

**UCHWAŁA NR 234/XXIII/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i 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 2020 poz. 611), Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik do uchwały Nr
234/XXIII/2020
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 17 grudnia 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚREM NA LATA 2021-2025



2020 r.

Spis treści

Rozdział 1: Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025	2
1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy	2
1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2025	3
1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy	5
Rozdział 2: Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025	7
2.1. Analiza potrzeb remontowych	7
2.2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2021-2025	8
Rozdział 3: Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025	13
3.1. Planowana sprzedaż lokali	13
Rozdział 4: Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	15
4.1. Zasady polityki czynszowej	15
4.2. Warunki obniżania czynszu	16
Rozdział 5: Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025	17
Rozdział 6: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025	19
Rozdział 7: Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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	21
Rozdział 8: Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	23
8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali	23
8.2. Planowana sprzedaż lokali	23
8.3. Likwidacja lokali niesamodzielnych	24
8.4. Zamiany lokali	24
8.5. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych	25
8.6. Działania w zakresie rewitalizacji	26
8.7. Współpraca ze Śremskim TBS Sp. z o.o.	26
8.8. Pozostałe działania	27
Spis Tabel	29
Spis Wykresów	29

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób gminy Śrem tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, lokale w posiadaniu samoistnym gminy oraz lokale położone w budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych.

Według danych na dzień 31.08.2020 r. gmina Śrem dysponowała łącznie 678 lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Liczbę oraz powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych gminy Śrem przedstawia Tabela 1.

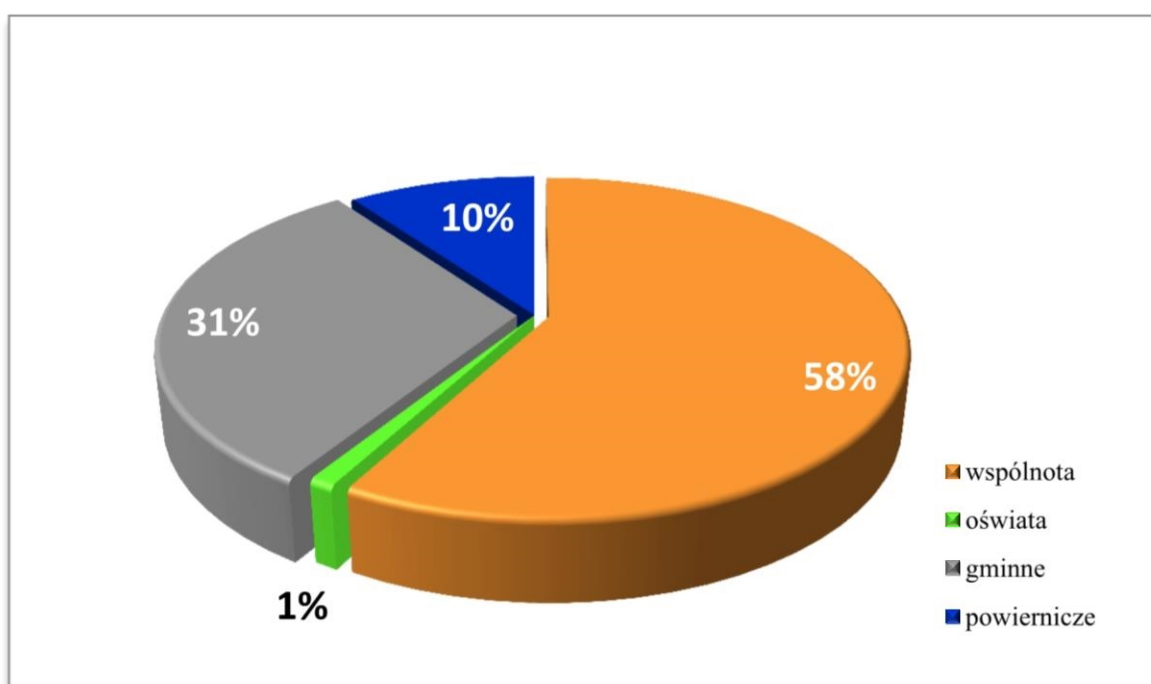
Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31.08.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)
Lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy	213	9 076,78	42,61
Lokale położone w budynkach będących w posiadaniu samoistnym gminy	69	2 885,87	41,82
Lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy	391	17 996,77	46,03
Lokale położone w budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych	5	185,17	37,03
Razem	678	30 144,59	44,46

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o. i odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem

Największa liczba lokali, tj. 58% w stosunku do całego mieszkaniowego zasobu gminy jest usytuowana w nieruchomościach w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe a gmina jest jednym z właścicieli lokali. Mniej, bo 31 % to lokale znajdujące się w nieruchomościach stanowiących w całości własność gminy. Natomiast lokale będące w posiadaniu samoistnym gminy stanowią 10 %. Ponadto istnieje bardzo niewielki zasób (mniej niż 1%) lokali mieszkalnych w zarządzie instytucji oświatowych.

Wykres 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym ze względu na rodzaj własności budynku, w którym znajdują się lokale



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Tabeli 1

1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2025

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 będzie ulegać zmianom. Dopuszcza się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę nowych mieszkań. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzenia do zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne.

Głównymi czynnikami mającymi wpływ na zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025 będą:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z kontynuacją prywatyzacji budynków, w których rozpoczęto lub zaplanowano sprzedaż, uzależnionej od zainteresowania najemców wykupem mieszkań;
- 2) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia;
- 3) zmniejszenie liczby nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z uwagi na przeznaczenie do sprzedaży, zmianę sposobu użytkowania, lub pod planowane inwestycje;
- 4) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z usamodzielnianiem, w których pomieszczenia używane były wspólnie przez kilku lokatorów;
- 5) wyłączenie z użytkowania lokali i budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont;
- 6) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym;
- 7) zmiany w zakresie posiadanego zasobu z uwagi na regulacje stanów prawnych budynków w posiadaniu samoistnym gminy Śrem.

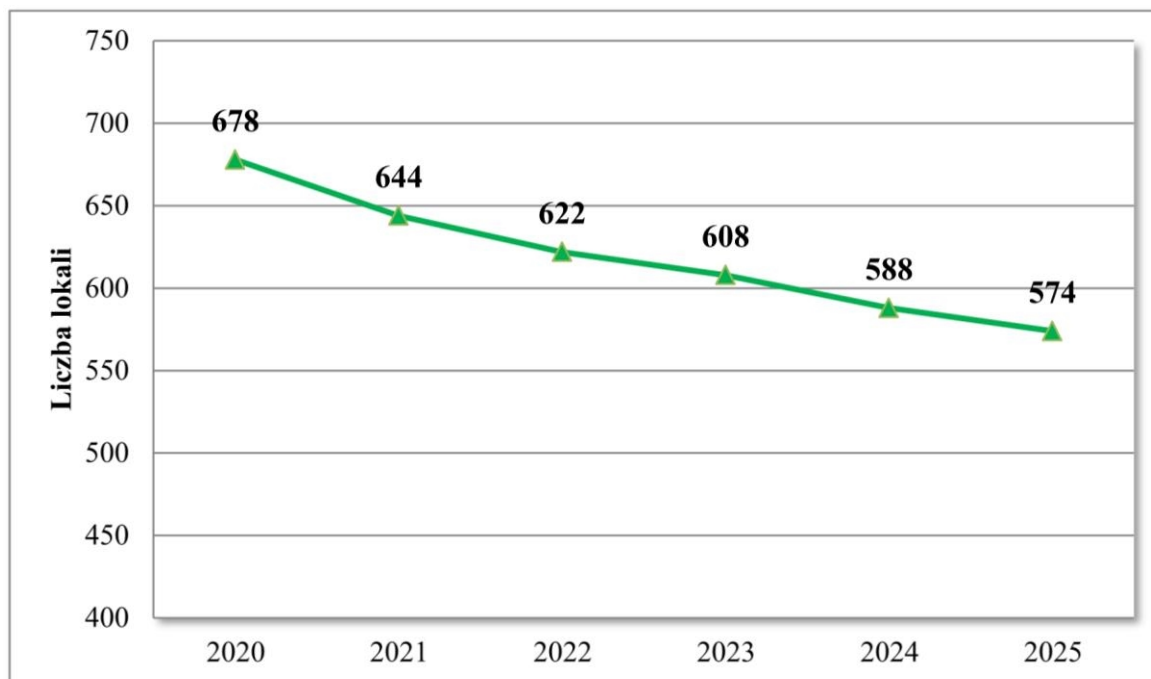
Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Wielkość zasobu na początku roku <i>Liczba lokali (stan na dzień 1.01.)</i>	678*	644	622	608	588
Sprzedaż lokali wg. 1.2. pkt 1 i 2	-12	-12	-12	-12	-12
Wyłączenia lokali (sprzedaż budynków, zmiany sposobu użytkowania, zły stan techniczny, nieopłacalny remont, scalanie lokali) wg 1.2. pkt 3,4,5	-14	-5	-2	-8	-2
Rozbiórki (liczba lokali) wg. 1.2. pkt 6	-3	0	0	0	0
Regulacje stanów prawnych wg. 1.2. pkt 7	-5	-5	0	0	0
Wielkość zasobu na koniec roku <i>Liczba lokali (stan na dzień 31.12)</i>	644	622	608	588	574

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem. *Stan na dzień 30.08.2020 r.*

Powyższa prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy wskazuje, że na przestrzeni lat 2021-2025 nastąpi zmniejszenie liczby mieszkań o 104 lokale tj. o 15%.

Wykres 2. Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Tabeli 2

1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu są m.in. wiek budynku, konstrukcja budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Na podstawie informacji wynikających z okresowych kontroli budynków polegających m.in. na sprawdzeniu ich stanu technicznego dokonano na potrzeby Programu charakterystyki mieszkaniowego zasobu gminy Śrem według następujących kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

1) stan dobry (procentowe zużycie 0-15%)

- elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.

- 2) stan zadowalający (procentowe zużycie 16-30%)
 - elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacjach.
- 3) stan dostateczny (procentowe zużycie 31-50%)
 - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
- 4) stan dopuszczający (procentowe zużycie 51-70%)
 - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.
- 5) stan zły (procentowe zużycie 71-100%)
 - w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Wymagany jest remont kapitalny lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

Zgodnie z ww. przyjętym podziałem sporządzono prognozę stanu technicznego zasobu przedstawioną w Tabeli 3.

Tabela 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025*

Rok	stan dobry		stan zadowalający		stan dostateczny		stan dopuszczający		stan zły	
	bud.	%	bud.	%	bud.	%	bud.	%	bud.	%
2021	2	3	18	25	23	32	21	29	8	11
2022	2	3	18	26	23	33	19	27	8	11
2023	2	3	18	26	23	33	19	27	8	11
2024	2	3	18	26	22	32	19	27	8	12
2025	2	3	18	26	22	32	19	27	8	12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o.

