

Projekt

z dnia 29 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem na lata 2026–2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)
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 2023 poz. 725), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem na lata 2026–2030, 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 2026 r.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Śrem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, w których gmina posiada udział we współwłasności, znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, oraz budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy.

2. Zestawienie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem ujęto w Tabeli 1.

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób gminy Śrem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)	Średnia pow. lokalu (m ²)
1.	Lokale położone w budynkach, w których gmina posiada udział we współwłasności	35	342	15 966,20	46,68
2.	Lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy	26	193	8 098,33	41,96
3.	Lokale położone w budynkach będących w posiadaniu samoistnym gminy	5	28	1 213,92	43,35
	Ogółem	66	563	25 278,45	44,90

Źródło: Ewidencja zasobu mieszkaniowego - Śremskie TBS Sp. z o.o.
Stan na dzień 20 października 2025 r.

§ 2. 1. W latach 2026–2030 przewiduje się zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Śrem.

2. Zmniejszenie ogólnej liczby lokali może nastąpić w wyniku:

- 1) sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 2) zbycia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi;
- 3) zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali;

- 4) wyłączenia budynków lub lokali z użytkowania, gdy dalsza eksploatacja lub przeprowadzenie remontu są technicznie niemożliwe, lub ekonomicznie nieuzasadnione;
- 5) scalania lokali mieszkalnych, w których niektóre pomieszczenia były dotychczas wspólnie użytkowane przez dwóch najemców.

3. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu gminy Śrem może nastąpić poprzez budowę lokali mieszkalnych, przy założeniu udzielenia finansowego wsparcia pochodzącego ze źródeł zewnętrznych.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Śrem w latach 2026– 2030 przedstawia się następująco:

Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030

Wyszczególnienie	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali (stan na dzień 1.01.)	562	549	528	522	531
Sprzedaż lokali mieszkalnych	-5	-7	-3	-3	-3
Zbycie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (liczba lokali)	-6	-8	0	0	0
Zmiana sposobu użytkowania budynków lub lokali (liczba lokali)	-1	0	-1	0	-1
Wyłączenia budynków lub lokali z użytkowania (liczba lokali)	-1	-6	-1	-8	-1
Scalania lokali	0	0	-1	0	-1
Budowa lokali	0	0	0	+20	0
Liczba lokali (stan na dzień 31.12)	549	528	522	531	525

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Śremie

§ 3. 1. Ustala się następujące kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Śrem:

Tabela 3. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku

Stan techniczny	Stopień zużycia	Kryterium oceny
Dobry	0-15%	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń, budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego.
Zadawalający	16-30%	Elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na

		drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacjach.
Dostateczny	31-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
Dopuszczający	51-70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, włącznie wymiana poszczególnych elementów.
Zły	71-100%	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Budynek wymaga rozbiórki lub przeprowadzeniu remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

Źródło: opracowanie własne na podstawie ogólnie przyjętych standardów oceny stanu technicznego obiektów budowlanych

2. Charakterystykę obecnego i prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026–2030 przedstawia Tabela 4.

Tabela 4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026-2030

Rok	Liczba budynków ogółem	Stan dobry	Stan zadowalający	Stan dostateczny	Stan dopuszczający	Stan zły
		Liczba budynków (szt.)				
2025	64	14	19	13	14	4
2026	62	14	19	15	11	3
2027	60	15	20	16	8	1
2028	59	15	20	17	7	0
2029	59	14	21	18	4	0
2030	59	15	21	19	2	0

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

Prognoza nie uwzględnia stanu technicznego budynków świetlic (Luciny, Binkowo), w których znajdują się lokale mieszkalne.

§ 4. W latach 2026–2030 budynki znajdujące się w złym stanie technicznym, po wykwaterowaniu najemców do innych lokali, zostaną zbyte lub wyłączone z użytkowania.

§ 5. W okresie objętym niniejszą uchwałą przewiduje się prowadzenie działań ukierunkowanych na:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 4 poprzez:

- a) realizację prac remontowo-modernizacyjnych obejmujących wymianę pokryć dachowych, termomodernizację oraz wymianę stolarki okiennej w budynkach znajdujących się w dopuszczającym stanie technicznym,
 - b) przywracanie wartości użytkowej lokali, w tym naprawy, remonty pustostanów oraz likwidację źródeł ogrzewania opartych na paliwach stałych;
- 2) utrzymanie istniejącego stanu technicznego pozostałych obiektów poprzez wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw.

§ 6. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków, wynikającego z przeglądów technicznych, o których mowa w przepisach odrębnych, a także z ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych, przedmiarów robót i wniosków najemców.

§ 7. 1. Analizę potrzeb remontowych budynków i lokali stanowiących w całości własność gminy Śrem oraz znajdujących się w jej posiadaniu samoistnym, na lata 2026–2030 przedstawia Tabela 5.

