

## Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Świdwin

### 1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego

Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Świdwin na dzień 31.01.2021r. tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zasób ten stanowi 641 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 27 131,69m<sup>2</sup> w tym

- 240 lokali położonych w 21 budynkach stanowiących 100% własności gminy
- 401 lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe)

Na dzień 31.01.2021 gmina wynajmuje 191 lokali na zasadach najmu socjalnego i lokali socjalnych, dysponuje dwoma pomieszczeniami tymczasowymi przy ul. Łokietka 4/5 (pow. uż. 30,14m<sup>2</sup>) oraz Spółdzielcza 3a/2 (pow. uż. 33,33m<sup>2</sup>), posiada sześć lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych ul. Dobra 1/1-3 osoby, Dobra 1/2- 3 os., Dobra 1/3- lokal zajęty w wyniku zamiany indywidualnej na większe-2 osoby, Kościuszki 18/1-1 osoba, Kościuszki 18/2- 1 osoba, Poznańska 4a/7-7 osób (45,62m<sup>2</sup>), oraz dwa lokale zakładowe na czas trwania stosunku pracy:

- ul. Gen. Bryg. J. Bartoszcze 3/3 o powierzchni użytkowej 68,83 m<sup>2</sup>,
- ul. Armii Krajowej 22/7 o powierzchni użytkowej 53,74 m<sup>2</sup>,

Ponadto gmina dysponuje 3 lokalami dla osób bezdomnych w budynku przy ul. Szczecińskiej 129, w których obecnie mieszka 10 osób.

### 2. Zasady ustalania i wysokość czynszu

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.

Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości stawki czynszu za 1m<sup>2</sup>p.u. lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Do kosztów tych w szczególności należą:

- opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- ubezpieczenie nieruchomości

Przyczynami tymi są:

- używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub powodowanie jego niszczenia
- wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu
- zaleganie z czynszem lub opłatami za używanie lokalu
- udostępnianie lokalu osobom trzecim bez zgody właściciela budynku
- używanie lokalu wbrew obowiązkowi opróżnienia z powodu rozbiórki lub remontu budynku

Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu najemcy z powodu jego niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Eksmisji bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego nie podlegają:

- kobiety w ciąży
- małoletni
- osoby niepełnosprawne
- osoby obłożnie chore
- emeryt lub rencista korzystający ze świadczeń pomocy społecznej
- osoby bezrobotne

Nie przysługuje lokal socjalny ani pomieszczenie tymczasowe gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

## 6.Obowiązek odszkodowawczy

Od 21 kwietnia 2019r. Gmina uzyskała prawo weryfikacji spełniania przez najemców z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu-**dotyczy to jednak umów zawartych po tej dacie.** Wcześniej nie było takiej możliwości. Weryfikacja następowała tylko w przypadku najmu socjalnego gdzie umowy są zawierane na czas określony. Najemca występując o przedłużenie umowy musiał złożyć zaświadczenie o uzyskanych dochodach. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego ponad wysokość określoną w uchwale najemcy nie jest przedłużona umowa najmu i najemca jest zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu uiszczać

- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego		-20
4. Ze względu na rok budowy		
- lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 01.01.2010 roku	+40	
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.

Obniżanie ustalonego wymiary czynszu najemcom o niskich dochodach jest dopuszczalne na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym:

2. Obniżki udzielane są w następującej wysokości:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Obniżka
jednoosobowe	poniżej 50 % najniższej emerytury	20%
	powyżej 50 % do 100 % najniższej emerytury	10%
wieloosobowe	poniżej 25 % najniższej emerytury	20%
	poniżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10%

Obniżki czynszu mogą być także udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanych na czas oznaczony jako najem socjalny lokali, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 50 % najniższej emerytury. Obniżka, udzielana jest w wysokości 30 % czynszu.

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1256 i 1309)

### **Progi dochodowe dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony:**

- 1) powyżej 130% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, tj. **od 1560,00zł do 2400,00zł**
- 2) powyżej 120% do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, tj. **od 1440 do 2100,00zł**

Lokale z najmem socjalnym:

- 1) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; **do 1560,00zł**
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym **do 1440,00zł**

Do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec Miasta spełniający kryterium dochodowe oraz nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych czyli:

- są osobami bezdomnymi lub

-pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę **przypada nie więcej niż 15m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw wieloosobowych,** lub

-zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,

-w przypadku osób niepełnosprawnych gdy położenie lokalu powoduje znaczne utrudnienia dla zamieszkującej go osoby niepełnosprawnej.