*Prognoza nie uwzględnia stanu technicznego budynków jednostek oświatowych i trzech świetlic, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

2.1. Analiza potrzeb remontowych

Analiza potrzeb remontowych przedstawiona w Tabeli 4 i 5 jest prowadzona w oparciu o protokoły z dokonywanych okresowych przeglądów budowlanych, opinie i ekspertyzy rzeczoznawców, potrzeby zgłaszane przez zarządcę zasobu, wnioski najemców oraz zakresy remontów zwolnionych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Tabela 4. Potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność i posiadanie samoistne) w podziale na rodzaj robót na lata 2021-2025

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe w tys. zł.				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Roboty ogólnobudowlane budynków, w tym:					
1.1	remonty dachów, przewodów kominowych i wentylacji	200	210	221	232	244
1.2	remonty elementów konstrukcyjnych budynku	250	263	276	290	305
1.3	izolacja przeciwwilgociowa (pozioma i pionowa) wraz z opaską wokół budynku	100	105	110	116	122
1.4	docieplenie budynku (ścian i/lub stropów)	100	105	110	116	122
1.5	remonty elewacji, balkonów	100	105	110	116	122
1.6	remonty klatek schodowych	200	210	221	232	244
1.7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	21	22	23	24
1.8	remonty piwnic	10	11	12	13	14
2.	Roboty instalacyjne w budynkach, w tym:					
2.1	remonty instalacji wod-kan (wymiana)	40	42	44	46	48
2.2	remonty instalacji gazowej (wymiana)	50	53	56	59	62
2.3	remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	20	21	22	23	24
2.4	remonty instalacji odgromowej (wymiana)	5	6	7	8	9
2.5	pozostałe prace instalacyjne (m.in. wymiana wodomierzy)	0	0	0	35	0
3.	Remonty lokali mieszkalnych, w tym:					

3.1	remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	400	420	441	463	486
3.2	remonty instalacji wod-kan	15	16	17	18	19
3.3	remonty instalacji gazowej	200	210	221	232	244
3.4	remonty instalacji elektrycznej	15	16	17	18	19
3.5	remonty podłóg	40	42	44	46	48
3.6	wymiana stolarki okiennej, drzwi	30	32	34	36	38
3.7	odgrzybianie	10	11	12	13	14
	Razem	1.805	1.899	1.997	2.135	2.208

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o.

Tabela 5. Potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (wspólnoty) w podziale na rodzaj robót na lata 2021-2025

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe w tys. zł.				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Roboty ogólnobudowlane budynków	348	355	362	370	377
2.	Roboty instalacyjne w budynkach	232	237	242	246	251
3.	Remonty lokali mieszkalnych, w tym:					
3.1	remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	400	420	441	463	486
3.2	remonty instalacji wod-kan	15	16	17	18	19
3.3	remonty instalacji gazowej	100	105	110	116	122
3.4	remonty instalacji elektrycznej	15	16	17	18	19
3.5	remonty podłóg	40	42	44	46	48
3.6	wymiana stolarki okiennej, drzwi	20	21	30	32	34
3.7	odgrzybianie	5	6	7	8	9
	Razem	1.175	1.218	1.270	1.317	1.365

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o.

2.2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2021-2025

Planowanie remontów i modernizacji budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali, osób trzecich oraz mienia;
- 2) usuwanie awarii;
- 3) remonty lokali realizowane na wnioski najemców lokali;
- 4) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 5) roboty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem;

- 6) modernizacja istniejących sposobów ogrzewania w lokalach w celu eliminowania źródeł emitujących duże ilości CO₂;
- 7) roboty w budynkach przejętych na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Uwzględniając powyższe założenia oraz dostępną wysokość środków finansowych plany remontów i modernizacji budynków oraz lokali na lata 2021-2025 przedstawia odpowiednio Tabela 6 i 7.

Tabela 6. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2021-2025

Lp.	Adres budynku	Rok 2021
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Dalewo 61	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie nowego dojścia do budynku oraz wykonanie brakującej opaski z kostki betonowej 2. Naprawa podestu wejściowego do budynku wraz z rurą przepustową 3. Poprawienie i uzupełnienie opierzenia na dachu oraz uzupełnienie brakujących gontów papowych wraz z oczyszczeniem rynien 4. Naprawa attyk oraz gzymsów na budynku głównym
2	Śrem, ul. Dutkiewicza 1	1. Zabezpieczenie kratą doświetlacza okiennego w piwnicy
3	Śrem, ul. Gostyńska 25	1. Naprawa dachu
4	Śrem, ul. Kolejowa 3	1. Rozbiórka zadaszzenia żelbetowego
5	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 22	1. Częściowa naprawa dachu
Lp.	Adres budynku	Rok 2022
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Dr Seweryna Matuszewskiego 12	1. Modernizacja dachu
2	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 16a	1. Przemurowanie kominów
3	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 18	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji gazowej 2. Naprawa drzwi wejściowych frontowych i od podwórza
4	Śrem, ul. Ogrodowa 11	1. Wymiana instalacji gazowej
5	Śrem, ul. Piaskowa 3	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa nadproża na strychu 2. Wykonanie nowej podłogi na strychu 3. Uzupełnienie tralek w balustradzie

		drewnianej na klatce schodowej 4. Naprawa schodów do piwnicy zewnętrznych od strony podwórza, wewnętrznych murowanych na klatce schodowej oraz naprawa stopnia przy wejściu
Lp.	Adres budynku	Rok 2023
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Poznańska 9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa schodka przy wejściu do budynku 2. Naprawa schodów do piwnicy oraz miejscowa naprawa posadzki w budynku głównym 3. Wykonanie nowej posadzki w piwnicy, uzupełnienie tynku i odmalowanie 4. Wymiana okien w piwnicy 5. Częściowa wymiana instalacji wod.-kan. 6. Zamontowanie lampy oświetleniowej od strony podwórza 7. Wymiana instalacji elektrycznej
2	Śrem, ul. Stary Rynek 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana stolarki okiennej na częściach wspólnych 2. Wykonanie izolacji rur instalacji wody w piwnicy 3. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej 4. Częściowa wymiana instalacji gazowej 5. Prace naprawcze dachu
3	Śrem, ul. Szeroka 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa drzwi wejściowych oraz stopnia wejściowego 2. Wykonanie opaski wokół budynku, wykonanie nowego dojścia do budynku z kostki betonowej oraz naprawa stopnia
4	Śrem, ul. Tylna 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana instalacji gazowej 2. Częściowa wymiana instalacji wod.-kan. 3. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej
Lp.	Adres budynku	Rok 2024
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Wielka Rzeźnicka 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa schodów do piwnicy 2. Częściowa wymiana instalacji

		elektrycznej 3. Wykonanie izolacji piwnic wokół budynku
2	Śrem, ul. Wielka Rzeźnicka 4	1. Wykonanie izolacji piwnic wokół budynku
3	Śrem, ul. Wielka Rzeźnicka 13	1. Wymiana instalacji elektrycznej
4	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 22	1. Modernizacja klatki schodowej
5	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 16	1. Modernizacja dachu
Lp.	Adres budynku	Rok 2025
		Rodzaj remontu lub modernizacji
1	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 18	1. Modernizacja dachu
2	Śrem, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 20 i 22	1. Modernizacja klatek schodowych
3	Śrem, ul. Szeroka 1	1. Modernizacja klatki schodowej
4	Śrem, ul. Tylna 5	1. Modernizacja klatek schodowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentu „Określenie potrzeb remontowych” przygotowanego przez Śremskie TBS Sp. z o.o. na podstawie przeglądów technicznych budynków

Plany remontów (części wspólnych) budynków wspólnot mieszkaniowych na dany rok w ramach środków zgromadzonych z zaliczek na fundusz remontowy ustalane są na zebraniach wspólnot mieszkaniowych przez współwłaścicieli nieruchomości.

Tabela 7. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2021-2025

Lp.	Rodzaj robót	Plan remontów i modernizacji w tys. zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	450	473	497	522	548
2	Remonty instalacji wod.-kan.	30	32	34	36	38
3	Remonty instalacji gazowej	300	315	331	348	365
4	Remonty instalacji elektrycznej	30	32	34	36	38
5	Remonty podłóg	80	84	88	92	97
6	Wymiana stolarki okiennej, drzwi	50	53	60	63	66
7	Odgrzybianie	15	16	17	18	19
8	Zmiana sposobu ogrzewania	300	315	330	347	364
9	Wyodrębnienie łazienek i WC	20	21	22	23	24
	Razem	1.275	1.341	1.413	1.485	1.559

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o.

Prace służące przeciwdziałaniu degradacji stanu technicznego zasobu, realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Niemniej z uwagi na konieczność zapobiegania pogorszeniu stanu technicznego zasobu i podnoszenia standardu poprzez dostosowanie do aktualnych warunków

technicznych konieczne są dodatkowe wydatki inwestycyjne, w tym wykonywanie likwidacji źródeł ogrzewania na paliwo stałe.

Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

3.1. Planowana sprzedaż lokali

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych w Śremie przy ulicach:

- 1) Andrzeja Frycza Modrzewskiego 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10;
- 2) Jana Kochanowskiego 1, 3 i 5;
- 3) Powstańców Wielkopolskich 6, 8 i 10;
- 4) Stefana Grota Roweckiego 4;
- 5) Leopolda Okulickiego 12;
- 6) Dezyderego Chłapowskiego 14;
- 7) Adama Mickiewicza 29, 55, 57, 59, 71;
- 8) Ogrodowej 27, 29, 31, 33 i 35;
- 9) Ks. Piotra Wawrzyniaka 9;
- 10) Stary Rynek 1;
- 11) Grunwaldzkiej 8a;
- 12) Zachodniej 32;
- 13) Farnej 22 i 22a;
- 14) Piaskowej 9;
- 15) Pl. 20 Października 11;
- 16) Gen. Władysława Sikorskiego 21.

Wyłącza się ze sprzedaży lokale, które wspólnie z innym lokalem korzystają z pomieszczeń budynku, które nie mogą być włączone do części wspólnych nieruchomości.

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2021-2025

Rok	Planowana liczba sprzedanych lokali	Planowane przychody przy uwzględnieniu 50% bonifikaty w tys. zł.	Średnia powierzchnia sprzedanego lokalu (m ²)
2021	8	500	45
2022	8	500	45
2023	8	500	45
2024	8	500	45
2025	8	500	45
Razem	40	2 500	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem

Zwolnione lokale w budynkach wymienionych w pkt. 3.1. nieprzeznaczone do ponownego zasiedlenia przeznaczają się do sprzedaży w drodze przetargowej lub bezprzetargowej na poszerzenie sąsiedniej nieruchomości lokalowej w przypadku braku możliwości zagospodarowania jako samodzielnego lokalu.

Tabela 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia w latach 2021-2025

Rok	Planowana liczba sprzedanych lokali	Planowane przychody w tys. zł
2021	4	600
2022	4	600
2023	4	600
2024	4	600
2025	4	600
Razem	20	3 000

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

4.1. Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowywania w ciągu kolejnych lat, do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

Gmina dąży do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i inwestycje.

W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

- 1) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Śremu w oparciu o zasady określone ustawami i niniejszą uchwałą;
- 2) zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku;
- 3) w latach 2021-2025 bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrastać będzie rocznie nie więcej niż o 10% stawki obowiązującej.

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową. Czynniki zmieniające stawkę czynszu najmu przedstawia Tabela 10.

Tabela 10. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Podwyższające (zł/m ²)	Obniżające (zł/m ²)
1.	Położenie budynku		
	1.1 w zabudowie zwartej		- 0,05
	1.2 na wsi		- 0,60
2.	Położenie lokalu w budynku		
	2.1 na poddaszu		- 0,20

	2.2	lokal w którym jest ciemna kuchnia		- 0,05
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan			
	3.1	brak centralnego ogrzewania		- 0,05
	3.2	brak łazienki		- 0,05
	3.3	brak wc		- 0,05
4.	Ogólny stan techniczny budynku			
	4.1	po termomodernizacji poprzedzonej pozytywnie zweryfikowanym audytem	+ 0,60	
	4.2	po termomodernizacji poprzedzonej negatywnie zweryfikowanym audytem	+ 0,30	
	4.3	budynki i oficyna przeznaczone do remontu kapitalnego lub rozbiórki		- 0,60
	4.4	budynki wybudowane po 2010 roku	+ 1,00	

Źródło: opracowanie własne

4.2. Warunki obniżania czynszu

Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu przekroczy 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.

Wysokość dochodu uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu, jak i ich zróżnicowanie zgodnie z Tabelą 11 określa uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 11. Wysokość obniżek ze względu na osiągnięte dochody w gospodarstwie domowym

Liczebność gospodarstwa domowego	Wysokość miesięcznego dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwie jednoosobowe	65%-55% najniższej emerytury	5%
	poniżej 55% najniższej emerytury	10%
Gospodarstwie wieloosobowe	40% - 30% najniższej emerytury	5%
	poniżej 30% najniższej emerytury	10%

Źródło: opracowanie własne

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy w stosunku do lokali stanowiących własność lub pozostających w posiadaniu samoistnym gminy sprawuje Śremskie TBS Sp. z o. o. na podstawie zawartego z gminą porozumienia w sprawie zasad wykonywania zarządu nieruchomościami komunalnymi.

Zarządzanie odbywa się w sposób polegający na podejmowaniu czynności obejmujących m.in. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, organizowanie i prowadzenie remontów, konserwację bieżącą sieci instalacyjnej, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, wykonywanie czynności prawnych, zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów, przygotowanie spraw dotyczących windykacji, a także inne czynności określone w porozumieniu.

Śremskie TBS Sp. z o.o. zobowiązane jest do wykonywania czynności zarządzania z należytą starannością, do czuwania nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi, a także ochrony interesów gminy w toku realizacji powierzonych zadań i czynności.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 będą wynikać z systematycznego monitorowania wykonywanych zadań i zmierzać m.in. do:

- 1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 2) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem gminy;
- 3) obniżenia kosztów eksploatacji lokali poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

Lokale położone w budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych są zarządzane przez dyrektorów właściwej placówki.

Przyjęty model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez gminę Śrem wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą środki z budżetu gminy.

Środki finansowe przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową pochodzić będą również z:

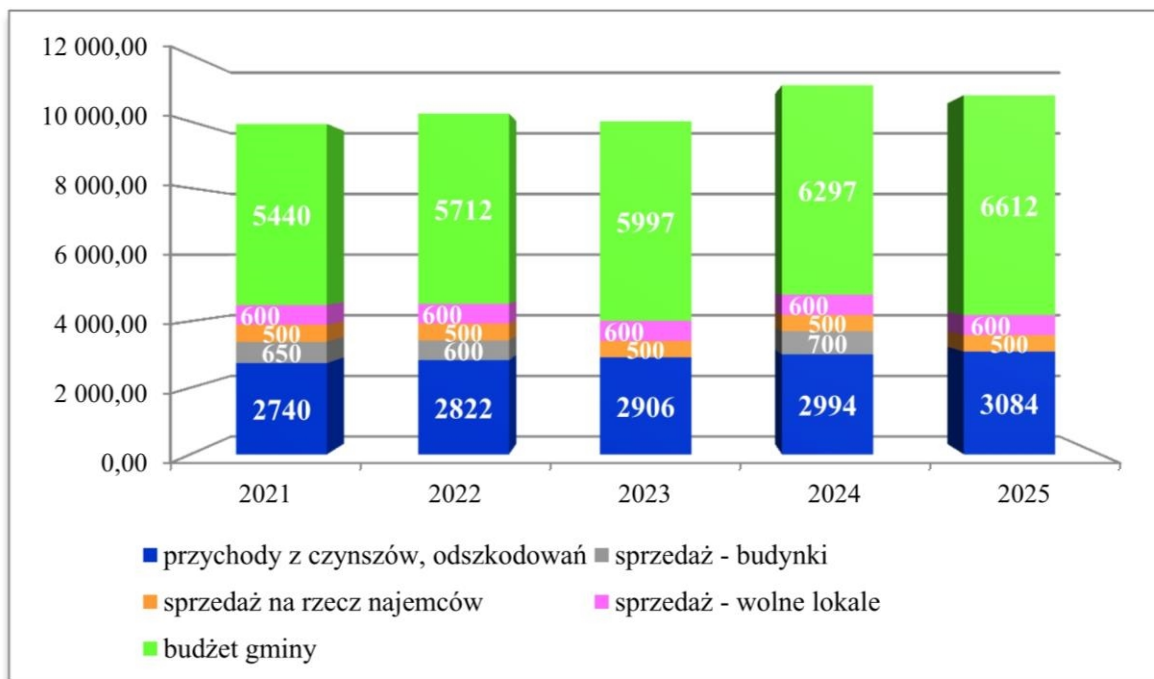
- 1) przychodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) przychodów z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych;
- 3) przychodów ze sprzedaży w tym:
 - sprzedaż budynków mieszkalnych,
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia;
- 4) źródeł zewnętrznych.

