

UCHWAŁA NR /16
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU
z dnia 1 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.¹) 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

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579.


Wojciech Górecki
Rada Miejska

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.

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:

Lp	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.	Ogółem	1466	64608

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 m². Ponadto Gmina dysponuje 55 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni wynoszącej 5498 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 %. W gaz butłowy 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	100	100	100	107	107
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	90	90	95	95	95
10.	Potrzeby remontowe ogółem [tys. zł]	1320	1340	1360	1380	1400

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 ² 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.

- § 7. 1. Burmistrz Świecia ustala wysokość stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej obowiązującej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Świecie.
2. Stawki czynszu za lokale wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego ustala Burmistrz Świecia zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale.
3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Gminy nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.
- 3.1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

3.2. Czynniki podwyższające stawki czynszu:

- 1) lokal znajduje się w budynku, w którym została przeprowadzona termomodernizacja.
- 2) lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

4.1. Czynniki obniżające stawki czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania,
- 2) brak instalacji gazowej,
- 3) brak łazienki lub toalety,
- 4) brak instalacji wod.- kan.,
- 5) położenie lokalu w Grucznie,
- 6) położenie lokalu w pozostałych wsiach Gminy.

5.1. Przez termomodernizację rozumie się wykonanie jednego z zadań:

- 1) wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania,
- 2) docieplenie przegród budowlanych, ścian zewnętrznych i stropodachów,
- 3) wymianę stolarki okiennej.

6.1. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6.2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6.3 W przypadku braku tytułu do lokalu socjalnego stawkę czynszu ustala się jak za lokal mieszkalny.

Rozdział 5.

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

§ 8. 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.

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

- 1) utrzymania zasobu w należytych 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.

§ 10. 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 (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.).

§ 11. 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.

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

§ 13. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów. Do kosztów bieżącej eksploatacji zalicza się koszty prowadzonego zarządu przez podmiot określony w § 10.

§ 14. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów w okresie 5 lat przedstawia poniższa tabela.

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji [tys.zł]	2296	2362	2431	2501	2573
2.	Koszty remontów budynków i lokali komunalnych [tys.zł]	546	562	578	595	612
3.	Koszty płaconego funduszu remontowego za lokale komunalne [tys.zł]	551	567	584	601	619

4.	Razem koszty gospodarowania zasobem mieszkaniowym [tys.zł]	3393	3491	3593	3697	3804
----	--	------	------	------	------	------

2. Prognoza wpływów czynszowych oraz wpływów z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego (w tys.zł.) w latach 2017 – 2021 przedstawia tabela.

Lp.		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Potencjalne wpływy roczne z czynszów za komunalne lokale mieszkalne [tys.zł]	2250	2317	2386	2457	2530
2.	Potencjalne wpływy roczne za lokale użytkowe [tys.zł]	765	817	841	866	892
3.	Wpływy z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego [tys.zł]	380	400	420	440	460
4.	Wpływy z majątku komunalnego razem [tys.zł]	3395	3534	3647	3763	3882

§ 15. 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.

§ 16. 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.