

**UCHWAŁA NR XXV/196/26
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 26 lutego 2026 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej
Świdwin na lata 2026-2030**

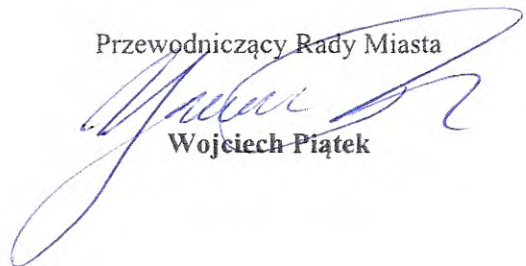
Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.725) Rada Miasta Świdwin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Świdwin na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdwin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta



Wojciech Piątek

Projekt uchwały zgodny jest
z przepisami prawa

RADCA PRAWNY



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ŚWIDWIN NA LATA 2026-2030

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest dokumentem strategicznym i obejmuje wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi i lokalami będącymi własnością Miasta we wspólnotach mieszkaniowych. Swoim zakresem obejmuje charakterystykę aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego oraz prognozę jego rozwoju w kolejnych latach. Gmina jest zobowiązana m.in. do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, zapewnienia lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń. Zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Świdwin na lata 2026-2030 w miarę pozyskiwania środków finansowych, następować będą zmiany w liczbie i standardzie lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział I **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

§ 1. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Świdwin na dzień 31.12.2025r. tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zasób ten stanowi 586 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 24 678,86m². Szczegółowe dane dotyczące zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego gminy Miejskiej Świdwin na dzień 31.12.2025r.

		Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lokale mieszkalne będące w 100% własnością Gminy	238	9 586,14
	- lokale z umową na czas określony	89	3 612,27
	-lokale z umową na czas nieokreślony	149	5 973,87
2	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	345	14 797,11
3	Lokale w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy	3	196,00

Na dzień 31.12.2025 Gmina dysponuje jednym pomieszczeniem tymczasowym, wynajmuje 128 lokali na zasadach najmu socjalnego oraz trzy lokale zakładowe dla pracowników oświaty.

Przy ocenie potrzeb mieszkaniowych wzięto pod uwagę ważniejsze dane demograficzne, będące wskaźnikami rzutującymi na potrzeby mieszkaniowe oraz dane Komisji Mieszkaniowej rozpatrującej i opiniującej podania o przydział lokali mieszkalnych z zasobów Gminy. Według danych ewidencyjnych na dzień 31.12.2025r. Gmina liczyła 13 167 stałych mieszkańców i od kilku lat jest to tendencja spadkowa.

W poprzednich latach obowiązywania programu obejmującego lata 2021-2025 Gmina przystąpiła do Spółki „SIM KZN-Zachodniopomorskie”, która wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Dobrej 3 ab z 28 mieszkaniami i jednym lokalem użytkowym, Gmina przekazała również do Spółki obiekt przy ul. Wojska Polskiego 18a z myślą o utworzeniu 16 lokali mieszkalnych. Naszym założeniem jest budowa mieszkań komunalnych przeznaczonych na najem długoterminowy. Budowa mieszkań przeznaczonych na najem socjalny wydaje się ekonomicznie nieuzasadniona. Wysoki koszt inwestycji nie zwraca się w czynszu za wynajem takich lokali, który wynosi nie więcej niż 50% stawki bazowej i nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej.

Ważnym aspektem zasługującym na uwzględnienie w podejmowaniu działań zmierzających do zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego jest bliskie sąsiedztwo bazy wojskowej i trwająca jej rozbudowa, co będzie skutkowało napływem nowych mieszkańców do miasta, a więc zwiększy się zapotrzebowanie na mieszkania. Gmina dysponuje działką budowlaną o powierzchni 8,0688ha z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. W związku z tym przyjmuje się dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez budowę nowego zasobu mieszkaniowego. Podejmowane czynności będą zmierzały do zrealizowania zamierzeń, które wiążą się ze zwiększeniem ilości lokali mieszkalnych, a więc oddania do użytkowania ok. 300 mieszkań. Duże znaczenie będzie miała forma finansowania tj. środki jakie zostaną pozyskane na tę inwestycję.