Tabela 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 (w tys. zł)

Źródła finansowania		Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
Przychody z czynszów lokali mieszkalnych i odszkodowań		2.740	2.822	2.906	2.994	3.084
Przychody ze sprzedaży budynków i lokali	sprzedaż budynków	650	600	0	700	0
	sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	500	500	500	500	500
	sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia	600	600	600	600	600
Budżet gminy		5.440	5.712	5.997	6.297	6.612
Razem		9.930	10.234	10.003	11.091	10.796

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o. i odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem

Wykres 3. Prognozowana wysokość źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Tabeli 12

Rozdział 7

Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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

Z utrzymaniem budynków mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w Tabeli 13.

Jako podstawę obliczeń przyjęto koszty poniesione faktycznie w 2019 roku. Założono, że powierzchnia zasobu komunalnego będzie ulegać stopniowemu zmniejszeniu, w sposób przedstawiony w rozdziale 1, natomiast koszty, w oparciu o prognozowane podwyżki (+5% rocznie) opłat za media i stale rosnące koszty wykonania prac remontowych w zasobach mieszkaniowych, będą wzrastać.

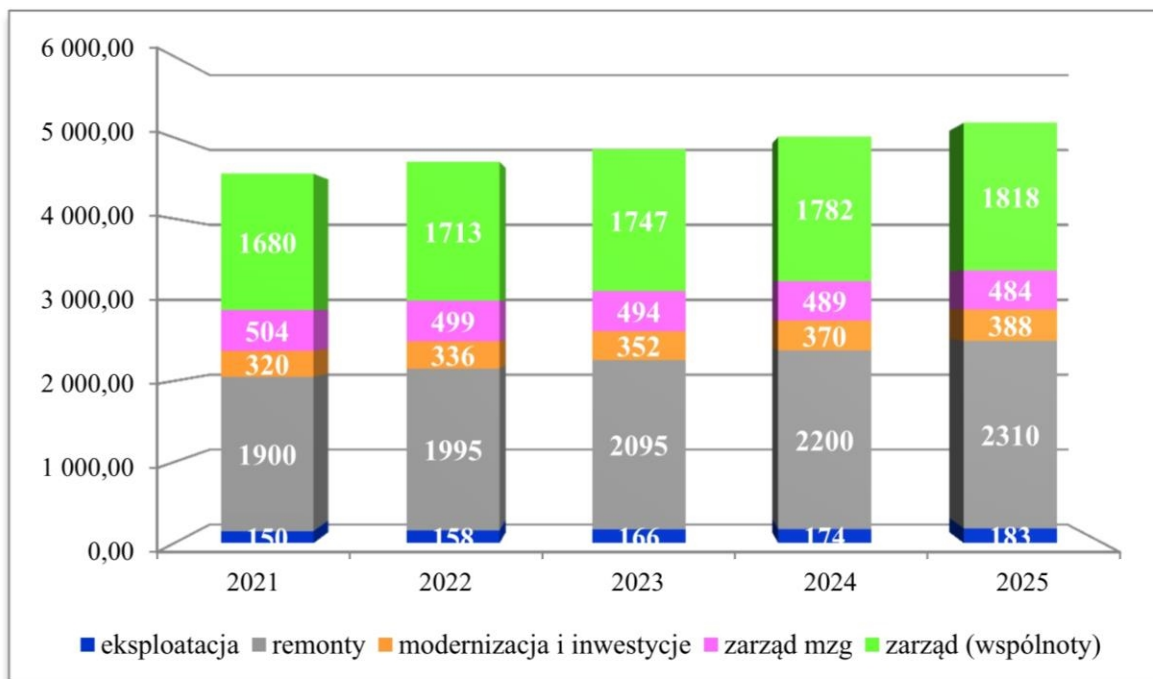
W latach 2021-2025 koszty inwestycyjne i modernizacyjne mogą być powiększane o środki przeznaczone na zmiany sposobu ogrzewania, wydzielenie sanitariatów w lokalach, utwardzenia powierzchni podwórek.

