

Projekt

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2026 r.

**zmieniająca uchwałę 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 2026 r. poz. 662, z 2023 r. poz. 1688) 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), uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr 212/XXI/2025 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2025 r. poz. 8934) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 9 w ust. 1 uchyla się pkt 15;
- 2) w § 10 ust. 1 Tabela 9. Wykaz czynników wpływających na wysokość stawki czynszu za najem lokalu otrzymuje brzmienie:

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.	budynki i oficyna przeznaczone do remontu kapitalnego lub rozbiórki		0,60
	4.	Budynki oddane do użytkowania po dniu 1 stycznia 2011 r.	1,00	
	5.	Budynki oddane do użytkowania po dniu 1 stycznia 2024 r.	1,50	
	6.	Budynki oddane do użytkowania po dniu 1 stycznia 2027 r.	2,50	

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie o upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 2026 r.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 3 i 4 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 gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który zawiera m.in. planowaną sprzedaż lokali oraz zasady polityki czynszowej.

Z wykazu budynków, w których planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, wykreślono budynek przy ul. Pl. 20 Października 11 w Śremie w związku ze sprzedażą ostatniego lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

W zakresie polityki czynszowej Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa również zasady ustalania wysokości stawki czynszu, w tym stosowanie czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych, które mają bezpośredni wpływ na wysokość czynszu w poszczególnych lokalach.

Wprowadzone zmiany wynikają z konieczności dostosowania obowiązujących regulacji do przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego zrealizowanych, będących w trakcie realizacji oraz planowanych przez gminę.

W szczególności dotyczy to inwestycji mieszkaniowej o istotnym znaczeniu dla rozwoju mieszkaniowego gminy, realizowanej przy ul. Farnej w Śremie, obejmującej budowę 195 lokali mieszkalnych we współpracy ze Śremskim TBS Sp. z o.o. Inwestycja jest finansowana z udziałem środków wsparcia udzielonego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 5a ust. 2 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy, czynsz podnajmu ustalany jest według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem.

Jednocześnie, przy zachowaniu zasad ustalania czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy, zasadne jest uwzględnienie zróżnicowania standardu technicznego i użytkowego budynków, wynikającego m.in. z zastosowania nowoczesnych rozwiązań budowlanych i instalacyjnych, w tym zapewnienia dostępności komunikacyjnej (windy) oraz wyższej efektywności energetycznej, w celu zapewnienia bardziej adekwatnego kształtowania wysokości czynszu.

Wprowadzenie czynnika podwyższającego wartość użytkową lokali w odniesieniu do budynków oddanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 2024 r. i 2027 r. spowoduje wzrost dochodów budżetu gminy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne.

W odniesieniu do budynków oddanych do użytkowania w latach 2024–2026 (powierzchnia użytkowa 1 881,35 m²) zwiększenie czynnika podwyższającego z 1,00 zł/m² do 1,50 zł/m² skutkować będzie wzrostem dochodów o 940,68 zł miesięcznie, tj. 11 288,16 zł rocznie.

Dla budynków oddawanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 2027r., w tym w szczególności inwestycji realizowanej przy ul. Farnej (powierzchnia użytkowa wg dokumentacji projektowej 10 082,31 m²), zwiększenie czynnika podwyższającego z 1,00 zł/m² do 2,50 zł/m² skutkować będzie wzrostem dochodów o 15 123,47 zł miesięcznie, tj. 181 481,64 zł rocznie.

Łączny szacunkowy wzrost dochodów budżetu gminy wyniesie 16 064,15 zł miesięcznie, tj. 192 769,80 zł rocznie.

Zmiana nie powoduje skutków finansowych po stronie wydatków budżetu gminy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski