

**UCHWAŁA NR XXV/209/17  
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 8 lutego 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin na lata 2017- 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016, poz. 1610) Rada Miasta Świdwin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin na lata 2017 – 2021.

2. Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy nałożony został na samorządy w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z wolą ustawodawcy powinien to być program o horyzoncie czasowym średniookresowym lub strategicznym - musi być opracowany na co najmniej 5 lat. Powinien obejmować wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi i lokalami we wspólnotach mieszkaniowych. Musi składać się, co najmniej z następujących elementów (części składowych):

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) oszacowania planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach;
- 4) określenia zasad polityki czynszowej;
- 5) określenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) wskazania źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) oszacowania wysokości wydatków w kolejnych latach;
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

**Rozdział 2.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach, stanowiących własność miasta, jak i w budynkach w których wyodrębniono własności lokali (wspólnoty mieszkaniowe).

2. Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 01.01.2017r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale mieszkalne (szt)	Lokale socjalne (szt)	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	
					Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych
1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w 100% własność miasta	22	130	116	5.305,45	4.608,32
2.	Lokale mieszkalne w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych	182	385	52	17.197,30	1.781,22
3.	Razem	204	515	168	22.502,75	6.389,54

### 3. Planowany zasób mieszkaniowy miasta na lata 2017- 2021 ( stan na 31 grudnia danego roku):

	<i>Rok 2017</i>	<i>Rok 2018</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
Lokale mieszkalne	494	477	467	464	451
Lokale socjalne	178	185	190	190	195
Ogółem	672	662	657	654	646

Prognozę oparto na następujących założeniach:

- corocznie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych,
- w 2017 roku przewiduje się wykonanie remontu głównego budynku położonego przy ul. Drawskiej 10 ( 6 lokali).

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu jego utrzymania oraz lokalizacji.

2. Ogólny stan techniczny budynków będących starym zasobem mieszkaniowym jest zły. Natomiast budynki nowo powstałe i wyremontowane w latach 2017-2021 są w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym i nie będą wymagały przez znaczny okres czasu nakładów finansowych na ich remonty. Budynki ze starych zasobów mieszkaniowych są sukcesywnie remontowane jednak prawie wszystkie z nich wymagają docieplenia, niektóre z nich posiadają dachy będące w złym stanie technicznym i wymagają wymiany pokrycia dachowego. Prawie wszystkie budynki mają klatki schodowe w stanie bardzo dużego wyeksploatowania w związku z tym podlegają remontowi. Stolarka drzwiowa i okienna w lokalach należących do zasobów mieszkaniowych Miasta Świdwin jest sukcesywnie wymieniana. Duża część mieszkań posiada ogrzewanie piecowe, których żywotność jest ograniczona, a niejednokrotnie jeden piec ogrzewa trzy pomieszczenia w związku z tym istnieje konieczność zmiany systemów grzewczych ze wskazaniem na c.o. gazowe. Kolejnym problemem jest wilgoć, którą powoduje brak izolacji poziomej i pionowej budynków. W zawilgoconych mieszkaniach pojawia się grzyb, co wpływa niekorzystnie na stan zdrowia mieszkańców. Pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali znajdują się w złym stanie technicznym i wymagają pilnych remontów. W znacznej większości lokali instalacja elektryczna jest aluminiowa , która jest w dużym stopniu utleniona i podlega pilnej wymianie.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 4. 1. Analiza wieku budynków w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje iż prawie 60% znajduje się w użytkowaniu ponad 60 lat. Stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, że lokale te wymagają dużych nakładów remontowych.

2. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność podjęcia działań remontowych, w szczególności w zakresie:

- kapitalnego remontu budynku ul. Drawska 10,
- wykonanie dalszych prac remontowych w budynkach ul. Poznańska 4A- 4e, oraz zagospodarowanie terenu,
- naprawy pokryć dachowych, rynien oraz rur spustowych,
- przestawienia pieców kaflowych w lokalach jednopokojowych
- zmiany systemów grzewczych z piecowych na c .o. etażowe,
- naprawy kominów, montaż wkładów kominowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana instalacji elektrycznych,
- budowa przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych,
- docieplenie i wykonanie nowych elewacji budynków,
- malowanie klatek schodowych,
- odwodnienie i wzmocnienie fundamentów,

- usuwanie wilgoci,
- naprawa tynków, podłóg,
- wykonanie łazienek.

3. Wszelkie wykonywane prace remontowe mają na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, a w szczególności:

- utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego,
- stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu oraz podnoszenia jego standardu i dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

4. Remonty w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2017- 2021 wykonywane będą zgodnie z planem rzeczowo- finansowym przedstawianym przez Referat Gospodarki Mieszkaniowej i zatwierdzonym przez Burmistrza Miasta, uwzględniającym potrzeby określone w ust. 2 i 3.

§ 5. Minimalne planowane środki przeznaczone na remonty, remonty i modernizację w 2017 roku wynoszą 764 .250,00 zł, a w kolejnych latach będą wzrastać co najmniej o wskaźnik inflacji:

	2017 rok	2018 rok	2019rok	2020 rok	2021 rok
Środki planowane na remonty	764.250 zł	770.000 zł	780.000 zł	790.000 zł	800.000zł

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2017- 2021**

§ 6. 1 Do sprzedaży przeznaczają się wydzielone lokale komunalne, znajdujące się w budynkach będących w zasobie mienia komunalnego oraz Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Lokale komunalne sprzedawane są wyłącznie na wniosek i rzecz ich głównych najemców.

3. Sprzedaż lokali powinna się koncentrować przede wszystkim na zbywaniu lokali mieszkalnych, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe.

4. Sprzedaż lokalu następuje z równoczesną sprzedażą udziału we spółwłasności lub współużytkowaniu wieczystym działki przydomowej.

5. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży zatwierdza Burmistrz Miasta.

§ 7. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców:

- rok 2017 - 15 lokali
- rok 2018 - 10 lokali
- rok 2019 - 8 lokali
- rok 2020 - 8 lokali
- rok 2021 - 8 lokali

§ 8. 1. Lokale sprzedawane są na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Świdwin.

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez najemców.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 9. 1. W mieszkaniowym zasobie miasta obowiązują następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale przeznaczone do oddania w najem na czas nieokreślony i czas trwania stosunku pracy,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) pomieszczenia tymczasowe

2. Czynsz obejmuje koszty związane z utrzymaniem lokalu, a w szczególności:

- podatku od nieruchomości,
- ubezpieczenia i przeglądy wynikające z Prawa budowlanego,
- konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz remontów,
- kosztów zarządzania,
- kosztów utrzymania zieleni, pomieszczeń do wspólnego użytkowania
- opłat za utrzymanie czystości, antenę zbiorczą, domofon, energia elektryczna części wspólnych.

§ 10. 1. 1. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> ustala się z uwzględnieniem wartości użytkowej lokalu określającej standard podstawowy oraz następujących czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową:

Czynniki uzależniające wysokość stawki czynszu	%zwwyżki	% zniżki
1. Położenie lokalu w budynku - lokal położony na poddaszu lub w suterenie		-10
2. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne		
- wc. Znajduje się poza lokalem lub na klatce schodowej		-10
- lokal bez instalacji wod-kan		-20
- lokal z wydzielonym wc	+30	
- lokal z łazienką	+20	
- lokal wyposażony w instalację na gaz ziemny	+30	
- lokal zasilany w ciepło z sieci miejskiej, kotłowni lokalnej, wyposażony w c.o. etażowe na gaz ziemny lub elektryczne	+30	
- lokal wyposażony w c.o. etażowe na opał stały	+15	
3.Ogólny stan techniczny		
- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego		-20
4. Ze względu na rok budowy	+40	
- lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 01.01.2010 roku	+30	
5.Położenie budynku na peryferiach*:		-20

1) za peryferie miasta uważa się: ul. Spółdzielcza 3, Łąkowa 2, Szczecińska 129 .

2) zniżka czynszu może nastąpić z tytułu dwóch czynników korzystniejszych dla najemcy.

2. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu określonych w ustępie 1.3.

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wysokości czynszu, o których mowa w ust. 1 nie może być niższa niż 50% stawki bazowej czynszu .

§ 11. 1. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta po przeanalizowaniu kalkulacji przedstawionej przez Referat Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Uznaje się celowe dokonanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek zwiększenia się wyposażenia technicznego lokalu.

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć stawkę czynszu wypowiadając dotychczasową wysokość 3 miesiące przed planowaną podwyżką.

4. Zwwyżki czynszu nie będą naliczane jeśli najemca dokonał ulepszenia w lokalu na własny koszt, za zgodą Wynajmującego.

5. W okresie obowiązywania programu planuje się obniżanie ustalonego wymiary czynszu najemcom o niskich dochodach . Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana w ramach dodatków mieszkaniowych przyznawanych na zasadzie odrębnych przepisów.

§ 12. 1. 1. Czynsze za lokale komunalne najemcy wplacają na konto Gminy Miejskiej Świdwin.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat za świadczenia, tj. dostawę wody, ciepła, odbiór ścieków, śmieci, itp.

§ 13. Polityka czynszowa winna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach objętych programem aby wpływy z czynszu pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków komunalnych ale zapewniły również pozyskanie środków na ich remonty.

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu**

§ 14. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta sprawuje Referat Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Świdwin

2. Zarządzanie lokalami zakupionymi od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej sprawuje Zespół Zarządców Nieruchomości WAM Sp. z o.o. - Zarządca w Rejonie Świdwin.

3. Lokalami położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzają zarządcy wybrani przez Wspólnotę Mieszkaniową.

4. W kolejnych latach nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- środków określonych w uchwale budżetowej miasta na kolejne lata,
- wpływów z opłat za lokale mieszkalne,
- finansowego wsparcia przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. (Dz. U. Nr 251, poz. 1844),
- środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnot Mieszkaniowych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym**

§ 16. 1. Środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być wydatkowane na poziomie minimum wpływów z tytułu czynszów.

2. Wysokość ponoszonych wydatków na dany rok będzie określona uchwałą budżetową.

#### **Rozdział 9.**

##### **Działania w zakresie poprawy racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

- dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców,
- racjonalne gospodarowanie środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, celem zbycia ostatniego lokalu,
- wspomaganie zamian lokali m.in. z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkaniowych,
- pozyskiwanie, budowa lokali mieszkalnych i socjalnych, adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe celem zrealizowania złożonych w Urzędzie wniosków eksmisyjnych i uniknięcia zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom posiadającym nakaz eksmisji.
- możliwość odpracowania całości lub części zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego na rzecz właściciela lokalu, jako forma zmiany spłaty zadłużenia czynszowego.



**Rozdział 10.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 18. Zadania objęte niniejszym programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Miasta.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdwin.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Projekt uchwały zgodny jest  
z przepisami prawa

**RADCA PRAWNY**

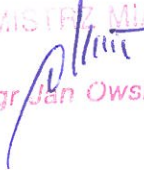
Kamil Gzyposzyński  
KO-726

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2014r. Poz.150, z 2015r. Poz. 1322 i poz 1777 i z 2016r. poz. 8 ) do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Z dniem 31 grudnia 2016 roku przestały obowiązywać uchwały Nr VI/129/12 Rady Miasta Świdwin z dnia 17 lutego 2012 i Nr XII/95/15 Rady Miasta Świdwin z dnia 27 listopada 2015 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świdwin, który obejmował lata 2012-2016.

Przedstawiony program został sporządzony na kolejne 5 lat, tj. będzie obowiązywał w latach 2017-2021 i spełnia wymogi nałożone przez ustawodawcę. Określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Świdwin w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

BURMISTRZ MIASTA  
  
mgr Jan Owsiak