Tabela 5. Analiza potrzeb remontowych budynków (w całości własność gminy i samoistne posiadanie) i lokali w podziale na rodzaj robót na lata 2026-2030

Lp.	Rodzaj robót	Rok				
		2026	2027	2028	2029	2030
		Liczba budynków wymagających prac				
I.	Roboty ogólnobudowlane budynków, w tym:					
1.	termomodernizacja budynków	4	6	4	2	1
2.	kompleksowy remont dachów – pokrycie, kominy, orynnowanie, opierzenia	2	3	2	1	0
3.	częściowy remont dachów, kominów, czap kominowych, opierzenia	6	2	3	1	1
4.	remont elementów konstrukcyjnych budynków, stropów	1	1	0	0	0
5.	naprawy elewacji, balkonów, gzymsów, attyk, parapetów	2	4	3	1	3
6.	remonty klatek schodowych	2	4	2	4	2
7.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	4	7	7	2	4
8.	remonty piwnic - białkowanie, uzupełnienie tynku, naprawa posadzek	1	3	4	3	5
9.	remonty strychów	0	1	0	0	2
10.	wykonanie, naprawa lub uzupełnienie opaski wokół budynku	2	4	3	3	3
11.	utwardzenie podwórza	0	3	1	1	2

12.	wymiana, postawienie lub odmalowanie ogrodzenia, bramy	2	2	1	1	2
II.	Roboty instalacyjne w budynkach, w tym:					
1.	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	2	3	2	2	1
2.	wymiana instalacji gazowej	0	0	0	0	1
3.	wymiana instalacji elektrycznej	1	0	1	0	1
III.	Remonty lokali mieszkalnych, w tym:					
1.	remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	16	20	35	30	30
2.	zmiana sposobu ogrzewania	81	61	55	45	40

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

2. Analizę potrzeb remontowych budynków i lokali, w budynkach których gmina posiada udział we współwłasności, na lata 2026–2030 przedstawia Tabela 6.

Tabela 6. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali (wspólnoty) w podziale na rodzaj robót na lata 2026-2030

Lp.	Rodzaj robót	Rok				
		2026	2027	2028	2029	2030
		Liczba budynków wymagających prac				
I.	Roboty ogólnobudowlane budynków, w tym:					
1.	termomodernizacja budynków	0	1	0	0	0
2.	kompleksowy remont dachów – pokrycie, kominy, orynnowanie, opierzenia	0	0	0	0	0
3.	otynkowanie, uszczelnienie kominów	2	0	0	0	0
4.	remont elementów konstrukcyjnych budynków, stropów	1	0	0	0	0
5.	uzupełnienie ubytków tynku elewacji, wymiana parapetów	3	1	0	0	1
6.	remonty elewacji	3	0	0	1	1
7.	remonty balkonów	2	0	0	0	0
8.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6	0	0	0	0
9.	remonty strychów	1	0	0	0	0
10.	wykonanie, naprawa lub uzupełnienie opaski wokół budynku	2	1	1	1	1
11.	utwardzenie podwórza	0	0	0	1	0
12.	kompleksowy remont klatek schodowych	1	0	1	0	0

13.	naprawa elementów klatek schodowych (balustrady, tralki pochwytów przy schodach)	6	0	0	0	0
14.	wymiana włazów dachowych	3	0	0	0	0
II.	Roboty instalacyjne w budynkach, w tym:					
1.	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	1	0	0	0	0
2.	wymiana instalacji gazowej, elektrycznej	0	0	0	0	0
III.	Remonty lokali mieszkalnych, w tym:					
1.	remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia	6	6	6	5	5
2.	zmiana sposobu ogrzewania	41	31	29	27	25

Źródło: opracowanie własne dokumentów „Określenie potrzeb remontowych”

§ 8. 1. W okresie obowiązywania niniejszej uchwały planuje się wykonanie następujących robót remontowych i modernizacyjnych:

Tabela 7. Plan remontów i modernizacji budynków na lata 2026-2030

Lp.	Adres budynku	Rodzaj remontu lub modernizacji
Rok 2026		
1.	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 18	1. Modernizacja dachu 2. Remont klatki schodowej
2.	Śrem, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 7	1. Modernizacja dachu 2. Renowacja elewacji wraz z wymianą stolarki okiennej w częściach wspólnych
3.	Śrem, ul. Farna 14	1. Naprawa elewacji
4.	Dalewo 61	1. Wykonanie izolacji budynku wraz z osuszaniem murów
Rok 2027		
1.	Śrem, ul. Kolejowa 3	1. Modernizacja dachu
2.	Śrem, ul. dr Seweryna Matuszewskiego 9	1. Termomodernizacja budynku wraz z oficyną 2. Modernizacja dachu
3.	Śrem, ul. dr Seweryna Matuszewskiego 12	1. Modernizacja dachu 2. Naprawa pękniętego muru 3. Termomodernizacja elewacji oficyny
Rok 2028		
1.	Śrem, ul. Młyńska 3	1. Modernizacja dachu 2. Remont klatki schodowej 3. Wymiana drzwi wejściowych do budynku od strony podwórza 4. Wymiana stolarki okiennej na strychu i w piwnicy

Rok 2029		
1.	Śrem, ul. Piaskowa 3	1. Termomodernizacja budynku
2.	Śrem, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 14	1. Utwardzenie podwórza wraz z wykonaniem opaski z kostki betonowej oraz naprawa dojścia do budynku 2. Termomodernizacja budynku 3. Remont klatki schodowej
Rok 2030		
1.	Śrem, ul. Wielka Rzeźnicka 13	1. Modernizacja dachu 2. Naprawa dachu budynków gospodarczych 3. Remont elewacji

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

2. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2026–2030 określono w Tabeli 8.

Tabela 8. Plan remontów i modernizacji lokali na lata 2026-2030

Rodzaj robót	Rok									
	2026		2027		2028		2029		2030	
	szt.	nakłady (tys. zł)	szt.	nakłady (tys. zł)	szt.	nakłady (tys. zł)	szt.	nakłady (tys. zł)	szt.	nakłady (tys. zł)
Modernizacje lokali	6	300	6	300	7	350	7	350	6	350
Modernizacje sposobu ogrzewania	4	100	4	100	5	150	5	150	5	150
Wymiana stolarki okiennej, drzwi	15	38	15	40	15	45	15	45	15	46
Wymiana instalacji	12	50	12	50	10	50	10	50	10	50
Pozostałe remonty w lokalach mieszkalnych	x	900	x	900	x	800	x	800	x	800
Odgrzybianie	2	15	2	15	2	16	2	16	2	17
Dokumentacja, ekspertyzy, opinie techniczne	x	10	x	15	x	15	x	16	x	17
Ogółem	x	1 413	x	1 420	x	1 426	x	1 427	x	1 430

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z budżetu gminy Śrem

§ 9. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne położone w Śremie, w budynkach 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 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.

2. Wolne lokale w budynkach, o których mowa w ust. 1 nieprzeznaczone do ponownego najmu, zostają przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargowym.

3. Wolne lokale w budynkach, o których mowa w ust. 1 nieprzeznaczone do ponownego najmu, mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na poszerzenie sąsiedniej nieruchomości lokalowej, w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania jako samodzielnych lokali.

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

§ 10. 1. Przy ustalaniu wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, Burmistrz Śremu uwzględnia poniższe czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu:

Tabela 9. Wykaz czynników wpływających na wysokość stawki czynszu za najem lokalu

Lp.	Czynnik wpływający na wartość użytkową lokalu	Kwota podwyższająca stawkę czynszu (zł/m ²)	Kwota obniżająca stawkę czynszu (zł/m ²)
I.	Położenie budynku		
	1. w zabudowie zwartej		0,05
	2. na wsi		0,60
II.	Położenie lokalu w budynku		
	1. na poddaszu		0,20
	2. Lokal, w którym jest ciemna kuchnia		0,05
III.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan		
	1. brak centralnego ogrzewania		0,05
	2. brak łazienki		0,05
	3. brak wc		0,05
IV.	Ogólny stan techniczny budynku		
	1. po termomodernizacji poprzedzonej pozytywnie zweryfikowanym audytem	0,60	
	2. po termomodernizacji poprzedzonej negatywnie zweryfikowanym audytem	0,30	
	3. budynek i oficyna przeznaczone do remontu kapitalnego lub rozbiórki		0,60
	4. budynki wybudowane po 2010 roku	1,00	

Źródło: Opracowanie własne

2. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 11. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające stosowanie obniżek czynszu, przy czym wysokość dochodu uprawniającego do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki określone są w uchwale Rady Miejskiej w Śremie podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a stawka czynszu za zajmowany lokal stanowi co najmniej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 12. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Śremskie TBS Sp. z o. o. na podstawie zawartego z gminą porozumienia w sprawie zasad wykonywania zarządu nieruchomościami komunalnymi.

2. Zarządzanie odbywa się w sposób polegający na podejmowaniu czynności obejmujących 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 innych obowiązków określonych w porozumieniu.

3. Zadania z zakresu zarządzania powinny być wykonywane z należytą starannością, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania, w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości, oraz obejmują nadzór nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi i ochronę interesów gminy w toku realizacji powierzonych zadań.

4. W latach 2026–2030 planowane zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy będą wynikać z systematycznego monitorowania realizowanych zadań i zmierzać w szczególności 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.

§ 13. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Śrem w latach 2026–2030 będą w szczególności:

- 1) środki z budżetu gminy;
- 2) przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych;
- 3) przychody z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych;
- 4) przychody ze sprzedaży, w tym:
 - a) sprzedaż budynków mieszkalnych,
 - b) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - c) sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do ponownego najmu;
- 5) środki ze źródeł zewnętrznych.

2. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030:

Tabela 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 (tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania		Rok				
			2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budżet gminy		7 160	7 200	7 250	7 300	7 350
2.	Wkłady własne gminy		9 205	0	1 000	0	0
3.	Przychody z czynszów lokali mieszkalnych i odszkodowań		3 510	3 609	3 663	3 772	3 805
4.	Przychody ze sprzedaży budynków i lokali	sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi	250	500	0	0	0
		sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	300	500	200	200	200
		sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia	350	350	350	350	350

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Śremskiego TBS Sp. z o.o. i Urzędu Miejskiego w Śremie

§ 14. Wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem w latach 2026–2030, obejmująca:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
 - 2) koszty remontów;
 - 3) koszty modernizacji;
 - 4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina Śrem jest jednym ze współwłaścicieli;
 - 5) koszty inwestycyjne,
- została określona w Tabeli 11.

Tabela 11. Wysokość kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026–2030 (tys. zł)

Lp.	Rodzaje kosztów	Rok				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	270	285	297	310	319
2.	Koszty remontów	800	800	700	710	720

3.	Koszty modernizacji	800	1 600	700	900	800
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2 355	2 356	2 357	2 358	2 359
5.	Koszty inwestycyjne	9 205	0	1 000	0	0
6.	Koszty sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem gminy (wynagrodzenie zarządcy)	608	626	644	663	683
	Ogółem	14 038	5 667	5 698	4 941	4 881

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych i propozycji do budżetu gminy Śrem

§ 15. Na potrzeby realizacji remontów budynków i lokali mieszkalnych w latach 2026–2030 planuje się około 13 wykwaterowań mieszkańców do lokali zamiennych.

§ 16. Planowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2026–2030 ujęto w Tabeli 12.

Tabela 12. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030

Rok	Liczba sprzedanych lokali na rzecz najemców	Przychody przy uwzględnieniu 50% bonifikaty (tys. zł) ¹	Liczba sprzedanych lokali nieprzeznaczonych do ponownego najmu	Przychody (tys. zł)
2026	3	300	2	350
2027	5	500	2	350
2028	1	200	2	350
2029	1	200	2	350
2030	1	200	2	350
Ogółem	11	1 400	10	1 750

¹ 50% Bonifikaty dotyczy realizacji wniosków złożonych do 31.12.2027 r.

Źródło: Urząd Miejski w Śremie – Pion Skarbu Gminy

§ 17. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszej uchwały:

- 1) zbywanie lub wyłączenie z użytkowania budynków znajdujących się w złym lub dopuszczającym stanie technicznym albo w przypadkach, gdy przeprowadzenie remontu jest technicznie niemożliwe lub ekonomicznie nieuzasadnione;
- 2) sprzedaż lokali w budynkach, o których mowa w § 9 ust. 1, zmierzająca do ograniczenia liczby wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Śrem

posiada udziały oraz umożliwiającą pozyskanie środków finansowych na kolejne inwestycje budownictwa mieszkaniowego;

3) podejmowanie współpracy ze Śremskim TBS Sp. z o.o. w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego w każdej dopuszczalnej formie prawnej;

4) likwidację niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez:

a) scalanie dwóch lokali mieszkalnych dotychczas korzystających ze wspólnych pomieszczeń w jeden samodzielny lokal mieszkalny,

b) podział i przebudowę lokali,

c) przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze;

5) regulację stanu prawnego nieruchomości.

2. W sytuacjach, o których mowa w pkt 1–4, gmina składa najemcy ofertę innego lokalu mieszkalnego w drodze zamiany, jeżeli jest to niezbędne do realizacji działań wymienionych w pkt 1–4, uwzględniając warunki dotychczasowego zamieszkania oraz skład gospodarstwa domowego.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Śrem na lata 2026–2030**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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 Śremie została zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Obecnie obowiązujący program przejęty Uchwałą 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, przestanie obowiązywać z końcem bieżącego roku.

Niniejsza uchwała zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wskazane w art. 21 ust. 2 przywołanej wcześniej ustawy i obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;

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

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Podjęcie uchwały wpływa na dochody i wydatki gminy Śrem. Do planowanych dochodów, wynoszących 22 259 000 zł, zalicza się przede wszystkim wpływy z tytułu najmu oraz sprzedaży budynków i lokali.

Prognozowane wydatki kształtują się na poziomie 35 225 000 zł i obejmują przede wszystkim koszty bieżącego utrzymania i remontów budynków oraz lokali mieszkaniowego zasobu gminy, a także nakłady związane z zarządzaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski