowiących własność Gminy Swarzędz,
- 2) **43** mieszkania o łącznej pow. użytkowej **1.731,64 m²** - w **11** budynkach wspólnot mieszkaniowych (2 ze wspólnot obejmują po 2 budynki),
- 3) **29** mieszkań o łącznej pow. użytkowej **1.151,44 m²** - w **3** budynkach objętych umowami najmu, w których Gmina Swarzędz jest najemcą,
- 4) **41** mieszkań, o których mowa w ust. 4, o łącznej powierzchni użytkowej **1.655,90 m²**, w **8** budynkach.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz wg form własności na dzień 31 grudnia 2024 r.:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych gminnych
Budynki w 100% stanowiące własność Gminy Swarzędz, w tym:	40	362
- do 4 lokali	13	38
- od 5 do 7 lokali	12	71
- pow. 7 lokali	15	253
Budynki 11 wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Swarzędz jest współwłaścicielem, ogółem, w tym:	11	43
- wspólnoty małe do 7 lokali	8	19

- wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy poniżej 50%	0	0
- wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy równo lub powyżej 50%	3	24
Budynki stanowiące własność innych podmiotów, objęte umowami najmu, w których Gmina Swarzędz jest najemcą	3	29
- do 4 lokali	2	8
- od 5 do 7 lokali	0	0
- pow. 7 lokali	1	21
Budynki, o których mowa w ust. 4	8	41
- do 4 lokali	3	8
- od 5 do 7 lokali	4	22
- pow. 7 lokali	1	11
Ogółem	62	475

3. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz w okresie obowiązywania programu (na dzień 31 grudnia danego roku):

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych gminnych, w tym:	475	475	475	495	535
- lokali przeznaczonych pod najem socjalny,	20	20	25	27	29
- lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe	8	8	8	8	8
- lokali stanowiących mieszkania treningowe lub wspomagane	10	10	10	10	10

4. Na dzień 31.12.2024 roku Gmina Swarzędz za pośrednictwem zarządcy administruje 7 budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym, w których znajdują się 34 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.346,47 m²; W administracji Gminy Swarzędz znajduje się również 1 budynek (7 lokali) stanowiący własność prywatną, którego właściciel zamierza w przyszłości odzyskać posiadanie.

5. Do czasu uregulowania stanu prawnego (lub zwrotu nieruchomości) lokale wskazane w ust. 4 powinny być przeznaczone pod najem socjalny lokalu.

6. Lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu zlokalizowane są także w budynkach będących własnością Gminy Swarzędz oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także w budynkach objętych umowami najmu, w których Gmina Swarzędz jest najemcą. Pozyskiwanie takich lokali odbywać się będzie drogą rotacji do istniejących lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy przeniosą się do nowo budowanych budynków, jak również do lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców.

7. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez inwestycje oraz remonty lokali, podziały lokali o dużej powierzchni, które składają się z pomieszczeń nie przylegających do siebie i mogą stanowić samodzielne lokale, a także odzysk lokali związany z naturalnym ruchem ludności. Ilość lokali odzyskiwanych z naturalnego ruchu ludności jest w miarę stabilna z lekką tendencją malejącą. Rocznie odzyskuje się około 8 lokali, są to najczęściej lokale po zmarłych osobach starszych.

§ 8.

Potrzeby mieszkaniowe do zaspokojenia w ramach zadań Gminy Swarzędz przedstawiają się następująco:

- 1) liczba oczekujących na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 85 rodzin wg stanu na dzień 31.12.2024 r.,
- 2) liczba osób oczekujących na lokal mieszkalny w ramach najmu socjalnego na dzień 31.12.2024 r. – 39 rodzin, w tym: 37 rodzin ze względu na trudną sytuację materialną i 2 rodziny na podstawie wyroku sądu,
- 3) na terenie Gminy Swarzędz zidentyfikowano 38 osób bezdomnych.

§ 9.

1. Większość mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 80 lat. Zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat dostatecznej ilości środków finansowych na bieżącą konserwację, zasoby mieszkaniowe wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą, zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 rokiem, jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

2. Obecnie jeden budynek położony w Swarzędzu, przy ul. Warszawskiej 14, stanowiący wyłączną własność Gminy Swarzędz, wymaga rozbiórki, przy czym w budynku tym znajduje się 1 niezamieszkały lokal mieszkalny.

3. Struktura wiekowa zasobu stanowiącego własność lub współwłasność Gminy Swarzędz na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Wiek budynków (rok budowy)	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym wg własności (szt.):	
		100% Gminy	Wspólnoty
do 1945 roku	41	33	8
od 1945 do 1960	4	1	3
od 1961 do 1980	0	0	0
od 1981	6	6	0
Razem	51	40	11

§ 10.

1. Stan techniczny budynków stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Swarzędz na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Stan techniczny budynku	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym wg własności (szt.):	
		100% Gminy	Wspólnoty
Dobry	23	18	5
Dość dobry	18	13	5
Dostateczny	8	7	1
Dopuszczający	1	1	0
Zły (do kapitalnego remontu lub rozbiórki)	1	1	0
Razem	51	40	11

2. Przez stan techniczny budynku rozumie się:

- 1) **Dobry**: stopień zużycia 0% – 15%; elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane i konserwowane: budynek nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm,

- 2) **Dość dobry**: stopień zużycia 15,1% – 30%; elementy budynku utrzymane należyście; Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach takich jak np.: konserwacja, impregnacja,
- 3) **Dostateczny**: stopień zużycia 30,1% – 50%; w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu użytkowania, celowy jest częściowy remont,
- 4) **Dopuszczający**: stopień zużycia 50,1% – 70%; w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany kompleksowy remont kapitalny lub wymiana poszczególnych elementów,
- 5) **Zły**: stopień zużycia powyżej 70%; w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu; zahamowanie zagrożenia wymaga kompleksowego remontu, a w sytuacjach, gdy nie jest to uzasadnione ekonomicznie i użytkowo, budynek należy przeznaczyć do rozbiórki.

3. Prognozowany stan techniczny budynków na dzień 31 grudnia każdego roku w okresie realizacji programu przedstawia się następująco:

Lp	Lata	Stan budynku	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym wg własności (szt.):	
				100% Gminy	Wspólnoty
	1	2			
1.	2025	Dobry	26	21	5
2.		Dość Dobry	17	12	5
3.		Dostateczny	6	5	1
4.		Dopuszczający	1	1	0
5.		Zły	1	1	0
		Razem	51	40	11
1.	2026	Dobry	28	23	5
2.		Dość Dobry	17	12	5
3.		Dostateczny	4	3	1
4.		Dopuszczający	1	1	0
5.		Zły	1	1	0
		Razem	51	40	11
1.	2027	Dobry	29	24	5
2.		Dość Dobry	19	14	5
3.		Dostateczny	2	1	1
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	1	1	0
		Razem	51	40	11
1.	2028	Dobry	29	24	5
2.		Dość Dobry	19	14	5
3.		Dostateczny	2	1	1
4.		Dopuszczający	0	0	0
5.		Zły	1	1	0
		Razem	51	40	11
1.	2029	Dobry	29	24	5
2.		Dość Dobry	20	14	6
3.		Dostateczny	1	1	0
4.		Dopuszczający	0	0	0

5.	Zły	1	1	0
	Razem	51	40	11

Rozdział 3.

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

§ 11.

1. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali ustala się następujące priorytety działań remontowych:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków,
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
 - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku;
 - b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
 - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych;
- 3) remonty i wymiany pokryć dachowych wraz z instalacjami kominowymi;
- 4) termomodernizację budynków z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów wraz z wykonaniem izolacji, wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych;
- 5) wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.

2. Zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz przedkłada corocznie plany modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i finansowym, sporządzane w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz oraz wynikające z wymogów prawa budowlanego.

3. W okresie realizacji programu przewiduje się realizację następujących działań remontowych i modernizacyjnych:

Rodzaj remontu/modernizacji	Lata	2025	2026	2027	2028	2029
		[szt.]				
Termomodernizacja wraz z remontami dachów (zadania)		9	10	5	5	5
Ogólnobudowlane pozostałe (interwencje/awarie)		150	150	150	150	150
Instalacyjne (lokale)		20	20	12	10	10
RAZEM		179	180	167	165	165

4. Zgodnie z pięcioletnim przeglądem budowlanym i elektrycznym niezbędne szacowane nakłady na remonty w poszczególnych latach winny kształtować się następująco:

Rodzaj remontu	Lata	2025	2026	2027	2028	2029
		[tys. zł]				
Termomodernizacja wraz z remontami dachów		2.448,5	2.448,5	1.481,5	1.500,0	1.500,0
Ogólnobudowlane pozostałe		432,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Instalacyjne		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

RAZEM	2.980,5	2.998,5	2.031,5	2.050,0	2.050,0
--------------	---------	---------	---------	---------	---------

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 12.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz będzie realizowana w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego.

§ 13.

1. Wykup lokali mieszkalnych przez najemców dotychczas kształtował się następująco:

Lata	1976	1994	1995	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2021
Liczba sprzedanych lokali	1	2	9	3	1	1	1	1	1	2

2. Określa się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz:

- 1) Typowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
- 2) Podjęcie starań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Swarzędz posiada udział poniżej 50%, dla dotychczasowych najemców lokali;
- 3) W przypadku rezygnacji z pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego przez najemcę, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029:

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba sprzedanych lokali	0	0	1	1	1
Wpływy ze sprzedaży [zł]*	0	0	35.000	35.000	35.000

*z uwzględnieniem maksymalnej bonifikaty wynikającej z Uchwały nr XXVIII/250/2012 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 2 sierpnia 2012r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Swarzędz (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r., poz. 3760), tj. 80%.

§ 14.

Szczegółowe zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Swarzędz określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Swarzędzu.

Rozdział 5.
Stały zasób mieszkaniowy Gminy Swarzędz

§ 15.

Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz zapewnia stały zasób mieszkaniowy Gminy Swarzędz, który stanowi zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, co stanowi zadanie własne gminy wynikające z przepisów ustawy.

§ 16.

1. Stały zasób mieszkaniowy powinien obejmować budynki nowo wybudowane lub oddane do eksploatacji na cele mieszkaniowe oraz budynki po kapitalnym remoncie; łącznie w budynkach tych powinny znajdować się lokale mieszkalne w liczbie nie mniejszej niż 300 (trzysta).

2. Szczegółowy wykaz budynków stanowiących stały zasób mieszkaniowy Gminy Swarzędz, Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz określi w drodze zarządzenia, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty wejścia w życie niniejszego programu; wykaz ten powinien być na bieżąco aktualizowany.

Rozdział 6.

Polityka czynszowa Gminy Swarzędz oraz warunki obniżenia czynszu

§ 17.

Polityka czynszowa Gminy Swarzędz powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu Gminy Swarzędz. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

§ 18.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem lokali mieszkalnych,
- 2) za najem socjalny lokali oraz najem pomieszczenia tymczasowego,
- 3) za najem lokali z czynszem podwyższonym na podstawie art. 21c ust. 5 ustawy,
- 4) za najem lokali z czynszem wolnym.

§ 19.

1. Bazowa stawka czynszu za lokale mieszkalne nie może być niższa niż **1,5%** oraz wyższa niż **3%** wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w ustawie.

2. Uwzględniając niewystarczające środki finansowe na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, zakłada się wzrost stawki bazowej czynszu za najem mieszkań komunalnych, rocznie od **1,0** do **6,0** pkt % ponad średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem ust. 1 niniejszego paragrafu oraz § 20.

3. Ustala się terminy zmian stawek czynszu nie częściej niż raz w roku.

4. Stawka czynszu w umowach na najem socjalny lokalu oraz dla pomieszczeń tymczasowych wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Swarzędz, ustalonej na dzień zawarcia umowy najmu.

§ 20.

Maksymalna podwyżka czynszu za lokal mieszkalny w jednym roku, wynikająca z zastosowania wskaźników określonych w § 19 ust. 2, nie może przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu, obowiązującej przed podwyżką.

§ 21.

1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) wc poza lokalem: – 10%,
- 2) mieszkanie bez łazienki: – 10%,
- 3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania: – 10%,
- 4) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych: – 10%,
- 5) lokal znajdujący się w budynku oddanym do użytkowania na cele mieszkaniowe przed rokiem 2000, w którym nie był przeprowadzany w ostatnich 10 latach jego remont kapitalny (wymiana zniszczonych okładzin ściennych i podłóg, wadliwych instalacji wraz z urządzeniami odbiorczymi): – 10%,
- 6) mieszkanie w budynku położonym w miejscowości nie objętej obsługą publicznego transportu zbiorowego: – 5%,
- 7) mieszkanie położone częściowo poniżej poziomu gruntu (w suterenie): – 5%,
- 8) mieszkanie w budynku, który na podstawie opinii uprawnionego podmiotu znajduje się w złym stanie technicznym wg kryteriów opisanych w § 10 ust. 2 pkt 5, jednakże nie wykluczającym stałego pobytu osób: – 50%.

2. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek określonych w ust. 1.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki bazowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeśli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na końcową stawkę czynszu.

§ 22.

Wolne lokale o powierzchni powyżej 80 m², mogą być wynajmowane za zapłatę czynszu wolnego ustalonego w drodze przetargu czynszowego od stawki wyjściowej określonej w odpowiednim zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, jeżeli lokalu takiego nie można przeznaczyć dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o odpowiednio dużej liczbie członków.

§ 23.

Czynsz wolny podlega corocznie waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w Monitorze Polskim.

§ 24.

Pobiera się kaucję z tytułu najmu lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 25.

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu sytuację materialną gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) obniżka czynszu, naliczanego dla danego lokalu, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz może zostać udzielona najemcom o niskich dochodach, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- a) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu złoży wniosek o jej przyznanie wraz z deklaracją o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego;
 - b) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale Rady Miejskiej w Swarzędzu, regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz;
- 2) obniżki czynszu nie udziela się:
- a) lokatorowi, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
 - b) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny;
 - c) najemcy, który występuje z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy, posiadając jednocześnie zadłużenie w opłatach za czynsz w obniżonej wysokości, pomimo korzystania z przyznanej obniżki,
- 3) obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu, w którym wniosek został pozytywnie rozpatrzony – z zastrzeżeniem pkt 4) i 5),
- 4) w przypadku gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w punkcie 1) lit b), na wniosek najemcy, można udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 5) od obniżki czynszu odstępuje się jeżeli:
- a) lokator utracił tytuł prawny do lokalu;
 - b) najemca nie wywiązuje się z warunków aneksu i/lub ugody określającej sposób spłaty zaległości;
 - c) najemca nie uiszcza czynszu w obniżonej wysokości;
- 6) wysokość obniżonego czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz, z zastrzeżeniem, że nie może być ona niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu;
- 7) osoby, które korzystają z dodatku mieszkaniowego mają możliwość skorzystania z obniżki czynszu dopiero po okresie, na który został przyznany dodatek mieszkaniowy.

Rozdział 7.

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

§ 26.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz zostało powierzone zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320) Swarzędzkiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Swarzędzu, którego jedynym właścicielem jest Gmina Swarzędz i obejmuje bieżącą eksploatację i utrzymanie należytego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz, w tym usuwanie awarii i prowadzenie remontów bieżących, eksploatację kotłowni i sieci technicznych oraz obsługę finansowo-księgową zarządzanego mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz.

2. W kolejnych latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz.

§ 27.

1. Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarządza na dzień 31.12.2024 roku **62** budynkami.

2. Zarządzanie nowo wybudowanymi budynkami, bądź lokalami winny sposób pozyskanymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz powierzone zostanie również Swarzędzkiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Swarzędzu.

3. Przy wykonywaniu zarządzania zarządca zobowiązany jest stosować następujące zasady:

- 1) zarządzanie zasobem odbywa się zgodnie z zasadami efektywności, gospodarności i oszczędności,
- 2) przy zarządzaniu zasobem należy dochować należytej staranności.

§ 28.

Pozyskiwanie lokali celem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Swarzędz, spełniających kryteria przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz, może odbywać się w każdy prawem przewidziany sposób, w tym poprzez najem lokali przez Gminę Swarzędz od ich właścicieli.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 29.

1. Planowane źródła finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz (w tym jego rozwoju) w latach 2025 – 2029:

- 1) Czysze za najem lokali mieszkalnych,
- 2) Czysze za najem lokali użytkowych,
- 3) Dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 4) Inne środki z budżetu Gminy Swarzędz,
- 5) Środki zewnętrzne, w tym darowizny, dotacje, kredyty i pożyczki.

2. Planowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029:

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Źródła finansowania	[zł]				
Przychody z czynszów*	2.123.000	2.335.000	2.569.000	2.900.000	3.437.000
Dochody ze sprzedaży lokali	0,00	0,00	35.000	35.000	35.000
Pozostałe, w tym środki z budżetu Gminy Swarzędz	3.215.490	3.633.490	6.014.460	9.902.000	7.753.000
Ogółem	5.338.490	5.968.490	8.618.460	12.837.000	11.225.000

* zawiera również dochody z lokali użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych

Rozdział 9.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne koszty

§ 30.

Przewiduje się, że w latach 2025 - 2029 roku poszczególne kategorie kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz będą przedstawiać się następująco:

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Grupy kosztów	[zł]				
Bieżąca eksploatacja	187.000	125.000	125.000	180.000	130.000
Remonty	313.000	375.000	375.000	320.000	370.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1.500.000	1.590.000	1.685.000	1.787.000	1.894.000
Koszty najmu	358.000	380.000	402.000	500.000	781.000
Razem koszty bieżące	2.358.000	2.470.000	2.587.000	2.787.000	3.175.000
Modernizacje istniejących budynków i lokali	2.980.490	2.998.490	2.031.460	2.050.000	2.050.000
Pozostałe koszty inwestycyjne	0,00	500.000	4.000.000	8.000.000	6.000.000
Razem koszty inwestycyjne	2.980.490	3.498.490	6.031.460	10.050.000	8.050.000
Ogółem	5.338.490	5.968.490	8.618.460	12.837.000	11.225.000

§ 31.

Wskazane w § 30 wartości kosztów modernizacji i remontów, w stosunku do potrzeb określonych w Rozdziale 2 pozwolą w okresie obowiązywania niniejszego programu na realizację zadań remontowych wykraczających poza wskazania wynikające z okresowych przeglądów ogólnobudowlanych i elektrycznych, przyczyniając się do realnej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Swarzędz.

Rozdział 10.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz

§ 32.

Działania o wysokim znaczeniu dla poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz:

- 1) stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy Swarzędz przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Swarzędz;
- 3) poprawa stanu technicznego budynków;
- 4) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 5) podejmowanie działań zmierzających do przejęcia własności budynków, których stan prawny jest nieuregulowany, a których administrowaniem zajmuje się Gmina Swarzędz.

§ 33.

Działania dodatkowe zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Swarzędz:

- 1) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania zmierzających do uzyskania z jednej strony natychmiastowych dochodów, a z drugiej do unikania tworzenia i utrzymywania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Swarzędz;
- 2) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem Gminy Swarzędz;
- 3) dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

§ 34.

W związku z planowanymi remontami budynków i lokali, o których mowa w § 11 ust. 3 pogramu, niezbędne będzie dokonanie tymczasowych zamian lokali w następującym zakresie i ilości:

Lata	2025	2026	2027	2028	2029
Przyczyna zamiany lokalu:	[szt.]				
Termomodernizacja wraz z remontami dachów	1	1	1	0	1
Prace ogólnobudowlane pozostałe	0	1	0	1	1
Roboty instalacyjne	1	2	1	0	0
RAZEM	2	4	2	1	2