Tabela 13. Wysokość kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 (w tys. zł)

L.p.	Rodzaje kosztów	Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	150	158	166	174	183
2.	Koszty remontów	1.900	1.995	2.095	2.200	2.310
3.	Koszty modernizacji budynków i lokali oraz inwestycyjne	320	336	352	370	388
4.	Koszty zarządu mzg (wynagrodzenie zarządcy)	504	499	494	489	484
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (eksploatacja + zarząd + fundusz remontowy)	1.680	1.713	1.747	1.782	1.818
	Razem	4.554	4.701	4.854	5.015	5.183

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o. i odpowiedniej komórki organizacyjnej UM Śrem

Wykres 4. Prognozowana wysokość kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Tabeli 13

Rozdział 8

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

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Na lokale zamienne przeznaczają się lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale wynajęte na ten cel od innych podmiotów.

Lokale zamienne zapewnia się dla lokatorów lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbioru ze względu na ich zły stan techniczny, oraz na czas prowadzenia koniecznej naprawy.

W ramach niniejszego Programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i napraw lokali, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów i napraw.

8.2. Planowana sprzedaż lokali

Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się lokale w budynkach wymienionych w rozdziale 3 pkt. 3.1. Programu.

W nieruchomościach w których udział gminy jest mniejszy niż 50%, gmina może skorzystać z przysługującego jej prawa wynikającego z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal w tej samej miejscowości, spełniający wymagania takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Wolne lokale, w budynkach wymienionych w rozdziale 3 pkt. 3.1. mogą być przeznaczane do sprzedaży w sytuacji, gdy udział gminy jest mniejszy niż 50%.

Planowana wielkość sprzedaży lokali uwzględnia fakt występowania na terenie gminy dużego zapotrzebowania na wynajem mieszkalnych lokali komunalnych.

8.3. Likwidacja lokali niesamodzielnych

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, podejmuje się działania ukierunkowane na likwidację lokali niesamodzielnych poprzez:

- 1) scalanie mieszkań w których lokatorzy korzystają ze wspólnych pomieszczeń;
- 2) podział i modernizację lokali;
- 3) kierowanie najemców lokali niesamodzielnych do innych lokali i tworzenie w ten sposób lokali samodzielnych.

8.4. Zamiany lokali

W ramach realizowanej przez gminę Śrem polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- 1) między najemcami mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) na inny poprzez zamianę z osobą zajmująca lokal w innym zasobie;
- 3) na inny mniejszy, zwłaszcza w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat za lokal pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości przez przejmującego mieszkanie;
- 4) ze względu na stwierdzoną niepełnosprawność najemcy lub członka gospodarstwa domowego najemcy, gdy obecny lokal nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych – w tym przypadku są to zamiany dokonywane na lokal położony np. na niższej kondygnacji;
- 5) na podstawie propozycji złożonej najemcy przez gminę w sytuacjach:
 - a) przeznaczenia budynku do sprzedaży, planowanych inwestycji gminy czy zmiany sposobu użytkowania budynku,
 - b) nieuzasadnionego ekonomicznie remontu,
 - c) planowanej likwidacji lokali niesamodzielnych,
 - d) rozbiórki budynku, koniecznej naprawy lokalu,
 - e) nieskorzystania najemcy z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu,
 - f) pozbawienia mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,

- g) regulacji stanu prawnego nieruchomości i zwrotu budynków prywatnych właścicielom lub ich następcom prawnym.

Szczegółowe warunki dokonywania zamian określa uchwała Rady Miejskiej w Śremie w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem.

8.5. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych

Gminna Śrem prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz na rzecz zmniejszenia zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej.

W tym celu dopuszcza się stosowanie takich narzędzi jak:

- rozkładanie długu na raty,
- umarzanie,
- restrukturyzacja zadłużenia,
- świadczenie niepieniężne.

Jednocześnie jednym z priorytetów gminy jest zintensyfikowanie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.

Ważnym narzędziem wspomagającym monitorowanie stanu opłat i wysokości zadłużenia dla najemcy jest „Portal mieszkańców” uruchomiony przez Śremskie TBS Sp. z o.o. umożliwiający sprawdzenie drogą internetową historii operacji na koncie dotyczącym opłat za posiadany lokal. Każdy najemca ma mieć możliwość kontrolowania opłat za posiadany lokal oraz wgląd do bieżących informacji o opłatach związanych z utrzymaniem lokalu, jak i innych wiadomości.

Niezależnie od instrumentów umożliwiających zmniejszanie długu z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego funkcjonują również narzędzia umożliwiające zmniejszenie opłat za lokal takie jak: dodatek mieszkaniowy, energetyczny, zamiana lokalu na mniejszy.

8.6. Działania w zakresie rewitalizacji

Rewitalizacja ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców zamieszkujących na obszarze objętym programem rewitalizacji i obejmuje różne wymiary życia społecznego. W ramach rewitalizacji zasobu, między innymi na obszarze wyznaczonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Śrem na lata 2017-2023 będą kontynuowane działania obejmujące:

- 1) zmianę sposobu ogrzewania tj. likwidację pieców węglowych i ich zastąpieniu ekologicznym źródłem ciepła (Projekt 3.1.1. „Stop dymiącym kominom” Programu Rewitalizacji);
- 2) podniesienie standardu zamieszkiwania poprzez modernizację budynków i mieszkań polegające na remontach dachu, instalacji, klatek schodowych, elewacji, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian, niejednokrotnie również likwidację wspólnych sanitariatów znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i wykonanie ich w obrębie mieszkań w miarę posiadanych możliwości technicznych;
- 3) poprawę funkcjonalności podwórek przy budynkach poprzez wykonanie odwodnienia, utwardzenia terenu, nawierzchni dojazdów.

8.7. Współpraca ze Śremskim TBS Sp. z o.o.

Część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina realizuje również współpracując ze Śremskim TBS Sp. z o.o. oraz innymi podmiotami.

Współpraca realizowana jest poprzez wykorzystywanie przez gminę w każdej dopuszczalnej formule prawnej zasobu Śremskiego TBS, w tym wnoszenie wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych, wynajmowanie przez gminę od TBS lokali mieszkalnych na aktualne potrzeby gminy.

Gmina jest dysponentem części lokali TBS, tj. tych, w których partycypowała w kosztach budowy (ul. Żurawia 8A/17, 6B, 6C, ul. Powstańców Wielkopolskich 1C) oraz lokali przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1.

Według stanu na dzień 30.08.2020 r. gmina miała do swojej dyspozycji 80 lokali stanowiących własność TBS. W tym 27 lokali w nowo wybudowanym „budynku dla seniora” przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1C.

Lokale te zostały zrealizowane z finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach rządowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Następnie zostały one podnajęte osobom wskazanym przez gminę w ramach zamiany mieszkań i poprawy warunków mieszkaniowych osób starszych.

Gmina Śrem w latach 2021-2025 będzie kontynuowała współpracę ze Śremskim TBS Sp. z o.o. polegającą na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z TBS umów w sprawie nabycia przez gminę Śrem prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali, wnoszeniu wkładów pieniężnych oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego.

8.8. Pozostałe działania

W okresie objętym Programem planuje się również kontynuowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi znajdującymi się w posiadaniu samoistnym gminy.

Ponadto dopuszcza się:

- 1) zawieranie umów na wykonanie remontów lokali na całkowity lub częściowy koszt przyszłych najemców w sytuacji wyczerpania w danym roku budżetowym środków finansowych na remonty lub z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) przeznaczenie zwolnionych lokali, których remont jest nieuzasadniony ekonomicznie na pomieszczenia wykorzystywane w celu złożenia rzeczy ruchomych w ramach wykonywanych przez komornika czynności opróżnienia lokali;
- 3) przeznaczenie do sprzedaży budynków, których wszystkie lokale zostały zwolnione;
- 4) rozszerzenie zasięgu wykorzystywania istniejących zasobów lokalowych do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, programy wsparcia), na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej i ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

- 5) zawieranie umów o adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne zgodnie z zasadami i trybem określonym w zarządzeniu Burmistrza;
- 6) w uzasadnionych przypadkach zawieranie umów najmu socjalnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Spis Tabel

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31.08.2020 r.	2
Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025	4
Tabela 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025*	6
Tabela 4. Potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność i posiadanie samoistne) w podziale na rodzaj robót na lata 2021-2025	7
Tabela 5. Potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (wspólnoty) w podziale na rodzaj robót na lata 2021-2025	8
Tabela 6. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2021-2025	9
Tabela 7. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2021-2025	11
Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2021-2025	13
Tabela 9. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia w latach 2021-2025	14
Tabela 10. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej	15
Tabela 11. Wysokość obniżek ze względu na osiągnięte dochody w gospodarstwie domowym	16
Tabela 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 (w tys. zł)	19
Tabela 13. Wysokość kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 (w tys. zł)	21

Spis Wykresów

Wykres 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w ujęciu procentowym ze względu na rodzaj własności budynku, w którym znajdują się lokale	3
Wykres 2. Zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025	5
Wykres 3. Prognozowana wysokość źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2021-2025	20
Wykres 4. Prognozowana wysokość kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025	22

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 234/XXIII/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 17 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem na lata 2021-2025**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Obecnie obowiązujący program obejmuje okres 2016-2020. W związku z powyższym konieczna jest jego aktualizacja na kolejny okres, poprzez przyjęcie programu obejmującego lata 2021-2025.

Niniejszy program zawiera wszystkie obligatoryjne elementy ustawowe oraz jest spójny z uchwalonym lokalnym programem rewitalizacji gminy Śrem na lata 2017-2023.

W pierwszym rozdziale niniejszego opracowania opisano zasób mieszkaniowy pod względem ilościowym, zmiany w tym zakresie wraz z prognozą wielkości zasobu na kolejnych pięć lat. Rozdział poświęcono także aspektom technicznym zasobu komunalnego. Jego podsumowaniem jest prognoza stanu technicznego zasobu do 2025 r.

Drugi rozdział definiuje potrzeby remontowe i przedstawia plan remontów w okresie obowiązywania Programu.

W kolejnych rozdziałach Programu uwzględniono zagadnienia dotyczące planowanej sprzedaży lokali, zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, sposobu, zasad, a także przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W programie określono również źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i sporządzono prognozę kosztów do 2025 r.

Ostatni rozdział opisuje działania, których realizacja powinna prowadzić do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem. Przewidziano m.in. likwidację lokali niesamodzielnych, szerszy zasięg zamian lokali i wykorzystania zasobu dla celów pomocy społecznej, w uzasadnionych przypadkach dopuszczono możliwość zawierania umów najmu socjalnych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ponadto

większy nacisk położono na przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych. Założono kontynuowanie współpracy ze Śremskim TBS Sp. z o.o., regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi znajdującymi się w posiadaniu samoistnym gminy, zawieranie umów o adaptację czy wykonanie remontu lokali na całkowity lub częściowy koszt przyszłego najemcy.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska