Śrem, 31 października 2024 r.

Informacja na temat realizacji w 2023 roku uchwały Nr 234/XXIII/2020

Rady Miejskiej w Śremie z dnia 17 grudnia 2020 r.

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

Jednym z istotnych problemów w działalności samorządów lokalnych jest kwestia mieszkaniowa. Wynika to stąd, że ustawowym zadaniem gminy jest zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych w określonych przypadkach, a także bezpośredni obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podstawowym instrumentem wyznaczającym gminie strategiczny kierunek działań w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi są wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W naszej gminie obowiązuje uchwała Nr 234/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Śrem na lata 2021-2025.

Uchwała została opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2020 r. poz. 10158 z dnia 29 grudnia 2020 r.

Weszła w życie 1 stycznia 2021 r.

W latach 2021-2023 r. nie dokonywano zmian uchwały.

Informacja przedstawia dane dotyczące:

1. wielkości, zmiany wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
2. analizy potrzeb oraz planu remontów budynków i lokali,
3. sprzedaży lokali,
4. zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,
5. sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami,
6. źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokości kosztów,
8. opisu innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Spis treści programu mieszkaniowego

[Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025 3](#_Toc131592384)

[1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy 3](#_Toc131592385)

[1.2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2021-2025 3](#_Toc131592386)

[1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy 4](#_Toc131592387)

[Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025 5](#_Toc131592388)

[2.1. Analiza potrzeb remontowych 5](#_Toc131592389)

[2.2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2021-2025 7](#_Toc131592390)

[Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025 9](#_Toc131592391)

[3.1. Planowana sprzedaż lokali 9](#_Toc131592392)

[Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu 11](#_Toc131592393)

[4.1. Zasady polityki czynszowej 11](#_Toc131592394)

[4.2. Warunki obniżania czynszu 11](#_Toc131592395)

[Rozdział 5.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 12](#_Toc131592396)

[Rozdział 6.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 12](#_Toc131592397)

[Rozdział 7. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne 13](#_Toc131592398)

[Rozdział 8.Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 14](#_Toc131592399)

[8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali 14](#_Toc131592400)

[8.2. Planowana sprzedaż lokali 14](#_Toc131592401)

[8.3. Likwidacja lokali niesamodzielnych 14](#_Toc131592402)

[8.4. Zamiany lokali 14](#_Toc131592403)

[8.5. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych 15](#_Toc131592404)

[8.6. Działania w zakresie rewitalizacji 17](#_Toc131592405)

[8.7. Współpraca ze Śremskim TBS Sp. z o.o. 17](#_Toc131592406)

[8.8. Pozostałe działania 19](#_Toc131592407)

[Podsumowanie 19](#_Toc131592408)

# Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021-2025

## Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Niezmiennie w 2023 r. mieszkaniowy zasób gminy Śrem tworzyły lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, lokale w posiadaniu samoistnym gminy oraz lokale położone w budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych. W Tabeli 1. (załącznik) porównano wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Śrem według stanu przyjętego w uchwale i kolejnych trzech latach obowiązywania programu.

Liczba lokali mieszkalnych w 2023 r. w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się z 624 do 613. Nadal największa liczba lokali w stosunku do całego zasobu mieszkaniowego gminy jest usytuowana w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a gmina jest jednym z właścicieli lokali (58%).

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

Zgodnie z przewidywaniami programu wielkość mieszkaniowego zasobu gminy zmniejszyła się.

W 2023 r. wpływ na zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy miały:

1. wykupy lokali przez dotychczasowych najemców w budynkach przewidzianych do prywatyzacji (1 lokal);
2. wyłączenie z mieszkaniowego zasobu wolnego od najemców stanowiącego w całości własność gminy budynku przy ul. Szerokiej 1 z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont (2 lokale);
3. wyłączono z użytkowania po opuszczeniu lokali przez najemców i sprzedano nieruchomość w Grzymysławiu 34 zaplanowaną w 2021r. (8 lokali);

Ponadto w 2023 r.:

1. nie sprzedano żadnego mieszkania w trybie przetargowym nieprzeznaczonego do ponownego zasiedlenia;
2. nie scalono i nie połączono żadnego lokalu;
3. nie rozebrano żadnego budynku w złym stanie technicznym;
4. nadal nie sprzedano nieruchomości przy ul. Floriana Marciniaka 8 w Śremie zaplanowanej w 2022 r.;
5. nie zakończono regulacji stanu prawnego budynku będącego w posiadaniu samoistnym gminy Śrem – Śrem, ul. Piaskowa 3 (5 lokali) zaplanowanej na 2022 r.;
6. gmina nabyła przez zasiedzenie własności nieruchomości położonych w Śremie przy ul. Jasnej 5 (2 lokale), ul. Tylnej 5 (7 lokali) i ul. Wielkiej Rzeźnickiej 4 (8 lokali).

Tabela 2.Prognozowane i rzeczywiste zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu w 2023 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wielkość prognozowana w programie | Wielkość rzeczywista |
| Wielkość zasobu na początku roku  *Liczba lokali (stan na dzień 1.01.2023 r.)* | 622 | 624 |
| Sprzedaż lokali  wg. 1.2. pkt 1,4 | -12 | -1 |
| Wyłączenia lokali (sprzedaż budynków, zmiany sposobu użytkowania, zły stan techniczny, nieopłacalny remont, scalanie lokali)  wg. 1.2. pkt 2,3,5,7 | -2 | -10 |
| Rozbiórki (liczba lokali)  wg. 1.2. pkt 6 | 0 | 0 |
| Regulacje stanów prawnych  wg. 1.2. pkt 8,9 | 0 | 0 |
| Wielkość zasobu na koniec roku  *Liczba lokali (stan na dzień 31.12.2023 r.)* | 608 | 613 |

Źródło: Opracowanie własne

## 1.3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

W Tabeli 3. porównano prognozowany i stwierdzony stan techniczny budynków na koniec 2023 r.

Tabela 3.Prognozowany i stwierdzony stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy\*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stan techniczny | stan dobry | | stan zadowalający | | stan dostateczny | | stan dopuszczający | | stan  zły | |
| bud. | % | bud. | % | bud. | % | bud. | % | bud. | % |
| Prognozowany na 2023 r. | 2 | 3 | 18 | 26 | 23 | 33 | 19 | 27 | 8 | 11 |
| Stwierdzony w 2023 r. | 2 | 3 | 17 | 24 | 21 | 30 | 16 | 23 | 14 | 20 |
| Stwierdzony w 2022 r. | 2 | 3 | 18 | 25 | 22 | 30 | 16 | 22 | 15 | 20 |

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

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

W stosunku do 2022 r. liczba budynków z 73 zmniejszyła się do 70, ponieważ gmina w zeszłym roku sprzedała nieruchomość w Grzymysławiu 34, wyłączono z mieszkaniowego zasobu gminy nieruchomość przy ul. Floriana Marciniaka 8 oraz przy ul. Szerokiej 1.

Ponadto na podstawie wykonanych rocznych przeglądów budowalnych budynków należy stwierdzić, że stan techniczny dwóch budynków stosunku do prognozowanego uległ nieznacznej zmianie, ale nadal pozostaje w większości co najmniej dostateczny, tj. procentowe zużycie nie przekracza 50%.

Podejmując działania w kwestii budynków będących w złym stanie technicznym gmina przyjęła alternatywne w stosunku do przeprowadzania generalnych remontów rozwiązanie. Mianowicie, realizowała wspólnie z TBS inwestycję budowy nowych lokali przy ul. Żurawiej Nr 1 i 2, które zaoferuje najemcom lokali wybranych budynków w złym stanie technicznym. Dotyczy to budynków przy ul. Wielkiej Rzeźnickiej 2 i 4, ul. Ogrodowej 4 i 9, ul. Gostyńskiej 15 i 25, ul. Jasnej 6, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 5.

# Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

## 2.1. Analiza potrzeb remontowych

W oparciu o dokument zawierający zestawienie potrzeb remontowych budynków przygotowany przez Śremskie TBS Sp. z o.o. na podstawie okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz w wyniku stwierdzonych oględzin zarządcy w Tabeli 4. zestawiono prognozowane oraz stwierdzone potrzeby remontowe budynków i lokali.

Tabela 4. Prognozowane i stwierdzone potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność i posiadanie samoistne) w podziale na rodzaj robót w 2023 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj robót | Potrzeby remontowe w tys. zł. | |
| Wg prognozy | Stwierdzone |
| 1. | Roboty ogólnobudowlane budynków, w tym: |  |  |
| 1.1 | remonty dachów, przewodów kominowych i wentylacji | 221 | 1.307 |
| 1.2 | remonty elementów konstrukcyjnych budynku | 276 | 1.075 |
| 1.3 | izolacja przeciwwilgociowa (pozioma i pionowa) wraz z opaską wokół budynku | 110 | 127 |
| 1.4 | docieplenie budynku (ścian i/lub stropów) | 110 | 1.515 |
| 1.5 | remonty elewacji, balkonów | 110 | 739 |
| 1.6 | remonty klatek schodowych | 221 | 259 |
| 1.7 | wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 22 | 50 |
| 1.8 | remonty piwnic | 12 | 95 |
| 2. | Roboty instalacyjne w budynkach, w tym: |  |  |
| 2.1 | remonty instalacji wod-kan (wymiana) | 44 | 29 |
| 2.2 | remonty instalacji gazowej (wymiana) | 56 | 180 |
| 2.3 | remonty instalacji elektrycznej (wymiana) | 22 | 42 |
| 2.4 | remonty instalacji odgromowej (wymiana) | 7 | 0 |
| 2.5 | pozostałe prace instalacyjne (m.in. wymiana wodomierzy) | 0 | 92 |
| 3. | Remonty lokali mieszkalnych, w tym: |  |  |
| 3.1 | remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia | 441 | 1.519 |
| 3.2 | remonty instalacji wod-kan | 17 | 9 |
| 3.3 | remonty instalacji gazowej | 221 | 539 |
| 3.4 | remonty instalacji elektrycznej | 17 | 20 |
| 3.5 | remonty podłóg | 44 | 0 |
| 3.6 | wymiana stolarki okiennej, drzwi | 34 | 47 |
| 3.7 | odgrzybianie | 12 | 7 |
|  | ∑ | 1.997 | 7.651 |

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

Nie uwzględniono budynków podlegających wykwaterowaniu - ul. Wielka Rzeźnicka 2 i 4, ul. Ogrodowa 4 i 9, ul. Gostyńska 15 i 25, ul. Jasna 6, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 5.

Potrzeby remontowe prognozowane w programie określono na poziomie prawie 2 mln zł.

Rzeczywiste potrzeby finansowe w zakresie remontów były dużo wyższe i wynosiły 7,6 mln zł. Pomimo przeznaczania w każdym roku określonej wysokości środków finansowych na realizację potrzeb remontowych nadal występują duże zaległości w tym zakresie. Dotyczy to zwłaszcza najdroższych prac tj. remontów dachów, elementów konstrukcyjnych, dociepleń i elewacji. W dalszej kolejności mogą być realizowane zadania mające na celu poprawę estetyki np. remonty klatek schodowych.

Wpływ na wyższe określenie potrzeb remontowych w 2023 r. miały przede wszystkim następujące czynniki:

1. w wyniku przeglądów zarządca zasobu stwierdził potrzeby remontów dachów w 15 budynkach (pkt 1.1), elementów konstrukcyjnych w 2 budynkach (pkt 1.2) i dociepleń w 15 budynkach (pkt 1.4);
2. remonty instalacji wod-kan, gazowej, elektrycznej zawierające nieprzewidziane awarie których usunięcie jest priorytetem oraz zmiany sposobu ogrzewania lokalu w przypadku awarii dotychczasowego sposobu ogrzewania lokalu (pkt 2.1-2.3, 2.5, 3.2, 3.4);
3. w ubiegłym roku do remontu było aż 29 lokali (w tym 3 pokoje w budynku przy ul. Przemysłowej 5 i 3 pokoje w budynku przy ul. Kolejowej 3) dlatego potrzeby w zakresie przygotowania ich do ponownego zasiedlenia znacząco odbiegają od przyjętych prognoz (pkt 3.1);
4. do realizacji było aż 21 wniosków najemców w sprawie zmiany sposobu ogrzewania na gazowe. Zrealizowano 4 zmiany sposobu ogrzewania w trybie awaryjnym (pkt 3.3).

Tabela 5.Prognozowane i stwierdzone potrzeby remontowe dotyczące remontów budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (wspólnoty) w podziale na rodzaj robót w 2023 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj robót | Potrzeby remontowe w tys. zł. | |
| Wg prognozy | Stwierdzone |
| 1. | Roboty ogólnobudowlane budynków | 362 | 347 |
| 2. | Roboty instalacyjne w budynkach | 242 | 232 |
| 3. | Remonty lokali mieszkalnych, w tym: |  |  |
| 3.1 | remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia | 441 | 211 |
| 3.2 | remonty instalacji wod-kan | 17 | 13 |
| 3.3 | remonty instalacji gazowej | 110 | 395 |
| 3.4 | remonty instalacji elektrycznej | 17 | 16 |
| 3.5 | remonty podłóg | 44 | 0 |
| 3.6 | wymiana stolarki okiennej, drzwi | 30 | 33 |
| 3.7 | odgrzybianie | 7 | 0 |
|  | ∑ | 1.270 | 1.247 |

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

Potrzeby remontowe budynków określono na podstawie uiszczanej przez gminę w 2023 r. stawki na fundusz remontowy w ramach zaliczki na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych.

W przypadku lokali znajdujących się we wspólnotach wpływ na wysokość potrzeb remontowych miały przede wszystkim remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia (pkt 3.1) oraz remonty instalacji gazowej (pkt 3.3).

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

Remonty i modernizacje budynków oraz lokali w 2023 r. były realizowane zgodnie z przyjętymi w programie założeniami.

Z planu remontów i modernizacji budynków oraz lokali w 2023 r. nie zrealizowano żadnej z robót na nieruchomości przy ul. Szerokiej 1 oraz niektórych robót w wybranych budynkach z uwagi na ograniczone środki w budżecie. Wykonanie planu przedstawia Tabela 6. i 7.

Tabela 6. Plan i wykonanie planu remontów i modernizacji budynków w 2023 r.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Adres budynku | Rodzaj remontu lub modernizacji | Wykonawca | Kwota w tys. zł |
| 1. | Śrem, ul. Poznańska 9 | 1. Naprawa schodka przy wejściu do budynku 2. Naprawa schodów do piwnicy oraz miejscowa naprawa posadzki w budynku głównym 3. Wykonanie nowej posadzki w piwnicy, uzupełnienie tynku i odmalowanie 4. Wymiana okien w piwnicy 5. Częściowa wymiana instalacji wod.-kan. 6. Zamontowanie lampy oświetleniowej od strony podwórza 7. Wymiana instalacji elektrycznej | Pkt 1,2,3  Usługi Ogólnobudowlane Adam Hołderny  Mechlin, ul. Świerkowa 2   1. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. 2. MBinstal Błażej Marciniak   Sosnowiec, ul. Nadwarciańska 15     1. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. 2. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. | 25  4  8  0,6  0,5 |
| 2. | Śrem, ul. Stary Rynek 5 | 1. Wymiana stolarki okiennej na częściach wspólnych 2. Wykonanie izolacji rur instalacji wody w piwnicy 3. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej 4. Częściowa wymiana instalacji gazowej 5. Prace naprawcze dachu | 1. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. 2. MBinstal Błażej Marciniak   Sosnowiec, ul. Nadwarciańska 15   1. P.P.H.U. Mirex, Mechlin Szkolna 3 2. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. 3. Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. | 1  2  0,4  34  6 |
| 3. | Śrem, ul. Szeroka 1 | 1. Naprawa drzwi wejściowych oraz stopnia wejściowego 2. Wykonanie opaski wokół budynku, wykonanie nowego dojścia do budynku z kostki betonowej oraz naprawa stopnia | Z uwagi na zły stan techniczny najemców wykwaterowano do innych lokali a budynek wyłączono z mieszkaniowego zasobu gminy |  |
| 4. | Śrem, ul. Tylna 5 | 1. Wymiana instalacji gazowej 2. Częściowa wymiana instalacji wod.-kan. 3. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej | Pkt 1,2,3  Wycenione. Odstąpiono od realizacji z uwagi na brak środków w budżecie. | 46  13  1 |

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

Tabela 7. Plan oraz wykonanie planu remontów lokali w 2023 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj robót | Remonty i modernizacje w tys. zł | |
| Plan | Wykonanie |
| 1. | Remonty lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia | 497 | 5181 |
| 2. | Remonty instalacji wod.-kan. | 34 | 22 |
| 3. | Remonty instalacji gazowej | 331 | 37 |
| 4. | Remonty instalacji elektrycznej | 34 | 36 |
| 5. | Remonty podłóg | 88 | 0 |
| 6. | Wymiana stolarki okiennej, drzwi | 60 | 80 |
| 7. | Odgrzybianie | 17 | 0 |
| 8. | Zmiana sposobu ogrzewania | 330 | 87 |
| 9. | Wyodrębnienie łazienek i WC | 22 | 0 |
|  | ∑ | 1.413 | 780 |

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

1 ul. Kościuszki 12/6, ul. Ogrodowa 33/30, ul. Ogrodowa 29/33, ul. Młyńska 3/4, ul. Piaskowa 3/1, ul. Powst. Wlkp. 1/4, ul. Wielka Rzeźnicka 13/1, ul. Matuszewskiego 12/1, ul. Mickiewicza 16A, ul. Powst. Wlkp. 1C/19, ul. Kolejowa 3/21,24,25

# Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

## 3.1. Planowana sprzedaż lokali

W trakcie trzeciego roku obowiązywania programu mieszkaniowego z grupy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie wykreślono oraz nie dopisano żadnej pozycji.

W Tabeli 8. wyszczególniono sprzedaże lokali na rzecz najemców w 2023r.

Tabela 8.Planowana i faktyczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w 2023 r.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Liczba lokali | | Przychody przy uwzględnieniu 50% bonifikaty w tys. zł. | | Średnia powierzchnia sprzedanego lokalu (m2) | |
| Planowana liczba sprzedanych lokali | Liczba sprzedanych lokali | Planowane | Faktyczne | Planowana | Faktyczne |
| 8 | 1 | 500 | 80 | 45 | 34,86 |
|  | 1. ul. Ogrodowa 29/37 |  | 1. 80 |  | 1. 34,86 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od PSG UM Śrem

Liczba sprzedanych lokali, uzyskane przychody z tego tytułu były znacząco niższe od zakładanych. Nie było zainteresowania wśród najemców wykupem lokali.

W 2023 r. nie było sprzedaży lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Śrem od dnia wejścia w życie programu mieszkaniowego nie uległa zmianie. Obecnie z udziałem gminy funkcjonuje 30 wspólnot mieszkaniowych. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. w przypadku 15 wspólnot gmina jest większościowym udziałowcem. W 2023 r. gmina nie straciła większościowego udziału w żadnej wspólnocie.

# Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

## 4.1. Zasady polityki czynszowej

Zmiana stawki czynszu za najem lokalu zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej następuje raz w roku. I tak zarządzeniem Nr 55/2023 Burmistrza Śremu z dnia 22 czerwca 2023 r. wprowadzono od 1 listopada 2023r. stawkę 9,90 zł/m2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 4,55zł/m2.

Do 31.10.2023 r. obowiązywała stawka czynszu wprowadzona zarządzeniem Nr 82/2022 Burmistrza Śremu z dnia 21 czerwca 2022 r.

Tabela 9. Wysokość stawki czynszu za najem lokalu obwiązująca w 2023 r.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Okres obowiązywania stawki czynszu w 2023 r. | Stawka czynszu za najem na czas nieoznaczony (zł/m2) | Stawka czynszu za najem socjalny lokalu (zł/m2) |
| 1. | Od 1.01.2023 r. do 31.10.2023 r.  10 miesięcy | 9,00 | 4,10 |
| 2. | Od 1.11.2023 r.  2 miesiące | 9,90 | 4,55 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie zarządzeń Burmistrza Śremu

## 

## 4.2. Warunki obniżania czynszu

W 2023 r. nie zastosowano obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach, ponieważ zgodnie z przyjętym w programie zapisem, obniżki czynszu stosuje się gdy stawka czynszu przekroczy 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchniużytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. W żadnym lokalu stawka czynszu nie przekroczyła wymaganej wysokości oraz nie został złożony wniosek najemcy.

# Rozdział 5.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025

Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy Śrem niezmiennie zajmuje się Śremskie TBS Sp. z o.o. na podstawie zawartego w dniu 14 kwietnia 2014 r. porozumienia w spawie zasad wykonywania zarządu nieruchomościami komunalnymi.

# Rozdział 6.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w 2023 r. odbywało się z przyjętych w programie źródeł. Szczegółowe dane w tym zakresie zawiera Tabela 10.

Tabela 10. Planowane i uzyskaneźródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w 2023 r.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Źródła finansowania | | Wysokość w tys. zł | | Różnica |
| Planowane | Uzyskane |
| Przychody z czynszów lokali mieszkalnych i odszkodowań | | 2.906 | 2.986 | + 80 |
| Przychody ze sprzedaży budynków i lokali | sprzedaż budynków | 0 | 1.000 | + 1.000 |
| sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców | 500 | 80 | - 420 |
| sprzedaż lokali nieprzeznaczonych do ponownego zasiedlenia | 600 | 0 | - 600 |
| Budżet gminy | | 5.997 | 6.229 | + 232 |
| ∑ | | 10.003 | 10.295 | + 292 |
| Źródła zewnętrzne | | 0 | 19.880 | + 19.880 |
| ∑ | | 10.003 | 30.175 | + 20.172 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o. i PFG UM Śrem

Z przedstawionych w Tabeli 10. danych wynika, że w 2023 r. gospodarka mieszkaniowa była finansowana głównie z przychodów z czynszów, sprzedaży budynków oraz jako wydatek z budżetu gminy.

Końcowa kwota (10,3 mln zł) nie uwzględniając otrzymanych dofinansowań ze źródeł zewnętrznych, które i tak są w całości przekazywane do Śremskiego TBS znacząco nie różni się od zaplanowanej.

W 2023 r. osiągnięto dużo niższe przychody ze sprzedaży lokali (80 tys. zł), ale zostały zrównoważone przez wpływy ze sprzedaży budynku  
w Grzymysławiu 34 (1 mln zł).

Różnica w środkach budżetu gminy wynika z faktu, że planowane środki były wyższe od kwoty uchwalonej w budżecie.

Ponadto w programie wpisano, że środki przeznaczone na gospodarkę mieszkaniową mogą pochodzić również ze źródeł zewnętrznych, aczkolwiek nie zaplanowano ich wysokości. Gmina uzyskała w 2023 r. bezzwrotne dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10,4 mln zł (inwestycja budowy 40 lokali przy ul. Żurawiej) oraz 9,5 mln zł z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę osiedla mieszkaniowego przy ul. Farnej w Śremie.

# Rozdział 7. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego zarówno w części dotyczącej wspólnot mieszkaniowych, jak i zasobu stanowiącego 100% własność gminy były niższe niż te przedstawione w programie (Tabela 11.).

Tabela 11. Planowane i wykonane wysokości kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w 2023 r.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaje kosztów | Wysokość w tys. zł | | Różnica  w tys. zł. |
| Planowane | Wykonanie |
| 1. | Koszty bieżącej eksploatacji | 166 | 130 | -36 |
| 2. | Koszty remontów | 2.095 | 777 | -1.318 |
| 3. | Koszty modernizacji budynków i lokali oraz inwestycyjne | 352 | 770 | +418 |
| 4. | Koszty zarządu mzg (wynagrodzenie zarządcy) | 494 | 549 | +55 |
| 5. | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (eksploatacja + zarząd + fundusz remontowy) | 1.747 | 1.8861 | +139 |
|  | ∑ | 4.854 | 4.112 | -742 |

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

1 Z uwagi na sposób księgowania brak możliwości wyodrębnienia z podanej kwoty kosztów mediów.

# 

# Rozdział 8.Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

W 2023 r. gmina zapewniła lokale zamienne w związku koniecznością przeprowadzenia naprawy dotychczas zajmowanego lokalu oraz remontu budynku. Działania w tym zakresie zawarto w Tabeli 12.

Tabela 12. Lokale zamienne przyznane w 2023 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Adres lokalu podlegającego wykwaterowaniu | Adres lokalu zamiennego1 |
| 1. | Śrem, ul. Farna 14 | Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 12 |
| 2. | Śrem, ul. Szeroka 1 | Śrem, ul. Powstańców Wielkopolskich 1 |
| 3. | Śrem, ul. Szeroka 1 | Śrem, ul. Ogrodowa 29 |

Źródło: opracowanie własne.

1 Uwzględnia tylko przyjęte oferty, zakończone zawarciem umowy/aneksu do umowy najmu lokalu.

## 8.2. Planowana sprzedaż lokali

Lokale sprzedane w 2023 r. zawiera Tabela 8. zamieszczona na str.10.

W 2023 roku jeden zwolniony lokal przy ul. Stefana Grota Roweckiego 4/9 o pow. 28,40 m2 został przeznaczony do sprzedaży.

## 8.3. Likwidacja lokali niesamodzielnych

W 2023 r. wyrażono zgodę na scalenie mieszkań których najemcy korzystali ze wspólnych pomieszczeń np. przedpokoju, łazienki, WC (ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 10. Prace dostosowawcze prowadził najemca na swój koszt.

W ubiegłym roku skierowano jedną propozycję lokalu przy ul. Żurawiej do najemców lokalu niesamodzielnego (ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 9 - wspólny przedpokój z lokalem nr 5) aby w ten sposób utworzyć lokal samodzielny. Najemcy nie byli zainteresowani.

## 8.4. Zamiany lokali

W ramach zamiany lokali:

1. nie złożono żadnego wniosku o zamianę lokali między najemcami mieszkaniowego zasobu gminy;
2. nie złożono żadnego wniosku o zamianę między najemcą mieszkaniowego zasobu gminy a osobą zajmującą lokal w innym zasobie;
3. gmina złożyła oferty zamiany lokali z uwagi na przeznaczenie budynku do wykwaterowania, planowaną sprzedaż, zmianę sposobu użytkowania, zakończenie najmu lokali od innych podmiotów.

Działania w tym zakresie zawarto w Tabeli 13.

Tabela 13. Lokale przyznane w ramach wykwaterowania lokatorów z budynków w 2023 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Adres lokalu podlegającego wykwaterowaniu | Adres oferowanego lokalu1 |
| 1. | Grzymysław 34 | Śrem, ul. Jana Kochanowskiego 5 |
| 2. | Śrem, ul. Gostyńska 25 | Śrem, ul. Piaskowa 3 |
| 3. | Śrem, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 5 | Śrem, ul. Młyńska 3 |
| 4. | Śrem, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 5 | Śrem, ul. Mickiewicza 16A |

Źródło: opracowanie własne.

1 Uwzględnia tylko przyjęte oferty, zakończone zawarciem umowy najmu lokalu.

W 2023 r. nie było przypadków oferowania przez gminę lokali z uwagi na niepełnosprawność najemcy na inny bardziej dostosowany do osoby niepełnosprawnej, w sytuacjach pozbawienia mieszkania w wyniku klęki żywiołowej katastrofy lub pożaru czy też regulacji stanu prawnego nieruchomości i zwrotu budynków prywatnych właścicielom lub ich następcom prawnym.

## 8.5. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych

Śremskie TBS w imieniu gminy stale prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz na rzecz zmniejszania zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby pozostające w trudnej sytuacji życiowej np. prowadzi listę zamiany mieszkań (na koniec 2023 r. lista liczyła 50 wniosków).

Ponadto Śremskie TBS:

1. rozkłada dług na raty. W 2023 r. złożono 37 wniosków w sprawie rozłożenia długu na raty. Wyrażenie zgody na spłatę w ratach nastąpiło w drodze pisemnej odpowiedzi na wniosek;
2. umarza dług. Zarządzeniem Nr 5/2023 Prezesa Zarządu Śremskiego TBS Sp. z o.o. z dnia 11 grudnia 2023 r. umorzono należność na łączną kwotę 21.801,76 zł dłużnikom, którzy brali udział i wywiązali się z restrukturyzacji zadłużenia;
3. realizowało restrukturyzację zadłużenia. W 2023 r. zakończono drugą edycję programu polegającego na częściowym umorzeniu długu z tytułu używania lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy wynoszącego nie mniej niż 12-krotność miesięcznych opłat wraz z odsetkami pod warunkiem spłaty pozostałej części.

Warunki programu zostały określone w uchwale Nr 318/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających gminie Śrem lub jej jednostkom organizacyjnym (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 5122).

Dłużnicy mogli wnioskować o jeden z dwóch wariantów:

* umorzenie 60 % zadłużenia w przypadku jednorazowej wpłaty pozostałej części zadłużenia (40%),
* umorzenie 40 % zadłużenia w przypadku spłaty pozostałej części zadłużenia (60%) w ratach których wysokość, liczba i terminy zostały ustalone w umowie, przy czym pierwsza rata odpowiadała wysokości 10% kwoty należności pozostałej do spłaty.

Z możliwości umorzenia mogło skorzystać 64 dłużników z czego w 34 przypadkach dłużnicy nie zamieszkiwali już lokali gminnych. Wnioski można było składać w okresie od 10.07.2021 r. do 10.09.2021 r. w Śremskim TBS Sp. z o.o.

W tym terminie złożono 11 wniosków. Umowy w sprawie spłaty i umorzenia zadłużenia podpisano z 7 dłużnikami. 6 umów zrealizowano. 1 umowa brak realizacji.

Łączna wysokość zadłużenia 6 dłużników wynosiła 84.201,32 zł. Spłacono 46.998,60 zł. Umorzono 37.202,72 zł. W 2023 r. umorzono 3 sprawy. Umorzona należność wynosiła 21.801,76 zł.

Pod koniec 2023 r. przystąpiono do prac związanych z określeniem warunków kolejnej edycji programu restrukturyzacji zadłużenia.

## 8.6. Działania w zakresie rewitalizacji

W ramach opisanych w programie szeroko rozumianych działań rewitalizacyjnych w ubiegłym roku gmina w całości sfinansowała 4 zmiany sposobu ogrzewania w lokalach gminnych polegających na likwidacji pieców węglowych i zastąpieniu ich ogrzewaniem gazowym. Na ten cel gmina wydała 87 tys. zł.

Ponadto ramach prac porządkowych na nieruchomościach rozebrano szopy wraz z utylizacją i posprzątaniem terenu (ul. Farna 14 – 20 tys. zł) oraz garaże drewniane, murowany płot (ul. Mickiewicza 18 – 30 tys. zł). W zamian wykonano nowe ogrodzenie panelowe przy ul. Mickiewicza 18 (8 tys. zł) i ul. Wielkiej Rzeźnickiej 13 (12 tys. zł).

Ponadto w ramach prac podnoszących standard budynków odnowiono klatki schodowe przy ul. Poznańskiej 9 (18 tys. zł), ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 7 (42 tys. zł), ul. Tadeusza Kościuszki 12 (8 tys. zł) oraz wykonano remont schodów na klatce schodowej przy ul. Tadeusza Kościuszki 22 (15 tys. zł)

W lokalu przy ul. Adama Mickiewicza 16A wykonano podjazd dla osób niepełnosprawnych (27 tys. zł.).

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

**ul. Żurawia - budynki nr 3 (4C), 4 (4D) i 10 (6A)**

W 2023 r. gmina Śrem i TBS zakończyła realizację wspólnej inwestycji budowy 3 budynków przy ul. Żurawiej nr 3, 4 i 10 w Śremie. Na tę inwestycję gmina pozyskała bezzwrotne finansowanie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (1.9 mln zł) i Funduszu Dopłat (5.4 mln zł). Dodatkowym źródłem finansowania były partycypacje przyszłych najemców (2,2 mln zł), kredyt oraz środki własne Spółki i gminy Śrem (1 mln zł).

Koszt inwestycji wyniósł ponad 17 mln zł w tym 1.1 mln zł wartość gruntu.

Budynki zostały oddane do użytkowania 7 grudnia 2023 r.

W wyniku inwestycji powstało 60 lokali na wynajem o pow. 40m2 (12 lokali), 47 m2 (24 lokale) i 52 m2 (24 lokale). Wszystkie lokale znalazły swoich najemców.

Pierwszeństwo w dostępie do mieszkań miały prawnie zagwarantowane osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem (zakwalifikowało się 3 najemców).

**ul. Żurawia - budynki nr 1 (4A) i 2 (4B)**

W ramach inwestycji przyznano gminie bezzwrotne wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (1.3 mln zł) i Funduszu Dopłat (10.4 mln zł). Środki własne gminy wyniosły łącznie prawie 1,3 mln zł.

W grudniu 2022 r. został przekazany plac budowy. Zakończenie robót budowlanych - marzec 2024 r.

W ramach inwestycji mieszkaniowej przy ul. Żurawiej wybudowano dwa czterokondygnacyjne, podpiwniczone budynki mieszkalne wielorodzinne  
z łącznie 40 lokalami (8 - 40 m2, 16 - 47 m2, 16 - 51 m2) wykończonymi „pod klucz” z balkonami i 12 garażami.

Na koniec grudnia 2023 r. przydzielono 39 z 40 lokali.

Przydziały lokali otrzymało:

1. 27 najemców gminnych z budynków podlegających wykwaterowaniu);
2. 4 najemców lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których udział gminy jest mniejszy niż 50% w których pozostały 1-3 lokale gminne;
3. 2 najemców lokali gminnych wnioskujących o zamianę na lokal mniejszy;
4. 1 najemca lokalu znajdującego się w budynku będącym w trwałym zarządzie jednostki oświatowej;
5. 5 osób z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Nowobudowane lokale są podnajmowane osobom fizycznym spełniającym warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Śrem.

**ul. Farna – osiedle mieszkaniowe**

Gmina wspólnie z TBS planują innowacyjną i wykorzystującą odnawialne źródła energii inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Farnej w Śremie wraz z kotłownią wodorową.

Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu obejmuje 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z łącznie 195 mieszkaniami, teren zielony oraz miejsca parkingowe.

W dniu 21 lipca 2023 r. gmina otrzymała wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% wartości kosztów przedsięwzięcia tj. prawie 9.5 mln zł. Gmina przygotowuje się również do złożenia kolejnych wniosków o dofinansowania zewnętrzne bez których osiedle nie powstanie. Wstępnie szacowany przez Śremskie TBS koszt budowy wynosi ponad 112 mln zł.

W ramach tych przygotowań 9 listopada 2023 r. w sali Muzeum Śremskiego nastąpiło uroczyste podpisanie umowy na przygotowanie dokumentacji projektowej inwestycji z firmą Con-Projekt oraz SES Hydrogen Energy.

## 8.8. Pozostałe działania

W ramach pozostałych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w 2023 r.:

1. zawarto 2 umowy na wykonanie remontów lokali na całkowity lub częściowy koszt przyszłych najemców.

Adresy remontowych lokali:

1. ul. Kościuszki 12,
2. ul. gen. Wł. Sikorskiego 21;
3. pozytywnie rozpatrzono wniosek Centrum Usług Społecznych w Śremie w sprawie przeznaczenia lokalu gminnego przy ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 8/6 na utworzenie i prowadzenie mieszkania wspomaganego. CUS po otrzymaniu dofinansowanie zewnętrznego wyremontuje lokal.

W ubiegłym roku nie zwolniły się lokale, które przeznaczono na pomieszczenia wykorzystywane w celu złożenia rzeczy ruchomych. Gmina nie dysponowała również lokalem niemieszkalnym, który można było przeznaczyć do adaptacji na lokal mieszkalny.

# Podsumowanie

W 2023 r. podobnie jak w latach ubiegłych głównymi problemami w obszarze gospodarki mieszkaniowej gminy jest liczba dostępnych lokali wykorzystywanych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców (na liście osób oczekujących na lokal na dzień 31.12.2023 r. było 47 gospodarstw domowych) oraz wiek i stan techniczny posiadanego zasobu (40 z 70 budynków wybudowano przed 1939 r.), który wymaga przeznaczenia dużych nakładów na kapitalne remonty aby budynki i lokale nie ulegały dalszej degradacji.

Ponadto znaczną część środków finansowych gmina przeznacza na bieżącą eksploatację oraz nieprzewidziane awarie (np. ogrzewania, instalacji, zarwane podłogi), które zdarzają się w lokalach i wymagają natychmiastowej interwencji.

Niemniej jednak pomimo występujących trudności zapewniona jest ciągłość wypełniania ustawowych obowiązków i zadań gminy związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Załącznik do informacji na temat realizacji w 2023 roku uchwały Nr 234/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 17 grudnia 2020 r.

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

Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2020 -2023

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Liczba lokali | | | | Powierzchnia użytkowa (m2) | | | | Średnia powierzchnia użytkowa lokalu (m2) | | | |
| 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy | 213 | 206 | 203 | 210 | 9 076,78 | 8 803,85 | 8 830,87 | 8 912,19 | 42,61 | 42,74 | 43,50 | 42,44 |
| Lokale położone w budynkach będących w posiadaniu samoistnym gminy | 69 | 61 | 61 | 44 | 2 885,87 | 2 576,10 | 2 576,10 | 1 871,46 | 41,82 | 42,23 | 42,23 | 42,53 |
| Lokale położone we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy | 391 | 370 | 358 | 357 | 17 996,77 | 17 105,01 | 16 640,23 | 16 605,73 | 46,03 | 46,23 | 46,48 | 46,51 |
| Lokale położone w budynkach będących w trwałym zarządzie jednostek oświatowych | 5 | 4 | 2 | 2 | 185,17 | 152,67 | 53,27 | 53,27 | 37,03 | 38,17 | 26,64 | 26,64 |
| ∑ | 678 | 641 | 624 | 613 | 30 144,59 | 28 637,63 | 28 100,47 | 27 442,65 | 44,46 | 44,68 | 45,03 | 44,77 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Śremskiego TBS Sp. z o.o. i właściwych jednostek oświatowych