

**Projekt**

z dnia 20 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 19 czerwca 2023 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata  
2023-2027”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 725.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupcy na lata 2023-2027” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

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

**Załącznik**  
**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupcy**  
**na lata 2023 – 2027**

**Rozdział 1**  
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Słupca**  
**w poszczególnych latach**

- §1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata 2023 – 2027 jest określenie kierunków działania Miasta Słupcy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w poszczególnych latach.
- §2. 1. Mieszkaniowy zasób miasta stanowią lokale mieszkalne będące własnością miasta, których stan na 31.12.2022 rok wynosił 155 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6152,58 m<sup>2</sup>, z tego:
- 1) 85 lokali o powierzchni 3.194,94 m<sup>2</sup> znajdujących się w 11 budynkach komunalnych,
  - 2) 70 lokali o powierzchni 2.957,64 m<sup>2</sup> znajdujących się w 19 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Spośród wskazanego zasobu 10 lokali o powierzchni użytkowej 237,25 m<sup>2</sup>, czyli niecałe 3,86% powierzchni zasobu, stanowią lokale w ramach najmu socjalnego.
3. Szczegółowy wykaz mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 31.12.2022 rok przedstawiają tabele Nr 1, 2 i 3.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób miasta na dzień 31.12.2022 rok.

| Lp.        | Wyszczególnienie                                                               | Ilość          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>I</b>   | <b>Liczba budynków ogółem, w tym:</b>                                          | <b>30</b>      |
| 1.         | budynki stanowiące w 100% własności Miasta                                     | 11             |
| 2.         | budynki Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta                              | 19             |
| a)         | zarządzanych przez MZGM                                                        | 16             |
| b)         | będących w obcym zarządzie                                                     | 3              |
| <b>II</b>  | <b>Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:</b>                               | <b>155</b>     |
| 1.         | w budynkach stanowiących 100% własność Miasta                                  | 85             |
| 2.         | w budynkach wspólnot mieszkaniowych                                            | 70             |
| <b>III</b> | <b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m<sup>2</sup>, w tym</b> | <b>6152,58</b> |
| 1.         | w budynkach stanowiących 100% własność Miasta                                  | 3194,94        |

|           |                                                                 |              |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| 2.        | w budynkach wspólnot mieszkaniowych                             | 2957,64      |
| <b>IV</b> | <b>Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m<sup>2</sup></b>     |              |
| 1.        | w budynkach stanowiących własność Miasta                        | 37,29        |
| 2.        | w budynkach wspólnot mieszkaniowych                             | 50,35        |
| <b>V</b>  | <b>Średni udział Miasta we wspólnotach mieszkaniowych (w %)</b> | <b>25,69</b> |

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własności Miasta.

| <i>Lp.</i>   | <i>Adres budynku</i> | <i>Powierzchnia użytkowa budynku</i> | <i>Rok budowy</i> | <i>Lokale mieszkalne</i> | <i>Lokale socjalne</i> | <i>Powierzchnia lokali socjalnych</i> |
|--------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1            | Elektrowniana 2      | 366,97                               | 1928              | 7                        | 1                      | 21,40                                 |
| 2            | Gajowa 6             | 50,92                                | 1920              | 1                        | -                      | -                                     |
| 3            | Kościuszki 7         | 181,60                               | 1920              | 5                        | -                      | -                                     |
| 4            | Obóz 5               | 225,84                               | 1920              | 6                        | -                      | -                                     |
| 5            | Obóz 8               | 93,45                                | 1920              | -                        | 6                      | 93,45                                 |
| 6            | Parkowa 1            | 116,64                               | 1920              | 2                        | -                      | -                                     |
| 7            | B. Prusa 1           | 688,40                               | 1978              | 19                       | -                      | -                                     |
| 8            | 11-go Listopada 6    | 359,09                               | 1927              | 8                        | 1                      | 31,40                                 |
| 9            | 11-go Listopada 8    | 617,20                               | 1927              | 12                       | 2                      | 91,00                                 |
| 10           | 21-go Stycznia 21    | 184,60                               | 1928              | 4                        | -                      | -                                     |
| 11           | Warszawska 7         | 310,23                               | 1928              | 11                       | -                      | -                                     |
| <b>Razem</b> |                      | <b>3.194,94</b>                      |                   | <b>75</b>                | <b>10</b>              | <b>237,25</b>                         |

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Miasta.

