

**UCHWAŁA NR XXXI/197/21
RADY MIASTA ŚWIDWIN**

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdwin na lata 2021-2025.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz. U. z 2020r. poz.611 i Dz.U. z 2021, poz.11) Rada Miasta Świdwin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdwin na lata 2021-2025”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świdwin.

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

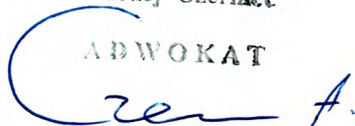
Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Stępiak

Projekt uchwały zgodny jest z przepisami prawa

Andrzej Czerniec

ADWOKAT



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ŚWIDWIN NA LATA 2021-2025

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem strategicznym i obejmuje wszystkie istotne zagadnienia związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi i lokalami będącymi własnością Miasta we wspólnotach mieszkaniowych. Swoim zakresem obejmuje charakterystykę aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego ale także prognozę jego rozwoju w kolejnych latach.

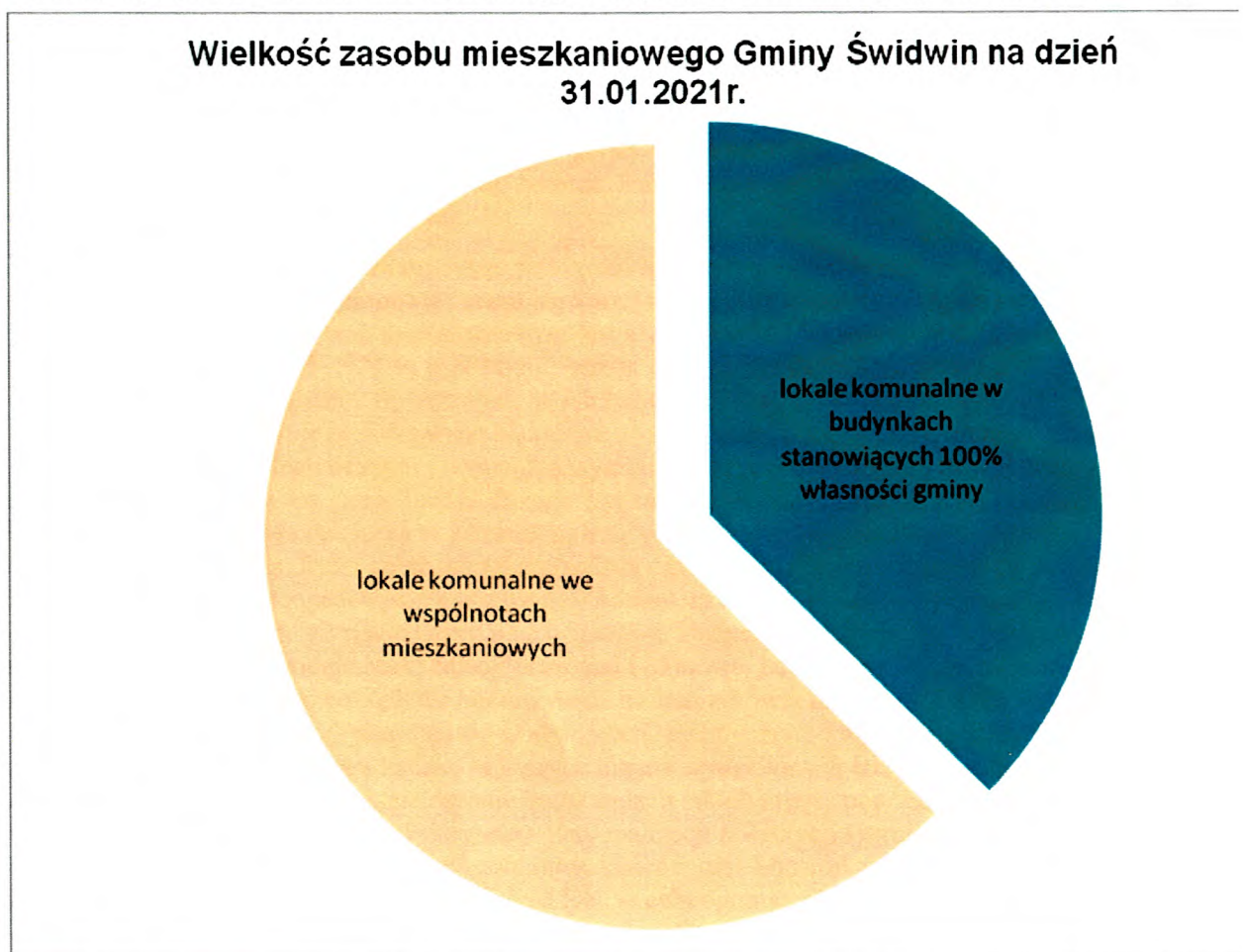
Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miejskiej Świdwin na dzień 31 stycznia 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 27 131,69m² w tym:

-240 lokali położonych w 21 budynkach stanowiących 100% własności Miasta,

-401 lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność Miasta (wspólnoty mieszkaniowe).



Na dzień 31 stycznia 2021r. gmina dysponuje dwoma pomieszczeniami tymczasowymi, wynajmuje 189 lokali na zasadach najmu socjalnego i lokali socjalnych oraz dwa lokale zakładowe dla pracowników oświaty.

2. Na obowiązującej w roku 2021 liście osób oczekujących na przydział lokalu i lokalu będącego

przedmiotem umowy najmu socjalnego znajduje się 25 osób, wszystkie rodziny kwalifikują się do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 2 osoby oczekują na realizację wyroku eksmisyjnego.

Miasto uzyskuje rocznie około 5 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. "ruch ludności" - tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę listę osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego należy stwierdzić, że Miasto jest w stanie zapewnić tylko w ograniczonym stopniu warunki mieszkaniowe zgodnie z potrzebami mieszkańców. Dlatego też należałoby zwiększyć liczbę lokali z obecnych 189 do ok.220 przy czym należy dążyć do tego aby najem socjalny odbywał się w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy.

§ 2. Planowany zasób mieszkaniowy miasta na lata 2021- 2025 (stan na 31 grudnia danego roku) :

	<i>Rok 2021</i>	<i>Rok 2022</i>	<i>Rok 2023</i>	<i>Rok 2024</i>	<i>Rok 2025</i>
Najem socjalny	189	195	201	208	215
Najem na czas nieoznaczony	450	436	420	403	386
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2

Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Świdwin zakłada spadek liczby mieszkań wynajmowanych na czas nieoznaczony wynikający ze sprzedaży lokali mieszkalnych jak również pozyskiwanie lokali o charakterze najmu socjalnego przede wszystkim w ramach istniejącego zasobu poprzez przekwalifikowanie zwalnianych lokali komunalnych o najniższym standardzie wyposażenia technicznego.

W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont istniejącego zasobu lub pozyskanego zasobu oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów, stanu jego utrzymania oraz lokalizacji. Ogólny stan techniczny budynków będących starym zasobem mieszkaniowym jest zły. Natomiast budynki nowo powstałe i wyremontowane w latach 2015-2021 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 niektóre 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 to 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. Dużym problemem jest występowanie w lokalach wilgoci, 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 zasobach mieszkaniowych istnieją lokale, w których nie ma wydzielonych łazienek bądź są tylko miejsca na ustępy. Jednym z głównych celów będzie dążenie do likwidacji takich miejsc poprzez wydzielenie pomieszczeń łazienek w obrębie lokali. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, poprawy efektywności energetycznej a w dalszej kolejności będą podejmowane działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty.

Rozdział III.

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.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego m.in. z przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych. Plan remontów i inwestycji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego miasta:

- naprawy pokryć dachowych, rynien oraz rur spustowych
- przestawienia pieców kaflowych w lokalach jednopokojowych
- naprawy kominów, montaż wkładów kominowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
- wymiana przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych,
- remont klatek schodowych,
- usuwanie wilgoci poprzez wykonanie izolacji pionowych i poziomych budynków,
- naprawa tynków, podłóg itp.
- remont pomieszczeń gospodarczych.

3. Natomiast działania modernizacyjne zasobu mieszkaniowego będą się skupiały na następujących inwestycjach:

- przebudowy budynku ul. Poznańska 4e wraz z zagospodarowaniem terenu,
- wykonanie łazienek
- zmiany systemów grzewczych z piecowych na c.o. etażowe,
- docieplenie i wykonanie nowych elewacji budynków,
- wzmocnienia fundamentów,
- modernizacja lokali pod zasiedlenie,

Roczne plany remontów zasobów mieszkaniowych będą wynikały z wielkości środków finansowych miasta oraz możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Remonty i modernizacje (inwestycje) w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2021-2025 wykonywane będą zgodnie z planem rzeczowo-finansowym przedstawianym przez wydział gospodarki mieszkaniowej uwzględniającym w/w potrzeby.

4. Planowane środki przeznaczone na remonty i modernizacje w 2021r. wynoszą 744 000,00zł, a w kolejnych latach będą kształtować się następująco:

	2021	2022	2023	2024	2025
Na remonty	190 000,00zł	195 000,00zł	200 000,00zł	205 000,00zł	210 000,00zł
Na modernizacje	554 000,00zł	500 000,00zł	510 000,00zł	520 000,00zł	530 000,00zł

5. Remonty budynków lub ich części, w których gmina jest współwłaścicielem realizowane będą na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalanych uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Na poczet realizacji tych planów Miasto planuje corocznie wydatki związane z wpłatami na fundusz remontowy we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych, w których posiada własnościowe lokale mieszkalne.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Prywatyzacja mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.). Szczegółowe zasady określone są uchwałą nr XXVI//218/13 Rady Miasta Świdwin z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży najmowanych lokali mieszkalnych oraz wyrażenia zgody na udzielanie przez Burmistrza bonifikaty od ceny ich sprzedaży.

2. Lokale mieszkalne dla najemców będą zbywane w zależności od zainteresowania najemców nabyciem najmowanych lokali oraz możliwościami zbycia lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z uregulowanym stanem prawnym. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali o charakterze najmu socjalnego oraz lokali w budynkach stanowiących 100% własności Miasta. W latach 2021-2025 planuje się prowadzić sprzedaż lokali przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności gdy w nieruchomościach udział Miasta jest mniejszy niż 50%.

3. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta obejmujących do trzech lokali mogą być sprzedane, jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali.

4. Planuje się sprzedaż lokali w drodze przetargowej w przypadku istnienia niezasiedlonych lokali o złym stanie technicznym, na których nakłady finansowe na remont, które należy ponieść są niewspółmiernie wysokie do wartości samego lokalu.

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

- rok 2021 - 8 lokali
- rok 2022 - 10 lokali
- rok 2023 - 10 lokali
- rok 2024 - 10 lokali
- rok 2025 - 10 lokali

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. 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.

2. Zgodnie z art.7 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości stawki czynszu za 1m²p.u. lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Do kosztów tych w szczególności należą:

- opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne,
- ubezpieczenie nieruchomości
- przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego
- koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego budynku oraz remontów,
- koszty zarządzania,
- koszty utrzymania zieleni, pomieszczeń do wspólnego użytkowania, energii elektrycznej
- opłat za utrzymanie czystości, antenę zbiorczą, domofon.

3. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej danego lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m²p.u.l. powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ich stan.

Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową a w szczególności:

Czynniki uzależniające wysokość stawki czynszu	%zwyżki	% 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 - 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.

4. Stawka bazowa czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za pomieszczenia tymczasowe nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu .

5. 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.;

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

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

§ 7. W okresie obowiązywania programu planuje się obniżanie ustalonego wymiary czynszu najemcom o niskich dochodach na zasadach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świdwin oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 8. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana w ramach dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

§ 9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela za świadczenie usług , tj. dostawę wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, odbiór ścieków, śmieci, itp. o ile nie ma zawartych indywidualnych umów z dostawcami tych usług.

§ 10. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku przy czym celem polityki czynszowej będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych. Wpływy uzyskiwane obecnie z najmu nie rekompensują kosztów utrzymania zasobu.

§ 11. Jeżeli najemca prowadzi za zgodą właściciela działalność gospodarczą stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność podwyższa się o 100%.Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

§ 12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu jaki Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział VI.

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

§ 13. Czynności związane z zarządzaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta realizuje Wydział Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Świdwin.

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

§ 14. Wpływy z opłat z tytułu najmu i dzierżawy lokali są dochodami budżetu Gminy. Remonty mieszkaniowego zasobu Miasta realizowane będą siłami własnymi lub przez podmiot wyłoniony w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.

§ 15. Na pokrycie kosztów zarządu lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz utrzymanie części wspólnych Miasta uiszczać będzie zaliczki w formie bieżących opłat miesięcznych, w wysokości i w sposób określony w umowie o zarządzanie w danej wspólnocie.

