

**UCHWAŁA Nr /21
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2022 - 2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 21 ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2022 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

Uzasadnienie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi realizację wymogu określonego w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Intencją tej regulacji, a w konsekwencji przyjęcia procedowanej Uchwały, jest racjonalne i perspektywiczne zapewnienie ram oraz warunków efektywnego gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Świecie.

Program dotyczy bezpośrednio jednej z najważniejszych, i najbardziej wrażliwych sfer działalności samorządowej, którą bez wątplenia jest uzasadniona konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zwłaszcza osób będących w trudnej sytuacji materialnej.

W odniesieniu do tego kręgu beneficjentów Program stanowi kolejny istotny element wsparcia ze strony wspólnoty samorządowej.

Uchwalany Program zawiera wszystkie wymagane ustawowo elementy, precyzując zwłaszcza planowane źródła finansowania utrzymania zasobu, remontów, modernizacji i polityki czynszowej, ze szczególnym uwzględnieniem aspektu socjalnego, skierowanego na wsparcie osób wymagających szczególnej troski ze strony samorządu.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie
w latach 2022 - 2026.**

**Rozdział 1.
Mieszkaniowy zasób Gminy.**

- § 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Świecie stanowią lokale mieszkalne, w tym lokale przeznaczone dla osób uprawnionych do najmu socjalnego, stanowiące własność Gminy.
2. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale pozostające w samoistnym posiadaniu gminy Świecie.
Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o niuregulowanym stanie prawnym, zarządzanych w dniu wejścia w życie Uchwały przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu. Z dniem przekazania właścicielowi takiej nieruchomości znajdującej się w danym obiekcie lokale mieszkalne przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Zasoby lokali komunalnych wg lat budowy przedstawia poniższa tabela:

L p.	Lokale w budynkach wybudowanych w okresie	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m.kw.)
1.	Do roku 1918	635	30209
2.	1919 – 1945	67	3132
3.	1946 – 1960	16	860
4.	1961 – 1990	347	15233
5.	1991- 2021	362	13595
6.	Ogółem	1427	63029

Z tabeli wynika iż 50 % lokali jest w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem. Kolejne grupy wiekowe lokali w budynkach przedstawiają się następująco: lokale w budynkach wybudowanych w latach 1946 - 1990 – 25 % oraz lokale w budynkach wybudowanych od 1991 roku – 25 %. We wszystkich budynkach znajdowały się łącznie 1371 komunalne lokale mieszkalne i socjalne o powierzchni 57276 m². Ponadto Gmina dysponuje 56 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni wynoszącej 5753 m².

Wszystkie mieszkania wchodzące w skład komunalnego zasobu Gminy posiadają dostęp do wody z wodociągu sieciowego, a dostęp do kanalizacji sieciowej posiada 99% lokali .

Stosunkowo niski jest natomiast wskaźnik wyposażenia mieszkań w sieć gazową, który wynosi tylko 30 %. Dostęp do sieci ciepłowniczej centralnego ogrzewania posiada 35 % mieszkań a do 20 % mieszkań dostarczana jest ciepła woda z wymiennika grupowego.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Lp.		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m. kw.]	50777	50520	50000	50050	49750
2.	Powierzchnia lokali użytkowych [m. kw.]	5753	5753	5753	5753	5753
3.	Powierzchnia lokali socjalnych [m. kw.]	6499	6400	6300	6200	6100
4.	Powierzchnia użytkowa zasobów [m. kw.]	63029	62673	62053	62003	61603

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy następować będzie poprzez budowę nowych budynków, w tym z lokalami dla osób uprawnionych do najmu socjalnego.

Połowa lokali znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. i charakteryzuje się znacznym zużyciem technicznym, funkcjonalnym i ekonomicznym.

Zasób lokali w starym budownictwie jest potrzebny ze względu na konieczność dostarczenia lokali osobom o niskich dochodach oraz dla realizacji wyroków eksmisyjnych, aby nie płacić odszkodowań za nie dostarczenie lokali przez Gminę.

Zasób mieszkaniowy jest remontowany na bieżąco, nie zakwalifikowano żadnych budynków do rozbiórki. Z uwagi na wiek budynków należy przyjąć, że mimo przeprowadzanych na bieżąco remontów i modernizacji stan techniczny tych budynków będzie ulegał systematycznemu pogorszeniu.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków.

§ 3. Ocena stanu technicznego dokonywana będzie w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzania stanu technicznej sprawności (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).

§ 4.1. W oparciu o bieżącą analizę potrzeb oraz posiadane aktualnie i zakładane w latach następnych wpływy środków finansowych planuje się zrealizowanie zakresu rzeczowego remontów i modernizacji w sposób gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym zasobów mieszkaniowych.

2. Planowaną wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizację określa poniższa tabela.

Lp.	Potrzeby remontowe [tys. zł]	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Dachy	390	410	430	450	450
2.	Elewacje i docieplenia ścian	310	320	340	355	375
3.	Lokale mieszkalne	570	600	630	630	661
4.	Inst. elektryczne	75	75	79	85	90
5.	Inst. wod – kan.,c.o. i gaz	85	85	85	90	90
6.	Klatki schodowe	80	80	82	84	86
7.	Kominy	55	57	57	57	60
8.	Stolarka otworowa	145	145	150	150	155
9.	Ogólnobudowlane pozostałe	105	105	110	115	120

10.	Potrzeby remontowe ogółem [tys. zł]	1815	1877	1963	2016	2087
------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem analizy potrzeb.
Plan remontów i modernizacji realizowany ze środków Gminy zatwierdza Rada Miejska w Świeciu.
Zatwierdzone rzeczowe plany stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022 - 2026.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 5. Przewiduje się do sprzedaży lokale mieszkalne będące w zasobie komunalnym. Polityka Gminy w zakresie sprzedaży prowadzona będzie przez zastosowanie zróżnicowanych bonifikat zależnych od sposobu zapłaty za lokal. Wysokość udzielanych bonifikat precyzuje uchwała Rady Miejskiej w Świeciu nr 191/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy Świecie w zakresie ich nabywania i zbywania.

§ 6. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lp.		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych [szt.]	12	12	8	10	12
2.	Przewidywana powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m.kw]	540	540	360	450	540
3.	Cena rynkowa 1m ² powierzchni lokalu [tys.zł]	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
4.	Średnia bonifikata udzielana najemcom	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
5.	Przewidywane wpływy z prywatyzacji [tys.zł]	810	810	540	675	810

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- § 7. 1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świecie w tym należytego utrzymania stanu technicznego oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców.
2. Należy dążyć do ustalenia takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu do utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Świecie. Wpływy z czynszów powinny

pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na przeprowadzenie remontów.

3. Burmistrz Świecia zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świecie z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
4. Ustala się następujące rodzaje czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu gminy Świecie:
 - a) za lokale dla osób uprawnionych do najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe,
 - b) za lokale mieszkalne.
5. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego zasobu gminy Świecie nie może przekroczyć 30% wartości tej stawki.
6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zastosować odpowiednio zniżki lub zwwyżki stawki bazowej czynszu, jeżeli dokonał zmian lub ulepszeń mających wpływ na ich wartość użytkową.
7. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego dokonał ulepszeń w lokalu.
8. Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy Świecie:
 - 1) lokal znajduje się w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja + 5%,
 - 2) lokal bez instalacji centralnego ogrzewania -5%,
 - 3) lokal bez gazu sieciowego - 5%,
 - 4) lokal tylko z wc lub łazienką - 5%,
 - 5) lokal bez instalacji wod.-kan. - 5%,
 - 6) lokal w budynku położonym na wsi - 5%,
 - 7) lokal położony w suterenie - 10%,
 - 8) lokal położony w budynku o złym stanie technicznym -10%.

§ 8. 1. Przyjmuje się możliwość zastosowania obniżki czynszu naliczonego według stawek określonych przez Burmistrza Świecia na pisemny wniosek najemcy, który posiada tytuł prawny do lokalu w wysokości:

- a) 10 % gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 120% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej na dzień złożenia wniosku.
- b) 20 % gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 110% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 70% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej na dzień złożenia wniosku.

2. Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej " Monitor Polski" na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 291) obowiązującą w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 9. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi:

- a) budynki i lokale komunalne zarządzane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu stanowiące własność Gminy,
- b) wyodrębnione lokale komunalne stanowiące własność gminy Świecie znajdujące się w budynkach nie zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Świeciu.

§ 10. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy gospodaruje Burmistrz Świecia, opierając się na następujących zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytym stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych;
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem;
- 3) zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządcy i realizacją zleconych mu zadań;
- 4) podnoszenia jakości wykonywanych usług w zakresie zarządzania zasobem oraz utrzymania korzystnych parametrów ekonomicznych tego zarządzania;
- 5) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

§ 11. 1. Zarządca pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmem lokali oraz dokonuje w imieniu Gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem komunalnym stanowiącym własność Gminy.

2. Sposób zarządu w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).

§ 12. Nie przewiduje się zmian w przyjętym modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Świecie w latach 2022-2026. Ewentualne zmiany mogą nastąpić w kolejnych latach obowiązywania Planu w przypadku zasadności zmodyfikowania i dostosowania modelu zarządzania do bieżących potrzeb.

Rozdział 6.

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Świecie.

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i usługi. Dodatkowym źródłem są środki finansowe Gminy przeznaczone na realizację planów remontowych i modernizacyjnych budynków.

§ 14. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji i inwestycji. Do kosztów bieżącej eksploatacji zalicza się koszty prowadzonego zarządu przez podmiot określony w § 10.

§ 15. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne, użytkowe, usługi oraz środki Gminy przeznaczone na remonty. Podział planowanych wydatków na

koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji i inwestycji w okresie 5 lat przedstawia poniższa tabela.

Lp.		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [tys.zł]	3128	3346	3570	3713	3824
2.	Koszty remontów [tys.zł]	1285	1330	1375	1425	1475
3.	Koszty modernizacji [tys.zł]	365	380	395	405	420
4.	Koszty inwestycji [tys.zł]	185	190	195	210	215
5.	Koszty płaconego funduszu remontowego za lokale komunalne [tys.zł]	640	650	660	670	680
6.	Razem koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym [tys.zł]	5603	5896	6195	6423	6614

2. Prognoza wpływów czynszowych oraz wpływów z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego (w tys.zł.) w latach 2022 – 2026 przedstawia tabela.

Lp.		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Potencjalne wpływy roczne z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe [tys.zł]	3815	3964	4115	4280	4428

2.	Planowane wpływy roczne za usługi [tys.zł]	720	725	730	735	740
3.	Środki Gminy przeznaczone na remonty [tys.zł]	1235	1300	1365	1440	1510
4.	Razem [tys.zł]	5770	5989	6210	6455	6678

§ 16. Zaliczki na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli wnoszone są w wysokości określonej uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 7.

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 17. W związku z obowiązkiem realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzeczoną uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego oraz przydziałem lokali zgodnie z listami tworzonymi przez Referat Mieszkaniowy należy podjąć następujące działania:

- 1) budowa budynków komunalnych realizowana ze środków Gminy,
- 2) dokonywanie remontów i modernizacji starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym i nie zmniejszonej ilości lokali przeznaczonych na wynajem.

Nie przewiduje się rozbiórek budynków ze względu na stan techniczny, w związku z czym nie ma potrzeby wykwaterowywania lokatorów do innych lokali. Remontów kapitalnych budynków wynikających ze złego stanu technicznego nie planuje się i tym samym nie przygotowano niezbędnego zakresu zamian lokali