

**UCHWAŁA NR /16**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**  
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie w latach 2017 - 2021.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1</sup>) 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 (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świecie w latach 2017 - 2021, 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**

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579.



## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą gmina jest zobowiązana posiadać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Poprzedni wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie obowiązywał w latach 2012-2016. W związku z utratą ważności tamtego opracowania został przygotowany nowy na lata 2017-2021. Posiadanie tego programu może przynieść Gminie korzyści w świetle planowanych zadań związanych z utrzymaniem istniejącego zasobu lokalowego. Należy pamiętać, że jednym z zadań Gminy jest zapewnienie lokali komunalnych gospodarstwom domowym o niskich dochodach (art.4 ustawy). Zadaniem przygotowanego programu jest przedstawienie podstawowych danych statystycznych i ekonomicznych charakteryzujących zasób mieszkaniowy. W programie został określony sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Świecie, zasady mające wpływ na wysokość stawki czynszu i możliwość zastosowania obniżek.

BURMISTRZ  
  
TADEUSZ POGODA

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świecie  
w latach 2017 - 2021.**

**Rozdział 1.  
Mieszkaniowy zasób Gminy.**

- § 1.1. Mieszkaniowy zasób gminy Świecie stanowią lokale mieszkalne i socjalne 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 nieuregulowanym 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	654	31098
2.	1919 – 1945	69	3255
3.	1946 – 1960	18	951
4.	1961 – 1990	383	16850
5.	1991- 2016	342	12651
6.	<b>Ogółem</b>	<b>1466</b>	<b>64805</b>

Z tabeli wynika iż 49,3% 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 – 27,4 % oraz lokale w budynkach wybudowanych od 1991 roku – 23,3 % . We wszystkich budynkach znajdowały się łącznie 1410 komunalne lokale mieszkalne i socjalne o powierzchni 59307 m<sup>2</sup>. Ponadto Gmina dysponuje 55 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni wynoszącej 5498 m<sup>2</sup>.

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 % . W gaz butlowy wyposażonych jest 65 % lokali, dostęp do sieci ciepłowniczej centralnego ogrzewania posiada 35 % mieszkań a do 20 % mieszkań dostarczana jest ciepła woda z wymiennika grupowego.

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m. kw.]	53541	53140	52800	52450	52120
2.	Powierzchnia lokali użytkowych [m. kw.]	5498	5498	5498	5498	5498
3.	Powierzchnia lokali socjalnych [m. kw.]	5766	5950	6250	6550	6850
4.	Powierzchnia użytkowa zasobów [m. kw.]	64805	64588	64548	64498	64468

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy następować będzie poprzez budowę nowych budynków z lokalami socjalnymi.

**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 1994r. Prawo budowlane – j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.).

§ 4.1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie plan rzeczowy remontów i modernizacji 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]	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Dachy	317	320	325	325	325
2.	Elewacje i docieplenia ścian	190	190	195	195	205
3.	Lokale mieszkalne	363	370	371	371	381
4.	Inst. elektryczne	45	45	47	50	50
5.	Inst. wod – kan.,c.o. i gaz	50	50	50	57	57
6.	Klatki schodowe	52	62	62	72	72
7.	Kominy	48	48	50	50	50
8.	Stolarka otworowa	115	115	115	115	115
9.	Ogólnobudowlane pozostałe	80	80	85	85	85
10.	<b>Potrzeby remontowe ogółem [tys. zł]</b>	<b>1260</b>	<b>1280</b>	<b>1300</b>	<b>1320</b>	<b>1340</b>

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 2017 - 2021.

### **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 158/16 z dnia 30 czerwca 2016 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.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Przewidywana sprzedaż lokali mieszkalnych [szt.]	11	11	12	12	13
2.	Przewidywana powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych [m.kw]	550	579	608	637	667
3.	Cena rynkowa 1m <sup>2</sup> powierzchni lokalu [tys.zł]	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
4.	Średnia bonifikata udzielana najemcom	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
5.	Przewidywane wpływy z prywatyzacji [tys.zł]	380	400	420	440	460

### **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 m<sup>2</sup> 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 socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
  - b) za lokale mieszkalne.
5. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 wyższe 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%.
9. Zmiana stawek czynszu winna być dokonywana nie częściej niż raz w roku w oparciu o analizę ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i przewidywany wskaźnik wzrostu cen towarów i usług.

**§ 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 887) 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 realizacja 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 (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.).

§ 12. Nie przewiduje się zmian w przyjętym modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Świecie w latach 2017-2021.

## **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, koszty remontów i koszty funduszu remontowego za lokale komunalne. 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, koszty remontów i koszty funduszu remontowego za lokale komunalne w okresie 5 lat przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [tys.zł]	2620	2638	2657	2677	2697
2.	Koszty remontów budynków i lokali komunalnych [tys.zł]	1260	1280	1300	1320	1340
3.	Koszty płaconego funduszu remontowego za lokale komunalne [tys.zł]	585	605	625	645	665
4.	Razem koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym [tys.zł]	4465	4523	4582	4642	4702

2. Prognoza wpływów czynszowych i z usług oraz środków Gminy przeznaczonych na remonty (w tys.zł.) w latach 2017 – 2021 przedstawia tabela:

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Planowane wpływy roczne z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe [tys.zł]	3140	3178	3217	3257	3316
2.	Planowane wpływy roczne za usługi [tys.zł]	640	650	660	670	680
3.	Środki Gminy przeznaczone na remonty [tys.zł]	700	710	720	730	740

4.	Razem [tys.zł]	4480	4538	4597	4657	4736
----	-------------------	------	------	------	------	------

§ 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 koniecznością przeprowadzania remontów budynków mieszkalnych, obowiązkiem realizacji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzecznym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego oraz przydziałem lokali mieszkalnych i socjalnych zgodnie z listami przydziału należy podjąć następujące działania:

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