4. Lista osób oczekujących na przydział lokalu

Na obowiązującej w roku 2021 liście osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego znajduje się 25 osób (w 1 jednej rodzinie występuje niepełnosprawność ruchowa), wszystkie osoby kwalifikują się do zawarcia umowy najmu socjalnego. Dwie

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1256 i 1309)

### **Progi dochodowe dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony:**

- 1) powyżej 130% do 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, tj. **od 1560,00zł do 2400,00zł**
- 2) powyżej 120% do 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, tj. **od 1440 do 2100,00zł**

Lokale z najmem socjalnym:

- 1) 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym; **do 1560,00zł**
- 2) 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym **do 1440,00zł**

Do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu ma każdy mieszkaniec Miasta spełniający kryterium dochodowe oraz nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych czyli:

- są osobami bezdomnymi lub

-pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę **przypada nie więcej niż 15m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym i nie więcej niż 7 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw wieloosobowych,** lub

-zamieszkują w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,

-w przypadku osób niepełnosprawnych gdy położenie lokalu powoduje znaczne utrudnienia dla zamieszkującej go osoby niepełnosprawnej.

4. Lista osób oczekujących na przydział lokalu

Na obowiązującej w roku 2021 liście osób oczekujących na przydział lokalu na czas nieoznaczony i lokalu będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego znajduje się 25 osób (w 1 jednej rodzinie występuje niepełnosprawność ruchowa), wszystkie osoby kwalifikują się do zawarcia umowy najmu socjalnego. Dwie

- lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego		-20
4. Ze względu na rok budowy		
- lokale w budynkach oddanych do użytkowania po 01.01.2010 roku	+40	
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.

Obniżanie ustalonego wymiary czynszu najemcom o niskich dochodach jest dopuszczalne na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony i których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

1) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym:

2. Obniżki udzielane są w następującej wysokości:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego	Obniżka
jednoosobowe	poniżej 50 % najniższej emerytury	20%
	powyżej 50 % do 100 % najniższej emerytury	10%
wieloosobowe	poniżej 25 % najniższej emerytury	20%
	poniżej 25 % do 50 % najniższej emerytury	10%

Obniżki czynszu mogą być także udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanych na czas oznaczony jako najem socjalny lokali, których średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza 50 % najniższej emerytury. Obniżka, udzielana jest w wysokości 30 % czynszu.

Przyczynami tymi są:

- używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub powodowanie jego niszczenia
- wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu
- zaleganie z czynszem lub opłatami za używanie lokalu
- udostępnianie lokalu osobom trzecim bez zgody właściciela budynku
- używanie lokalu wbrew obowiązkowi opróżnienia z powodu rozbiórki lub remontu budynku

Właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu najemcy z powodu jego niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Eksmisji bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego nie podlegają:

- kobiety w ciąży
- małoletni
- osoby niepełnosprawne
- osoby obłożnie chore
- emeryt lub rencista korzystający ze świadczeń pomocy społecznej
- osoby bezrobotne

Nie przysługuje lokal socjalny ani pomieszczenie tymczasowe gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

## 6.Obowiązek odszkodowawczy

Od 21 kwietnia 2019r. Gmina uzyskała prawo weryfikacji spełniania przez najemców z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu-**dotyczy to jednak umów zawartych po tej dacie.** Wcześniej nie było takiej możliwości. Weryfikacja następowała tylko w przypadku najmu socjalnego gdzie umowy są zawierane na czas określony. Najemca występując o przedłużenie umowy musiał złożyć zaświadczenie o uzyskanych dochodach. W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego ponad wysokość określoną w uchwale najemcy nie jest przedłużona umowa najmu i najemca jest zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu uiszczać

## Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Świdwin

### 1. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego

Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Świdwin na dzień 31.01.2021r. tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zasób ten stanowi 641 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 27 131,69m<sup>2</sup> w tym

-240 lokali położonych w 21 budynkach stanowiących 100% własności gminy  
-401 lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe)

Na dzień 31.01.2021 gmina wynajmuje 191 lokali na zasadach najmu socjalnego i lokali socjalnych, dysponuje dwoma pomieszczeniami tymczasowymi przy ul. Łokietka 4/5 (pow. uż. 30,14m<sup>2</sup>) oraz Spółdzielcza 3a/2 (pow. uż. 33,33m<sup>2</sup>), posiada sześć lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych ul. Dobra 1/1-3 osoby, Dobra 1/2- 3 os., Dobra 1/3- lokal zajęty w wyniku zamiany indywidualnej na większe-2 osoby, Kościuszki 18/1-1 osoba, Kościuszki 18/2- 1 osoba, Poznańska 4a/7-7 osób (45,62m<sup>2</sup>), oraz dwa lokale zakładowe na czas trwania stosunku pracy:

-ul. Gen. Bryg. J. Bartoszcze 3/3 o powierzchni użytkowej 68,83 m<sup>2</sup>,  
-ul. Armii Krajowej 22/7 o powierzchni użytkowej 53,74 m<sup>2</sup>,

Ponadto gmina dysponuje 3 lokalami dla osób bezdomnych w budynku przy ul. Szczecińskiej 129, w których obecnie mieszka 10 osób.

### 2. Zasady ustalania i wysokość czynszu

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.

Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości stawki czynszu za 1m<sup>2</sup>p.u. lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Do kosztów tych w szczególności należą:

- opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- ubezpieczenie nieruchomości