Do roku 2025 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- środki z budżetu Miasta określone w uchwale budżetowej,
- wpływy z opłat za lokale mieszkalne,
- odsetki od nieterminowych wpłat,
- zaliczki wpłacane przez Miasto na rzecz wspólnot mieszkaniowych w których Miasto jest współwłaścicielem,
- dotacje w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- środki uzyskane z dotacji celowych udzielanych miastu z budżetu państwa np. dla społeczności romskiej,
- inne dostępne na rynku środki finansowe na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VIII.

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 inwestycji.

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

Wysokość ponoszonych wydatków na dany rok będzie określona uchwałą budżetową.

2. Planowa wysokość kosztów z podziałem na rodzaje w latach 2021-2025

	Rodzaj kosztu	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	1 848 000,00zł	1 903 440,00zł	1 960 543,00zł	2 019 360,00zł	2 079 940,00zł
2	Koszty remontów	190 000,00zł	195 000,00zł	200 000,00zł	205 000,00zł	210 000,00zł
3	Wydatki inwestycyjne (modernizacyjne)	554 000,00zł	500 000,00zł	510 000,00zł	520 000,00zł	530 000,00zł
4	Koszty eksploatacji	669 032,00zł	689 103,00zł	709 776,00zł	731 069,00zł	753 000,00zł

Przy kalkulacji kosztów eksploatacji i zarządu nieruchomościami przyjęto wskaźnik inflacji na poziomie 3%. W przypadku gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie większy od założonego przyjęty wskaźnik inflacji zostanie skorygowany do opublikowanego.

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników:

- przyjętym i realizowanym planem remontowym w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnych(wspólnoty mieszkaniowe w udzialem Gminy),
- skalą zmian cen materiałów budowlanych oraz instalacji i urządzeń,
- skalą zmian cen na usługi konserwacyjne i remontowe w budynkach mieszkalnych,
- przyjętej polityki mieszkaniowej.

Należy dążyć do sukcesywnego zwiększania środków finansowych przeznaczanych na remonty i bieżące utrzymanie istniejących eksploatowanych budynków w celu utrzymania ich w zadowalającym stanie technicznym a co za tym idzie zmniejszania wydatków związanych z koniecznością usuwania awarii i bieżących napraw.

Rozdział IX.

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

§ 18. 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,
- pozyskiwanie, budowa lokali mieszkalnych i lokali o charakterze najmu socjalnego, adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne o charakterze najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe celem zrealizowania złożonych w Urzędzie wniosków eksmisyjnych i uniknięcia zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali osobom posiadającym nakaz eksmisji.

§ 19. W ramach realizowanej polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego:

- na inny ze względu na zajmowaną powierzchnię z innym najemcą lub w ramach zamiany tzw. „z urzędu” jeśli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta,
- w ramach zamiany „z urzędu” w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach związanych z utrzymaniem lokalu pod warunkiem zawarcia porozumienia co do spłaty zaległości za opuszczany lokal,
- w przypadku gdy lokal jest niedostosowany do potrzeb zdrowotnych osoby go zamieszkującej
- o wysokich kosztach utrzymania na lokal o charakterze najmu socjalnego lub inny lokal o niższych kosztach utrzymania,

W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

§ 20. 1. Przyjmuje się zasadę, że w pierwszej kolejności będą sprzedawane lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność, aż do całkowitego zbycia udziałów Miasta w tych nieruchomościach.

2. W miarę zapotrzebowania do sprzedaży typowane będą lokale mieszkalne w pozostałych budynkach.

3. Ze sprzedaży wyłączone będą budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w ilości niezbędnej do realizacji zadań własnych Miasta, a w szczególności:

- 1) lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) lokale zamienne, lokale tymczasowe;
- 3) budynki położone na terenach przeznaczonych docelowo na cele inne niż budowlane, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. W ramach działań windykacyjnych mających służyć zwiększeniu wpływów na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Miasta nadal będzie podejmowało następujące działania:

- regularne wysyłanie wezwań do zapłaty,
- prowadzenie bezpośrednich rozmów z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia,
- zawieranie umów pozasądowych na spłatę zaległości,
- umożliwianie odpracowania całości lub części zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego na rzecz właściciela lokalu, jako forma zmiany spłaty zadłużenia czynszowego,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

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 2020r. poz.611) do rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przedstawiony program został sporządzony na kolejne 5 lat, tj. będzie obowiązywał w latach 2021-2025 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

Piotr Felinski