

Uchwała nr \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/2021  
Rady Miejskiej w Skórczu  
z dnia ... maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021- 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmian.) uchwała się co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021-2025 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

**§ 2**

Traci moc Uchwała Nr XXVII/138/2017 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2017-2021.

**§ 3**

Traci moc Uchwała Nr XXX/140/2002 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

**§ 4**

Traci moc Uchwała nr VIII/45/2003 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 29 sierpnia 2003 r. zmieniająca Uchwałę nr XXX/140/2002 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

**§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 6**

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

*Anna Izgarska*  
Anna Izgarska  
ADWOKAT



## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021-2025**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

Niniejszy program jest kontynuacją Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2017-2021 przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w dniu 27 kwietnia 2017 r.

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021-2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy miejskiej zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów należy do podstawowych zadań własnych gminy.

**Celem uchwalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącej do:**

- 1) określenia prognozy dotyczącej wielkości oraz **stanu technicznego** mieszkaniowego zasobu miasta;
- 2) określenia rzeczywistych potrzeb i priorytetów remontów oraz modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków oraz lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) określenia priorytetów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej oraz określenie zasobu niezbywalnego;
- 4) określenia zasad polityki czynszowej pozwalającej na ustalenie wysokości stawek czynszu najmu, uwzględniających z jednej strony koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej, a w szczególności pokrycie kosztów zarządzania tym zasobem, a z drugiej możliwości finansowe najemców lokali, poprzez określenie możliwości obniżenia stawek czynszu w stosunku do osób o niższych dochodach;
- 5) określenia sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej w kolejnych latach;
- 6) określenia źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) określenia wysokości kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) określenia innych działań zmierzających do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Starzejąca się substancja mieszkaniowa oraz wzrastające potrzeby remontowe oraz bieżące utrzymanie jak również zaległości czynszowe lokatorów nie stwarzają dużych możliwości nakładów remontowych budynków komunalnych.

## Rozdział 2

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Skórcz, stanowią lokale mieszkalne znajdujące się w 6 budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Skórcz, w 10 budynkach wielorodzinnych Wspólnot Mieszkaniowych oraz w jednym budynku będącym w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Skórcz.

2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Skórcz przedstawia się następująco:

Gmina posiada 67 lokali mieszkalnych w tym:

- 25 lokali w budynkach stanowiących własność wyłącznie Gminy,
- 37 lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 5 lokali mieszkalnych w budynku będącym w samoistnym posiadaniu Gminy,

3. Stan techniczny budynków/lokali określa się wedle kryteriów:

- 1) stan bardzo dobry – budynek/lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal po kapitalnym remoncie;
- 2) stan dobry – budynek/lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji;
- 3) stan dostateczny – w budynek/lokal występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont;
- 4) stan zły – w budynek/lokal występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont.

4. Prognoza ilości budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Skórcz w latach objętych programem przedstawia tabela nr 1:

Tabela Nr 1 Budynki i lokale będące wyłącznie własnością Gminy Miejskiej Skórcz

Lp.	Rodzaj i położenie budynku/lokalu mieszkalnego, adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku w m <sup>2</sup> ogółem	Stan techniczny budynków (b. dobry, dobry, dostateczny, zły)	Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2021-2025					Uwagi
					2021	2022	2023	2024	2025	
1	Starogardzka 33	5	120,26	dostateczny	5	5	5	5	5	
2	Starogardzka 35	2	59,59	dostateczny	2	2	2	2	2	
3	27 Stycznia 4	5	263,08	dobry	5	5	5	5	5	
4	Sobieskiego 7	2	124,60	dobry	2	2	2	2	2	
5	Norwida 2	6	167,11	zły	6	6	6	6	6	
6	Parkowa 3	5	216,00	dobry	5	5	5	5	5	
		1	42,36	dobry	W budynku znajduje się lokal użytkowy- Kociewskie Centrum Zdrowia					
7*	ul. Starogardzka 4	5	219,27	dostateczny	nd	nd	5	5	5	
RAZEM		25	1212,27							

\*Gmina zamierza podjąć działania zmierzające do uzyskania orzeczenia w przedmiocie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie od 2023 r.

5. Prognoza ilości budynków będących w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Skórcz oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych w latach objętych programem przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2 Budynek będący w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Skórcz

Lp.	Rodzaj i położenie budynku/lokalu mieszkalnego, adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku w m2 ogółem	Stan techniczny budynku (b. dobry, dobry, dostateczny, zły)	Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2021-2025				
					2021	2022	2023	2024	2025
1.	Starogardzka 4	5	219,27	dostateczny	5	5	Nd	Nd	Nd
RAZEM		5	219,27						

6. Prognoza ilości lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Skórcz w latach objętych programem przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3 Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Skórcz.

Lp.	Rodzaj i położenie budynku/lokalu mieszkalnego, adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku w m2 ogółem	Stan techniczny lokali (b. dobry, dobry, dostateczny, zły)	Prognoza ilości lokali mieszkalnych w latach 2021-2025				
					2021	2022	2023	2024	2025
1.	Ogrodowa 1	4	122,01	dobry	3	3	2	1	0
2.	Ogrodowa 2	1	62,05	dobry	1	1	1	1	1
3.	Ogrodowa 3	3	133,06	b. dobry	3	3	2	1	0
4.	Pomorska 5	9	304,11	b. dobry	9	8	7	6	5
5.	Pomorska 7	7	291,81	b. dobry	7	5	3	2	0
6.	Pomorska 9	1	31,18	dobry	1	1	1	1	1
7.	Starogardzka 1	3	70,95	dostateczny	3	3	2	2	2
8.	27 Stycznia 8	5	179,7	dostateczny	4	4	4	4	3
9.	ul.Sobieskiego 28	2	90,93	dostateczny	2	2	2	2	2
10.	ul. Pomorska 4	2	76,15	dostateczny	2	2	2	1	1
<b>RAZEM:</b>		<b>37</b>	<b>1361,95</b>		<b>35</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>15</b>

7. Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2025 zasób mieszkaniowy ulegnie *zmniejszeniu*. W latach 2021-2025 przewiduje się ubytek około 24-28 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

8. Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełno- standardowych lokali mieszkalnych.

9. Nie przewiduje się budowy nowych lokali mieszkalnych.

Tabela nr 4 Wyposażenie techniczne budynków w instalacje

Lp	Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m2)	Wyposażenie techniczne - instalacje					
				Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacja	c.o	c.w.	Ogrzewanie etażowe
1.	Starogardzka 33	1a	39,03	+	+	+	-	-	-
		1	28,52	+	+	+	-	-	-
		2	27,40	+	+	+	-	-	-
		2a	8,8	+	+	+	-	-	-
		3	16,51	+	+	+	-	-	-
2.	Starogardzka 35	1	27,09	+	+	+	-	-	-
		2	32,50	+	+	+	-	-	-
3.	27 Stycznia 4	1	57,07	+	+	+	-	-	-
		2	68,26	+	+	+	-	-	-
		3	46,02	+	+	+	-	-	-

		4	39,96	+	+	+	-	-	-
		5	51,77	+	+	+	-	-	+
4.	Sobieskiego 7	1	70,70	+	+	+	+	-	-
		2	53,90	+	+	+	+	-	-
5.	Norwida 2	1	50,58	+	+	+	-	-	-
		2	20,14	+	+	+	-	-	-
		3	20,47	+	+	+	-	-	-
		4	24,04	+	+	+	-	-	-
		5	25,15	+	+	+	-	-	-
		6	26,73	+	+	+	-	-	-
6.	Parkowa 3	2	43,44	+	+	+	+	-	-
		3	31,96	+	+	+	+	-	-
		4	32,09	+	+	+	+	-	-
		5	62,11	+	+	+	+	-	-
		6	46,40	+	+	+	+	-	-
		1	42,36	+	+	+	+	-	-
7.	Starogardzka 4	1	43,03	+	+	+	-	-	-
		2	31,94	+	+	+	-	+	-
		3	65,84	+	+	+	-	-	-
		4	25,19	+	+	+	-	+	-
		5	53,27	+	+	+	-	-	-

### Rozdział 3

#### **Analiza rzeczywistych potrzeb i priorytetów oraz plan remontów oraz modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków oraz lokali na kolejne lata.**

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku. W celu niedopuszczeniem do dalszej degradacji substancji mieszkaniowej należy prowadzić w kolejnych latach remonty bieżące i remonty kapitalne aby podnosić standard lokali oraz pomieszczeń wspólnych.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Podstawowym zadaniem będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz jego sukcesywną poprawę w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądów technicznych budynków i lokali mieszkalnych.

Zestawienie stanu technicznego oraz plany rzeczowo-finansowe zostaną sporządzone przez zarządcę na podstawie przeglądów i dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

4. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacja wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

5. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

6. Szacunkowe wartości nakładów finansowych z przeznaczeniem na remonty budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021 – 2025 przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe

L p.	Adres budynku	Zakres przewidzianych remontów i modernizacji	Szacunkowa wartość inwestycji	Rok realizacji				
				2021	2022	2023	2024	2025
1.	Starogardzka 33	- przebudowa muru oporowego	25 000,00		25 000,00			
		- wykonanie izolacji pionowej i poziomej fundamentu z odwilgoceniem i odgrzybieniem	20 000,00			20 000,00		
		- wykonanie nowej elewacji wraz z ociepleniem	40 000,00				40 000,00	
2.	Starogardzka 35	- przebudowa muru oporowego	5000,00	5000,00				
		- wykonanie izolacji pionowej i poziomej fundamentu z odwilgoceniem i odgrzybieniem	20 000,00			20 000,00		
		- wykonanie nowej elewacji wraz z ociepleniem	40 000,00				40000,00	
3.	27 Stycznia 4	- częściowe ocieplenie i elewacja budynku	100000,00			100000,00		
4.	Sobieskiego 7	- przebudowa komina	25 000,00		25 000,00			
5.	Norwida 2	- wymiana podłóg w lokalu nr 1	6 000,00	6 000,00				
6.	Parkowa 3	- częściowa wymiana ogrodzenia	4 000,00	4 000,00				
RAZEM			285 000,00	10 000,00	55 000,00	100000,00	40 000,00	80 000,00

7. W szczególności nacisk na prace remontowe zostanie położony na mieszkania, które znajdują się w budynku przy ulicy Norwida 2 Pozostałe lokale w większości znajdują się w stanie dostatecznym i dobrym i nie wymagają pilnego remontu.

## Rozdział 4

### Określenie priorytetów w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz określenie zasobu niezbywalnego

1. Planowana sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie uzależniona będzie od zgłaszanych przez najemców wniosków z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Skórcz jest:
  - dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
  - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie odrębnej uchwał Rady Miejskiej w Skórczu.
4. Wykup lokali mieszkalnych dotychczas kształtował się następująco:

Tabela nr 6

Lata		2017	2018	2019	2020	2021
Liczba sprzedanych lokali	przetargowo	0	2	3	1	4
	bezprzetargowo	2	5	3	2	2

5. W latach 2021-2025 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji. Szacuje się że w latach 2021-2025 sprzedanych zostanie około 24-28 lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz wolnych lokali w formie przetargu nieograniczonego.
6. Lokale niezbywalne znajdują się przy :
  - ul. 27 Stycznia 4 – Miejski Ośrodek Kultury w Skórczu oraz sala sportowa
  - ul. Parkowa 3 – Przedszkole Miejskie
  - ul. Sobieskiego 7 – Powiatowa i Miejska Biblioteka Publiczna w Skórczu.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej zmierzają do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, które pozwolą zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, tak aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.
2. Określenie zasad polityki czynszowej pozwoli na ustalenie wysokości stawek czynszu najmu, uwzględniających z jednej strony koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta, a w szczególności pokrycie kosztów zarządzania tym zasobem, a z drugiej możliwości finansowe najemców lokali, poprzez określenie możliwości obniżenia stawek czynszu w stosunku do osób o niższych dochodach.
3. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.
4. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania.
5. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.
6. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uzależniona jest od następujących czynników:
  - 1) położenia budynku
  - 2) położenia lokalu w budynku, tj. usytuowanie lokalu na pierwszym lub drugim piętrze w budynkach powyżej trzech kondygnacji,



3) wyposażenia budynku i lokalu w instalacje i urządzenia:

- centralne ogrzewanie,
- instalacje i urządzenia wodne, ciepła/zimna woda,
- instalacje i urządzenia kanalizacyjne,
- instalację gazową,

oraz stanu tych instalacji

7. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta.

8. Obniżki czynszu najmu lub podnajmu lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach mogą być stosowane tylko na zasadach określonych w art. 7 ust 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

9. Obniżka czynszu może być udzielana na wniosek najemcy lub podnajemcy.

10. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy lub podnajemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w art. 7 ust 4 i 6.

11. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców lub podnajemców, którzy:

- 1) pobierają dodatek mieszkaniowy – nie dotyczy podnajemców lokali wspomaganych;
- 2) opłacają czynsz za lokal wynajęty w ramach najmu socjalnego;
- 3) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

12. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca lub podnajemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień programu lub porozumienia z wynajmującym,
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki więcej niż dwa okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy.

13. Stawkę czynszu ustala się jako iloczyn stawki podstawowej oraz czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu wymienionych w tabeli nr 7.

Tabela nr 7 Czynniki obniżające i podwyższające

<i>Lp.</i>	<i>Czynnik</i>	<i>Podwyższający</i>	<i>Obniżający</i>
1.	ogrzewanie centralne, gazowe	18%	-
2.	ciepła woda	10%	-
3.	pierwsze, drugie piętro w budynkach powyżej 3 kondygnacji	5%	-
4.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia docieplenia ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji, po wejściu w życie niniejszej uchwały.	5%	-
5.	Ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku i instalacji w wyniku przeprowadzenia termomodernizacji, po wejściu w życie niniejszej uchwały	10%	-
6.	Mieszkanie z instalacją wodną lub kanalizacyjną - za każda	5%	-
7.	mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	-	5%
8.	mieszkanie bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej lub WC – za każdą	-	5%
9.	mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki	-	20%
10.	mieszkanie w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu	-	10%
11.	mieszkanie na poddaszu klub w suterenie	-	10%
12.	wspólne pomieszczenia (kuchnia, łazienka, WC)	-	5%
13.	położenie w odległości powyżej 2 km od centrum	-	10%
14.	Instalacje określone w przeglądach budynku jako „2” – zły	-	5%

14. Gmina Miejska Skórcz, będąc właścicielem gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach:

- 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

- 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.

15. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny oraz pomieszczenie tymczasowe.

16. Stawka za najem socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest zgodnie z ustawami: o samorządzie gminnym, o finansach publicznych, o własności lokali, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu Cywilnego i dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej.
2. Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Skórcz zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Skórczu z siedzibą przy ul. Spacerowej 13, na podstawie Umowy o zarządzanie z dnia 2 stycznia 2015 r.
3. Zasadniczym celem Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Skórcz jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
4. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
  - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
  - 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług.
5. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Skórcz:
  - 1) W 10 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Miejska Skórcz posiada 51 lokali mieszkalnych.
  - 2) Reprezentantem Gminy, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych, jest pracownik Urzędu Miejskiego w Skórczu, posiadający stosowne pełnomocnictwo.
  - 3) Gmina Miejska Skórcz może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących uzyskania przez wspólnoty tytułu prawnego do przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłynie to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.
  - 4) Rola Gminy w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:
    - a) Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Skórczu występująca w imieniu Gminy wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
    - b) Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Skórczu kontroluje sposób rozliczania udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:

- 1) środki budżetowe gminy;
- 2) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 3) środki zewnętrzne, pozyskane w ramach dostępnych programów i funduszy;
- 4) kredyty i pożyczki;
- 5) z dzierżawy budynków gospodarczych, pomieszczeń wspólnych oraz dzierżawy terenów.

## Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach 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; określenie wielkości nakładów na pokrycie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta

1. Zestawienie wydatków z podziałem na poszczególne ich rodzaje w rozbiciu na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 8

Tabela nr 8

Rok	Bieżące Wydatki Eksploatacyjne	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2021	14 040,00	28 000,00	85 000,00	0,00
2022	14 500,00	28 000,00	85 000,00	55 000,00
2023	15 000,00	35 000,00	88 000,00	100 000,00
2024	16 000,00	35 000,00	75 000,00	40 000,00
2025	17 800,00	35 000,00	60 000,00	80 000,00
<b>RAZEM:</b>	<b>77 340,00</b>	<b>161 000,00</b>	<b>393 000,00</b>	<b>275 000,00</b>

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy.

## Rozdział 9

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

1. W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w latach 2021-2025 przyjmuje się następujące zasady:
  - prowadzenie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w celu utrzymania stanu technicznego w niepogorszonym stanie, a także wyrażanie zgody na wyburzenie budynku wydanego przez nadzór budowlany
  - racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
  - dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
  - sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacji windykacji należności,
  - wprowadzać proste i elastyczne warunki zamiany mieszkań,
  - propagować i doradzać w sprawie możliwości wykupu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy,
  - przewiduje się sprzedaż lokali na wniosek najemców na poziomie 5-lokali rocznie.
2. Działania dodatkowe zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy:
  - dążenie do zacieśniania współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
  - sprzedaż części przyległych terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów,
  - udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania zmierzającego do uzyskania z jednej strony natychmiastowych dochodów, a z drugiej do unikania tworzenia i utrzymywania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
  - adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych
  - przewiduje się, że planowany zakres remontów budynków i lokali nie spowoduje konieczności zamian lokali.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na co najmniej 5 lat. W związku z powyższym przedkłada się projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Skórcz na lata 2021-2025. Przedmiotowy program spełnia wymogi przywołanej powyżej ustawy.

BURMISTRZ

*Janusz Kisecki*