2. Poza oczekiwanym napływem ludności związanym z rozwojem bazy wojskowej należy zadbać o już obecnych mieszkańców Miasta. Według stanu na dzień 31.12.2025r. na liście osób uprawnionych do przydziału lokalu na czas oznaczony i na czas nieoznaczony z zasobów mieszkaniowych Miasta Świdwin znajduje się 10 osób/rodzin. 9 rodzin kwalifikuje się do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 1 osoba do zawarcia umowy na czas nieokreślony. Gmina uzyskuje rocznie około 5 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. "naturalny ruch ludności" - tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

Należy dążyć do tego aby najem socjalny odbywał się w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy. Przyjmuje się, że lokale o charakterze socjalnym będą pozyskiwane w ramach istniejącego zasobu, poprzez przekwalifikowanie zwalnianych lokali komunalnych o niższym standardzie wyposażenia technicznego.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy może ulegać zmianom. Decyzje o wielkości i strukturze komunalnego zasobu mieszkaniowego należą do Burmistrza Miasta.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego opiera się na następujących założeniach:

1. sprzedaż mieszkań komunalnych ich dotychczasowym najemcom
2. sprzedaż lub wyburzenia budynków i lokali w złym stanie technicznym
3. budownictwo komunalne realizowane w ramach własny środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych i środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa w ramach programów mieszkaniowych realizowanych m.in. przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
4. najem lokali w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej lub innym podmiocie prawnym z prawem podnajmu.
5. łączenie lokali o niskim metrażu

§2. Planowany zasób mieszkaniowy Gminy na lata 2026- 2030 (stan na 31 grudnia danego roku):

	<i>Rok 2026</i>	<i>Rok 2027</i>	<i>Rok 2028</i>	<i>Rok 2029</i>	<i>Rok 2030</i>
Najem socjalny	128	138	148	148	148
Najem na czas nieoznaczony	456	446	736	736	736
Pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	1

Wykaz budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy stanowi załącznik nr 1 niniejszego programu.

§3.Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu jego utrzymania oraz lokalizacji. Ogólny stan techniczny budynków będących starym zasobem mieszkaniowym jest zadowalający. Natomiast budynki nowo powstałe i wyremontowane w latach 2015-2021 są w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym i nie będą wymagały przez znaczny okres czasu nakładów finansowych na ich remonty. Budynki ze starych zasobów mieszkaniowych są sukcesywnie remontowane niektóre z nich wymagają docieplenia, niektóre z nich posiadają dachy będące w złym stanie technicznym i wymagają wymiany pokrycia dachowego. Prawie wszystkie budynki mają klatki schodowe w stanie bardzo dużego wyeksploatowania w związku z tym podlegają remontowi. Stolarka drzwiowa i okienna w lokalach należących do zasobów mieszkaniowych Miasta Świdwin jest sukcesywnie wymieniana. Znaczna część mieszkań ogrzewana jest piecami kaflowymi, których to żywotność jest ograniczona, a niejednokrotnie jeden piec ogrzewa dwa pomieszczenia w związku z tym istnieje konieczność zmiany systemów grzewczych ze wskazaniem na c.o. gazowe. Dużym problemem jest występowanie w lokalach wilgoci, którą powoduje brak izolacji poziomej i pionowej budynków. W zawilgoconych mieszkaniach pojawia się grzyb, co wpływa niekorzystnie na stan zdrowia mieszkańców. Pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali znajdują się w złym stanie technicznym i wymagają pilnych remontów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, poprawy efektywności energetycznej a w dalszej kolejności będą podejmowane działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty.

Tabela nr 2. Stan techniczny budynków stanowiących 100%własność Gminy.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali
1	Dobry	Budynki powstałe bądź wyremontowane generalnie po roku 2015	109
2	Średni	Lokale w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 5 lat	127
3	Zły	Lokale usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	2
4	Bardzo zły	Lokale o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0
Razem			238

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4.1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje iż prawie 60% znajduje się w użytkowaniu ponad 60 lat. Stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, że budynki i lokale te wymagają wykonania robót odpowiednich do stopnia ich zużycia, wartości historycznej i zabytkowej.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego m.in. z przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych. Plan remontów i inwestycji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

2.Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego Gminy:

- naprawy pokryć dachowych, rynien oraz rur spustowych
- przestawienia pieców kaflowych w lokalach jednopokojowych
- naprawy kominów, montaż wkładów kominowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
- wymiana przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych,
- likwidacja barier architektonicznych
- remont klatek schodowych,
- usuwanie wilgoci poprzez wykonanie izolacji pionowych i poziomych budynków,
- naprawa tynków, podłóg itp.
- remont pomieszczeń gospodarczych.

3. Działania modernizacyjne zasobu mieszkaniowego będą się skupiały na następujących inwestycjach:

- likwidacja nieefektywnych i nie ekologicznych źródeł ciepła opartych na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej
- remonty pustych lokali przeznaczanych do zasiedlenia,
- przystosowanie lokali dla potrzeb osób niepełnosprawnych

Roczne plany remontów zasobów mieszkaniowych Gminy będą wynikały z wielkości środków finansowych Gminy oraz możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Remonty i modernizacje (inwestycje) w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2026-2030 wykonywane będą zgodnie z planem rzeczowo-finansowym przedstawianym przez wydział gospodarki mieszkaniowej uwzględniającym w/w potrzeby.

4. Planowane środki przeznaczone na remonty i modernizacje w 2026r. wynoszą 740 000,00zł, a w kolejnych latach będą kształtować się następująco:

	2026	2027	2028	2029	2030
Na remonty	210 000,00	220 000,00	230 000,00	240 000,00	250 000,00
Na modernizacje	530 000,00	540 000,00	550 000,00	560 000,00	570 000,00

5. Remonty budynków lub ich części, w których Gmina jest współwłaścicielem realizowane będą na podstawie rocznych planów gospodarczych podejmowanych uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Na

poczet realizacji tych planów Gmina planuje corocznie wydatki związane z wpłatami na fundusz remontowy we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych, w których posiada lokale mieszkalne.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XXVI//218/13 Rady Miasta Świdwin z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych oraz wyrażenia zgody na udzielanie przez Burmistrza bonifikaty od ceny ich sprzedaży.

2. Lokale mieszkalne dla najemców będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem zajmowanych lokali oraz możliwościami zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uregulowanym stanem prawnym. W latach 2026-2030 planuje się prowadzić sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności gdy w nieruchomościach udział Gminy jest mniejszy niż 40%

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy obejmujących do trzech lokali mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

4. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali o charakterze najmu socjalnego oraz lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych świdwińskiej wspólnoty samorządowej.

5. Planuje się sprzedaż lokali w drodze przetargowej w przypadku istnienia niezasiedlonych lokali o złym stanie technicznym, na których nakłady finansowe na remont, które należy ponieść są niewspółmiernie wysokie do wartości samego lokalu.

6. Miasto Świdwin może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali.

7. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców:

- rok 2026 - 10 lokali
- rok 2027 - 10 lokali
- rok 2028 - 10 lokali
- rok 2029 - 8 lokali
- rok 2030 - 8 lokali

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§6.1. Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach objętych programem aby wpływy z czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków komunalnych ale zapewniły również pozyskanie środków na ich remonty.

2. Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości stawki czynszu za 1m²p.u. lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia na

podstawie niniejszej uchwały mając na względzie wydatki związane z ich utrzymaniem. Do kosztów tych w szczególności należą:

- opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- ubezpieczenie nieruchomości
- przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego
- koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego budynków oraz remontów,
- koszty adaptacji, modernizacji budynków i lokali
- koszty inwestycyjne w tym wymiana nie ekologicznych źródeł ciepła
- koszty zarządzania i administrowania
- koszty utrzymania zieleni, pomieszczeń do wspólnego użytkowania, energii elektrycznej
- opłat za utrzymanie czystości, antenę zbiorczą, domofon.

3. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Procentowe różnicowanie stawki czynszu za 1m²p.u.l. powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich stan.

Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową a w szczególności:

Czynniki uzależniające wysokość stawki czynszu	%zwwyżki	% zniżki
1. Położenie lokalu w budynku		
-lokal położony na poddaszu lub w suterenie		-10
- lokal ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń		-10
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne		
- wc. znajduje się poza lokalem, na klatce schodowej lub poza budynkiem		-10
- lokal bez łazienki		-20
- lokal z wydzielonym wc	+30	
- lokal z łazienką	+20	
- lokal wyposażony w instalację na gaz ziemny	+30	
- lokal zasilany w ciepło z sieci miejskiej, wyposażony w c.o. etażowe na gaz ziemny lub elektryczne	+30	
- lokal zasilany w ciepło z kotłowni lokalnej	+40	
- lokal wyposażony w c.o. etażowe na opał stały	+15	
-lokale ogrzewane piecami kaflowymi		-10
-lokal wyposażony w domofon	+10	
-lokal wyposażony w sieć DVBT	+10	
3.Ogólny stan techniczny		
- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego		-20
4. Ze względu na rok budowy		
- lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 01.01.2010 roku	+40	
5.Lokale znajdujące się w budynkach w których utrzymywana jest czystość w budynku i na przyległej posesji przez służby miejskie	+5	
6.Położenie budynku na peryferiach*:		-20

¹⁾ za peryferie miasta uważa się: ul. Spółdzielcza 3a, Łąkowa 2, Szczecińska 129 .

²⁾ zniżka czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników korzystniejszych dla najemcy.

4. Stawka czynszu za lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Nie stosuje się do niej czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu. Do ustalania czynszu za tymczasowe pomieszczenia stosuje się odpowiednio zasadę z art. 23 ust.4 ustawy.

5. Uznaje się celowe dokonanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek zwiększenia się wyposażenia technicznego lokalu.;

6. Zwyżki czynszu nie będą naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.

§ 7. W okresie obowiązywania programu planuje się obniżanie ustalonego wymiary czynszu najemcom o niskich dochodach na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń.

§8. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana w ramach dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania

§9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela za świadczenie usług , tj. dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków, śmieci, itp. o ile nie ma zawartych indywidualnych umów z dostawcami tych usług.

§10. Celem polityki czynszowej będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych. Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu nie rekompensują kosztów utrzymania zasobu.

§11. Jeżeli najemca prowadzi za zgodą właściciela działalność gospodarczą stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność podwyższa się o 100%. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ V

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

§12. Czynności związane z zarządzaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta (za wyjątkiem lokali w obiektach oświatowych, w których pełną odpowiedzialność za utrzymanie i zarządzanie ponosi Dyrektor placówki) realizuje Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Świdwin. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości.

Lokalami położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Dla lokali gminnych w nieruchomościach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy upoważnia się imiennie pracowników, którzy reprezentują Miasto, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

§13. Wpływy z opłat z tytułu najmu i dzierżawy lokali są dochodami budżetu Gminy. Remonty swojego zasobu mieszkaniowego Gmina realizować będzie siłami własnymi lub przez podmioty wyłonione w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.

§14. Na pokrycie kosztów zarządu lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz utrzymanie części wspólnych Gmina uiszczać będzie zaliczki w formie bieżących opłat miesięcznych, w wysokości i w sposób określony w umowie o zarządzanie w danej wspólnocie.

§15. W przypadku wspólnot mieszkaniowych bez podmiotu zarządzającego częściami wspólnymi, w których Gmina ma udział większościowy funkcję zarządcy będzie pełnił Wydział Gospodarki Mieszkaniowej.

Przyjęty model zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Miasto Świdwin oraz pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz optymalizacji kosztów i świadczonych usług, dlatego też, do roku 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§16. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- środki z budżetu Gminy określone w uchwale budżetowej na kolejne lata,
- wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali
- odsetki od nieterminowych wpłat
- dotacje w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego
- środki uzyskane z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu państwa np. dla społeczności romskiej
- inne dostępne na rynku środki finansowe na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych

ROZDZIAŁ VII

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 inwestycji.

§17.1. Środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być wydatkowane na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.

Wysokość ponoszonych wydatków na dany rok będzie określona uchwałą budżetową. Szacuje się, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego będą się utrzymywać na poziomie przedstawionym w punkcie 4 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów oraz oddziaływania czynników zewnętrznych na możliwości finansowe gminy Świdwin w danym roku budżetowym m.in. takich jak: zmiany przepisów prawa, dostępność środków zewnętrznych, sytuacja makroekonomiczne , mogą ulegać zmianie.

2. Szacowane wydatki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnymi oraz wpłat na fundusz remontowy dla lokali we wspólnotach mieszkaniowych będą wynikać z uchwał właścicieli lokali.

Gmina obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do udziału w częściach wspólnych

3. Środki na pokrycie opłat niezależnych od właściciela, płatnych za pośrednictwem wynajmującego stanowią odrębną pozycję kosztów.

4. Planowa wysokość kosztów z podziałem na rodzaje w latach 2026-2030

Rodzaj kosztu	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	1 100 000,00	1 140 000,00	1 170 000,00	1 200 000,00	1 240 000,00
Koszty remontów	210 000,00	220 000,00	230 000,00	240 000,00	250 000,00
Wydatki inwestycyjne (modernizacyjne)	530 000,00	540 000,00	550 000,00	560 000,00	570 000,00
Koszty eksploatacji	1 040 000,00	1 070 000,00	1 100 000,00	1 140 000,00	1 170 000,00

Przy kalkulacji kosztów eksploatacji i zarządu nieruchomościami przyjęto wskaźnik inflacji na poziomie 3%. W przypadku gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie większy od założonego przyjęty wskaźnik inflacji zostanie skorygowany do opublikowanego.

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników

- przyjętym i realizowanym planem remontowym w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnych(wspólnoty mieszkaniowe w udziale Gminy)
- skalą zmian cen materiałów budowlanych oraz instalacji i urządzeń
- skalą zmian cen na usługi konserwacyjne i remontowe w budynkach mieszkalnych
- przyjętej polityki mieszkaniowej

Ze względu na wiek zasobu mieszkaniowego należy dążyć do sukcesywnego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na remonty i bieżące utrzymanie istniejących eksploatowanych budynków w celu utrzymania ich w zadowalającym stanie technicznym a co za tym idzie zmniejszania wydatków związanych z koniecznością usuwania awarii i bieżących napraw.

ROZDZIAŁ VIII

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

§18. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- podejmowanie działań mających na celu systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- dążenie do likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali, liczbą osób zamieszkałych, a dochodami osób w nich zamieszkałych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu poprzez prowadzenie zamian lokali
- racjonalne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,

- pozyskiwanie, budowa lokali mieszkalnych i socjalnych, adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe celem zrealizowania złożonych w Urzędzie wniosków eksmisyjnych i uniknięcia zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom posiadającym nakaz eksmisji.
- podejmowanie skutecznych działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zadłużenia i uniknięcia eksmisji poprzez odpracowanie całości lub części zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego na rzecz właściciela lokalu, jako forma zmiany spłaty zadłużenia czynszowego.
- weryfikacja sposobu użytkowania lokali
- dbałość o skracanie czasu pozostawiania pustostanów, wynikających z problemów związanych z przejściem lokalu po poprzednim najemcy bądź remontami przejętych lokali.
- zbywanie nieruchomości wymagających znacznych nakładów finansowych na remonty kapitalne.

§19. W ramach realizowanej polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- na inny ze względu na zajmowaną powierzchnię z innym najemcą lub w ramach zamiany tzw. „z urzędu” jeśli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta
- w ramach zamiany „z urzędu” w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach związanych z utrzymaniem lokalu pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości za opuszczany lokal
- w przypadku gdy lokal jest niedostosowany do potrzeb zdrowotnych osoby go zamieszkującej
- o wysokich kosztach utrzymania na lokal o charakterze najmu socjalnego lub inny lokal o niższych kosztach utrzymania.

§20. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu miasta Świdwin nie wyklucza się podjęcia, w miarę wystąpienia potrzeb, następujących działań:

- 1) realizacji budownictwa komunalnego;
- 2) najmu lokali mieszkalnych lub nabycia lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem;
- 3) partycypacji w budowie i najem lokali w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej z prawem podnajmu;
- 4) przeznaczenia terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 5) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego)
- 6) uzbrajania terenów w niezbędną infrastrukturę i przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze – celem zwiększenia oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej.

§21. W roku 2026 planuje się wyburzenie budynku przy ul. 3 Marca 7-oficyny, w którym znajdowały się dwa lokale mieszkalne. Na dzień opracowania programu budynek jest niezasiedlony i w stanie technicznym zagrażającym bezpieczeństwu ludzi i nie nadającym się do dalszego użytkowania.

§22. Wyłącza się z zasobu mieszkaniowego Gminy niezamieszkały budynek przy ul. Drawskiej 49, celem przywrócenia mu dawnej funkcji gastronomiczno-hotelarskiej.

§ 23. W latach obowiązywania programu planuje się przesiedlenie lokatorów z budynku przy ul. Armii Krajowej 20 do wolnych lokali mieszkalnych i jego wyburzenie ze względu na brak stałej lokalizacji (zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Świdwin).

§ 24. Na podstawie uchwały nr XIX/142/25 Rady Miasta Świdwin z dnia 25 września 2025r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń w gminie Świdwin istnieje możliwość przydziału mieszkań dla absolwentów szkół ponadpodstawowych na czas trwania stosunku pracy.

§25. 1. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach.

2. W okresie obowiązywania programu pierwszeństwo w prywatyzacji powinny mieć lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział do 30%. Wyjście ze wspólnoty mieszkaniowej może polegać na zaoferowaniu lokalu zamiennego najemcy, który nie chce skorzystać z możliwości wykupu lokalu. W miarę zapotrzebowania do sprzedaży typowane będą lokale mieszkalne w pozostałych budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Ze sprzedaży wyłączone będą budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ilości niezbędnej do realizacji zadań własnych Gminy, a w szczególności:

- 1) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) lokale zamienne, lokale tymczasowe oraz lokale przeznaczone na wynajem dla osób o niskich dochodach.

§26. W ramach działań windykacyjnych mających służyć zwiększeniu wpływów na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Gminy nadal będą podejmowane następujące w działania:

- regularne wysyłanie wezwań do zapłaty
- prowadzenie bezpośrednich rozmów z dłużnikami w sprawie zadłużenia
- zawieranie umów pozasądowych na spłatę zaległości
- umożliwianie odpracowania całości lub części zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego na rzecz właściciela lokalu, jako forma zmiany spłaty zadłużenia czynszowego
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy Miejskiej Świdwin
-stan na dzień 31.12.2025r.

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Kubatura [m ³]	Liczba lokali
1.	Armii Krajowej 20	97	621	2
2.	Dobra 1	1115	15 652	63
3.	Drawska 10	133	899	6
4.	Drawska 35	188	2529	6
5.	Drawska 49	200	1811	0
5.	E. Gierczak 1A	590	5814	18
6.	Gagarina 3	443	4873	40
7.	Kościuszki 18	300	2878	14
8.	Kościuszki 18A	190	1596	8
9.	Nowomiejska 36	97	631	3
10.	Podgórna 16	101	1114	4
11.	Popieluszki 8	143	790	4
12.	Poznańska 4A	254	2893	15
13.	Poznańska 4B	260	2635	14
14.	Poznańska 4C	370	1500	6
15.	Poznańska 4D	370	1300	6
16.	Poznańska 4E	400	1511	10
17.	Spółdzielcza 3A	115	509	3
18.	Szczecińska 129	190	806	6
19.	Wojska Polskiego 22A	210	1223	5
20.	Wojska Polskiego 24A	200	2208	5

Projekt uchwały nr 1/2025
z dnia 2025-12-20

Andrzej Czerniec

ADWOKAT
Czerniec A.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.725) do Rady Gminy należy uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Celem programu jest analiza i uporządkowanie kierunków działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Program przedstawia aktualny stan mieszkalnictwa komunalnego oraz kierunek jego rozwoju, do którego będą dążyły władze samorządowe.

Program wieloletni powinien obejmować minimum pięć lat i składać się z co najmniej 8 rozdziałów zawierających:

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 w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - planowaną sprzedaż lokali.

Dane liczbowe podane w programie to wielkości oszacowane na podstawie dotychczasowych danych oraz analizy obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Podjęcie uchwały stanowi podstawę do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

W związku z tym, że poprzedni program wieloletni z dniem 31.12.2025 stracił moc obowiązywania podjęcie uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ MIASTA
Piotr Feliński