| <i>Lp.</i> | <i>Adres budynku</i> | <i>Rok budowy</i> | <i>Lokale mieszkalne</i> |              |                 | <i>Powierzchnie</i> |              |                 |
|------------|----------------------|-------------------|--------------------------|--------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------|
|            |                      |                   | <i>razem</i>             | <i>gminy</i> | <i>prywatne</i> | <i>budynku</i>      | <i>gminy</i> | <i>prywatna</i> |
| 1          | Kilińskiego 18       | 1986              | 36                       | <b>3</b>     | 33              | 2003,60             | 177,60       | 1826,00         |
| 2          | Orzeszkowej 3        | 1987              | 20                       | <b>4</b>     | 16              | 1127,50             | 238,60       | 888,90          |
| 3          | Orzeszkowej 3A       | 1988              | 30                       | <b>5</b>     | 25              | 1602,00             | 297,00       | 1305,00         |
| 4          | Ratajczaka 5         | 1979              | 18                       | <b>1</b>     | 17              | 981,00              | 48,80        | 871,60          |
| 5          | Ratajczaka 7         | 1987              | 28                       | <b>2</b>     | 26              | 1640,10             | 131,70       | 1640,10         |
| 6          | Traugutta 7          | 1960              | 16                       | <b>4</b>     | 12              | 675,60              | 161,00       | 514,60          |
| 7          | Traugutta 7A         | 1959              | 6                        | <b>5</b>     | 1               | 271,49              | 221,67       | 48,32           |
| 8          | Traugutta 10A        | 1964              | 31                       | <b>3</b>     | 28              | 1119,55             | 100,75       | 1018,80         |
| 9          | Traugutta 12A        | 1964              | 30                       | <b>7</b>     | 23              | 1093,70             | 256,60       | 837,10          |
| 10         | Traugutta 14A        | 1970              | 45                       | <b>8</b>     | 37              | 1714,86             | 309,26       | 1404,60         |
| 11         | Traugutta 16         | 1964              | 32                       | <b>4</b>     | 28              | 1480,99             | 168,92       | 1312,07         |
| 12         | Traugutta 78         | 2001              | 13                       | <b>5</b>     | 8               | 376,26              | 145,57       | 230,69          |
| 13         | Aleja Tysiąclecia 2A | 1961              | 8                        | <b>1</b>     | 7               | 299,80              | 20,60        | 279,20          |

|               |                      |      |            |           |            |                  |                |                  |
|---------------|----------------------|------|------------|-----------|------------|------------------|----------------|------------------|
| 14            | Aleja Tysiąclecia 2B | 1961 | 8          | 6         | 2          | 305,31           | 222,21         | 83,10            |
| 15            | Aleja Tysiąclecia 3  | 1962 | 30         | 1         | 29         | 1205,90          | 53,00          | 53,00            |
| 16            | Warszawska 18        | 1962 | 12         | 1         | 11         | 523,20           | 29,30          | 493,90           |
| 17            | Warszawska 42        | 1961 | 12         | 1         | 11         | 532,49           | 48,33          | 478,48           |
| 18            | Warszawska 50 i 50A  | 1920 | 5          | 3         | 2          | 209,10           | 117,20         | 91,90            |
| 19            | Wspólna 8            | 2000 | 12         | 6         | 6          | 441,65           | 209,53         | 232,12           |
| <b>Razem:</b> |                      |      | <b>392</b> | <b>70</b> | <b>322</b> | <b>17.475,02</b> | <b>2957,64</b> | <b>14.456,78</b> |

4. Nie przewiduje się poszerzania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.
5. Prognozuje się, że do końca 2027 roku mieszkaniowy zasób miasta Słupcy ulegnie zmianom poprzez:
  - a) rozbiórkę budynku przy ul. Gajowa 6
  - b) prowadzoną systematyczną sprzedaż lokali komunalnych

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego miasta w latach 2023 – 2027.

| Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach |            |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------|------------|------|------|------|------|------|
| Rok                                     |            | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Ilość lokali (szt.)                     |            | 150  | 145  | 139  | 135  | 130  |
| W tym:                                  | socjalne   | 10   | 10   | 10   | 10   | 10   |
|                                         | mieszkalne | 140  | 135  | 130  | 125  | 120  |

§3.1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupcy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupcy

| Lp.                                            | Adres budynku     | Rok budowy | Lokale mieszkalne | Ogólna ocena stanu technicznego* |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|----------------------------------|
| <i>Budynki stanowiące własność Miasta</i>      |                   |            |                   |                                  |
| 1                                              | Elektrowniana 2   | 1928       | 8                 | dostateczny                      |
| 2                                              | Gajowa 6          | 1920       | 1                 | zły                              |
| 3                                              | Kościuszki 7      | 1920       | 5                 | dostateczny                      |
| 4                                              | Obóz 5            | 1920       | 6                 | zły                              |
| 5                                              | Obóz 8            | 1920       | 6                 | dobry                            |
| 6                                              | Parkowa 1         | 1920       | 2                 | dostateczny                      |
| 7                                              | B. Prusa 1        | 1978       | 19                | dostateczny                      |
| 8                                              | 11-go Listopada 6 | 1927       | 9                 | dostateczny                      |
| 9                                              | 11-go Listopada 8 | 1927       | 14                | zły                              |
| 10                                             | 21-go Stycznia 21 | 1928       | 4                 | dostateczny                      |
| 11                                             | Warszawska 7      | 1928       | 11                | dostateczny                      |
| <i>Budynki stanowiące współwłasność Miasta</i> |                   |            |                   |                                  |
| 12                                             | Kilińskiego 18    | 1986       | 3                 | bardzo dobry                     |
| 13                                             | Orzeszkowej 3     | 1987       | 4                 | bardzo dobry                     |
| 14                                             | Orzeszkowej 3A    | 1988       | 5                 | bardzo dobry                     |

|    |                      |      |   |              |
|----|----------------------|------|---|--------------|
| 15 | Ratajczaka 5         | 1979 | 1 | dobry        |
| 16 | Ratajczaka 7         | 1987 | 2 | bardzo dobry |
| 17 | Traugutta 7          | 1960 | 4 | bardzo dobry |
| 18 | Traugutta 7A         | 1959 | 5 | dobry        |
| 19 | Traugutta 10A        | 1964 | 3 | dobry        |
| 20 | Traugutta 12A        | 1964 | 7 | dobry        |
| 21 | Traugutta 14A        | 1970 | 8 | dobry        |
| 22 | Traugutta 16         | 1964 | 4 | dobry        |
| 23 | Traugutta 78         | 2001 | 5 | dobry        |
| 24 | Aleja Tysiąclecia 2A | 1961 | 1 | bardzo dobry |
| 25 | Aleja Tysiąclecia 2B | 1961 | 6 | dostateczny  |
| 26 | Aleja Tysiąclecia 3  | 1962 | 1 | dobry        |
| 27 | Warszawska 18        | 1962 | 1 | bardzo dobry |
| 28 | Warszawska 42        | 1961 | 1 | dostateczny  |
| 29 | Warszawska 50 i 50A  | 1920 | 3 | dostateczny  |
| 30 | Wspólna 8            | 2000 | 6 | bardzo dobry |

\*

- **Stan techniczny określony jako bardzo dobry** oznacza, że budynki i lokale nie wymagają remontów w najbliższych latach wymagają jedynie bieżącej konserwacji
- **Stan techniczny określony jako dobry** oznacza, że budynki i lokale w najbliższych latach będą wymagały jedynie drobnych napraw wpływających jedynie na estetykę.
- **Stan techniczny określony jako dostateczny** oznacza, że w tych budynkach i lokalach należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych modernizacji w zakresie termomodernizacji oraz zmiany sposobu ogrzewania bez wymiany elementów konstrukcyjnych.
- **Stan techniczny określony jako zły** oznacza, że budynku i lokalach występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagany jest kapitalny remont elementów konstrukcyjnych lub rozbiórka.

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupca w kolejnych latach przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Słupca w kolejnych latach.

| Kolejne lata | Zasób mieszkaniowy<br>ilość mieszkań | Stan techniczny |       |        |     |
|--------------|--------------------------------------|-----------------|-------|--------|-----|
|              |                                      | Bardzo Dobry    | Dobry | Średni | Zły |
| <b>2023</b>  | 150                                  | 25              | 36    | 68     | 21  |
| <b>2024</b>  | 145                                  | 22              | 34    | 74     | 15  |
| <b>2025</b>  | 139                                  | 20              | 31    | 74     | 14  |
| <b>2026</b>  | 135                                  | 19              | 33    | 83     | 0   |
| <b>2027</b>  | 130                                  | 16              | 44    | 70     | 0   |

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§4.1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób miasta Słupca ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych jest stała ich sprawność techniczna, utrzymanie w stanie niepogorszonym, zepewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz zmniejszenie bieżących kosztów utrzymania.

§5.1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta Słupca, jako pierwszoplanowe potrzeby remontowe przyjmuje się:

- 1) remonty dachów,
- 2) remonty ogólnobudowlane,
- 3) termomodernizację ścian i przegród,
- 4) zmianę systemu ogrzewania (likwidację pieców kaflowych i mini kotłowni),
- 5) pozostałe

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela Nr 7. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

| L.p.  | Wyszczególnienie                               | Wysokość nakładów w tys. zł |            |            |            |            |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
|       |                                                | 2023                        | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |
| 1.    | Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków | 200                         | 100        | 100        | 100        | 100        |
| 2.    | Instalacje c.o / przyłącza ciepłne             | 0                           | 200        | 200        | 200        | 200        |
| 3.    | Roboty konserwacyjne, remonty bieżące          | 40                          | 40         | 40         | 40         | 40         |
| Razem |                                                | <b>240</b>                  | <b>340</b> | <b>340</b> | <b>340</b> | <b>340</b> |

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu miasta Słupca.

| L.p.  | Wyszczególnienie                               | Wysokość nakładów w tys. zł |          |          |          |          |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|
|       |                                                | 2023                        | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     |
| 1.    | Remonty gruntowne i termomodernizacja budynków | 1                           | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 2.    | Instalacje c.o / przyłącza ciepłne             | 0                           | 3        | 2        | 2        | 2        |
| 3.    | Roboty konserwacyjne, remonty bieżące          | 1                           | 2        | 2        | 2        | 2        |
| Razem |                                                | <b>2</b>                    | <b>6</b> | <b>5</b> | <b>5</b> | <b>5</b> |

4. W potrzebach remontowych nie uwzględniono nakładów na bieżącą eksploatację.

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§6.1. Lokale mieszkalne położone w budynkach opisanych w tabeli nr 9 przeznacza się do sprzedaży.

Tabela nr 9. Lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji.

| L p.         | adres           | Liczba lokali<br>ogółem | Liczba lokali<br>sprywatyzowanych | Liczba lokali<br>do prywatyzacji |
|--------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1            | Ratajczaka 5    | <b>18</b>               | 17                                | <b>1</b>                         |
| 2            | Ratajczaka 7    | <b>28</b>               | 26                                | <b>2</b>                         |
| 3            | Kilińskiego 18  | <b>36</b>               | 33                                | <b>3</b>                         |
| 4            | Orzeszkowej 3   | <b>20</b>               | 16                                | <b>4</b>                         |
| 5            | Orzeszkowej 3A  | <b>30</b>               | 25                                | <b>5</b>                         |
| 6            | Traugutta 10A   | <b>31</b>               | 28                                | <b>3</b>                         |
| 7            | Traugutta 12A   | <b>30</b>               | 23                                | <b>7</b>                         |
| 8            | Traugutta 14A   | <b>45</b>               | 37                                | <b>8</b>                         |
| 9            | Traugutta 16    | <b>32</b>               | 28                                | <b>4</b>                         |
| 10           | Traugutta 7     | <b>16</b>               | 12                                | <b>4</b>                         |
| 11           | Traugutta 7 A   | <b>6</b>                | 1                                 | <b>5</b>                         |
| 12           | Traugutta 78    | <b>13</b>               | 8                                 | <b>5</b>                         |
| 13           | Tysiąclecia 2A  | <b>8</b>                | 7                                 | <b>1</b>                         |
| 14           | Tysiąclecia 2 B | <b>8</b>                | 2                                 | <b>6</b>                         |
| 15           | Tysiąclecia 3   | <b>30</b>               | 29                                | <b>1</b>                         |
| 16           | Warszawska 18   | <b>12</b>               | 11                                | <b>1</b>                         |
| 17           | Warszawska 42   | <b>12</b>               | 11                                | <b>1</b>                         |
| 18           | Warszawska 50   | <b>5</b>                | 2                                 | <b>3</b>                         |
| 19           | Wspólna 8       | <b>12</b>               | 6                                 | <b>6</b>                         |
| <b>Razem</b> |                 | <b>392</b>              | <b>322</b>                        | <b>70</b>                        |

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach prezentuje tabela nr 10.

Tabela nr 10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

| Wyszczególnienie                                                               | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych                                          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          |
| Średnia powierzchnia użytkowa lokalu w (m <sup>2</sup> )                       | 42         | 42         | 42         | 42         | 42         |
| Średnia cena za 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego bez bonifikaty (w tys zł) | 4          | 4          | 4          | 4          | 4          |
| Średnia cena lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty 80% (w tys zł)     | 33,6       | 33,6       | 33,6       | 33,6       | 33,6       |
| Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty (w tys zł)  | <b>168</b> | <b>168</b> | <b>168</b> | <b>168</b> | <b>168</b> |

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

- §7.1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania różnych stawek i dostosowanie ich w ciągu kolejnych lat do poziomu pozwalającego utrzymać mieszkaniowy zasób miasta.
2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.
- §8. 1. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym wprowadza się zasadę:
- 1) Wysokość czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Słupcy w drodze zarządzenia.
2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:
- a) brak centralnego ogrzewania – 0,18 zł/m<sup>2</sup>
  - b) brak centralnej ciepłej wody – 0,20 zł/m<sup>2</sup>
  - c) brak łazienki – 0,20 zł/m<sup>2</sup>
  - d) brak wc – 0,25 zł/m<sup>2</sup>
  - e) brak kanalizacji – 0,15 zł/m<sup>2</sup>
  - f) położenie lokalu na poddaszu – 0,20 zł/m<sup>2</sup>
  - g) zły stan techniczny budynku – 0,20 zł/m<sup>2</sup>
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające czynsz:
- a) czynsz w budynkach z lokalami po przeprowadzonej po 2019 roku termomodernizacji (minimum jedna ściana) +10%,
  - b) czynsz w budynkach z lokalami po przeprowadzonej po 2019 roku zmianie systemu ogrzewania (ciepło sieciowe, gaz sieciowy) + 10%,
  - c) dokonanie ulepszeń i modernizacji mających wpływ na wzrost wartości budynku lub lokalu +5%.

## **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 kolejnych latach**

- §9. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Słupca realizowane są przez gminny zakład budżetowy tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Słupcy w sposób określony w statucie zakładu.
- §10. Zarządzanie obejmuje w szczególności:
- 1) bieżące administrowanie nieruchomościami,
  - 2) prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
  - 3) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie i nadzór na remontami i bieżącą konserwacją obiektów,
  - 4) obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.
- §11. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupca na lata 2023 – 2027.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

- §12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1) czynsze za lokale mieszkalne,

- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 3) środki własne MZGM,
- 4) dotacje z budżetu gminy
- 5) środki zewnętrzne.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz kwoty przedstawia tabela nr 11.

Tabela nr 11 . Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

| L.p.         | Wyszczególnienie              | Źródła finansowania w latach (w tys. zł) |            |            |            |              |
|--------------|-------------------------------|------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|
|              |                               | 2023                                     | 2024       | 2025       | 2026       | 2027         |
| 1.           | Czynsze za lokale mieszkalne* | 450                                      | 495        | 545        | 600        | 660          |
| 2.           | Czynsze za lokale użytkowe    | 40                                       | 42         | 44         | 46         | 49           |
| 3.           | Środki własne MZGM            | 20                                       | 25         | 30         | 35         | 40           |
| 4.           | Dotacje z budżetu gminy       | 40                                       | 40         | 40         | 40         | 40           |
| 5.           | Środki zewnętrzne             | 0                                        | 0          | 0          | 0          | 0            |
| <b>Razem</b> |                               | <b>798</b>                               | <b>867</b> | <b>919</b> | <b>976</b> | <b>1.039</b> |

\* nieuwzględniające ubytku zasobu mieszkaniowego w wyniku sprzedaży lokali.

3. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmiany źródeł finansowania.

## Rozdział 7.

**Wysokość kosztów w latach 2023-2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§13. Wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach przedstawia tabela nr

Tabela nr 12. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach.

|               | Rok                                                          | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       |
|---------------|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1             | Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)*                    | 440        | 450        | 460        | 470        | 480        |
| 2             | Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków (w tys. zł) | 240        | 340        | 340        | 340        | 340        |
| 3             | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)        | 86         | 90         | 90         | 90         | 90         |
| 4             | Koszty inwestycyjne                                          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Razem:</b> |                                                              | <b>766</b> | <b>880</b> | <b>890</b> | <b>900</b> | <b>910</b> |

\*) koszty obejmują: naprawy i konserwacje, przeglądy budynków, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, koszty zarządu, utrzymanie zieleni i porządku.

## **Rozdział 8.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

- §14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obejmowania niniejszego programu:
- 1) systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący ich wysoką jakość i terminowość,
  - 2) prowadzenie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji,
  - 3) dokonywanie zamiany mieszkań na mniejsze i tańsze, w tym zamian ze spłatą zadłużenia,
  - 4) eliminowanie niekontrolowanego podnajmu lokali.

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR /2023**  
**RADY MIASTA SŁUPCY**  
**z dnia 29.06.2023 r.**

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupcy na lata 2023 - 2027”

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do obowiązków Gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Słupca na lata 2018-2022 przyjętego uchwałą Nr XXXI/21/17 Rady Miasta Słupcy z dnia 21 grudnia 2017 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.