

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Świnoujściu

Wpłynęło 13. 06. 2012

L. dz. 5432

elo  
Dyktando i - we  
Kopi  
Kopie  
Icelandy  
LAW

**UCHWAŁA NR XXV/204/2012  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE  
z dnia 31 maja 2012 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Miasto Świnoujście na lata 2012-2017.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 i z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 197, poz. 1172) **Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**

**ZASADY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała dotyczy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście w latach 2012-2017.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Mieście** - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 3) **mieszkaniowym zasobie Miasta** - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu ustawy;
- 4) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć gminne osoby prawne i spółki z udziałem Miasta w odniesieniu do lokali stanowiących ich własność oraz jednostki organizacyjne Miasta w odniesieniu do lokali stanowiących własność Miasta zarządzanych przez te jednostki;
- 5) **budynku** - należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych, stanowiący w całości lub w części własność Miasta;
- 6) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 9) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy;
- 10) **modernizacji budynku** - należy przez to rozumieć ulepszenia budynku, w tym budowę elementów budynku lub jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych

parametrów tych elementów, np. budowę przewodów kominowych, termomodernizację budynku;

- 11) **modernizacji lokalu** - należy przez to rozumieć ulepszenia lokalu, w tym budowę elementów lokalu lub jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów tych elementów, np. przebudowę lokalu polegającą na wyposażeniu go w łazienkę lub w.c., zmianę sposobu ogrzewania lokalu;
- 12) **eksmisji** - należy przez to rozumieć przymusowe opróżnienie lokalu;
- 13) **postępowaniu eksmisyjnym** - należy przez to rozumieć postępowanie sądowe w sprawie nakazania opróżnienia lokalu;
- 14) **wyroku eksmisyjnym** - należy przez to rozumieć wyrok w sprawie nakazania opróżnienia lokalu.
- 15) **uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali** - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XVI/126/2011 r. Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście ze zm.;
- 16) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.);
- 17) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę zajmującą lokal lub małżonków wraz z innymi osobami stale z nimi zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 18) **wartości odtworzeniowej** - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową w rozumieniu ustawy;
- 19) **wskaźniku inflacji** - należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## **Rozdział 2**

### **CELE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA**

§ 3. Cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta są następujące:

- 1) zapewnienie w zakresie określonym przepisami prawa i potrzebami mieszkańców Miasta spełniających kryteria i warunki określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali:
  - a) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym lokali zamiennych,
  - b) lokali socjalnych, w tym lokali zamiennych;
- 2) racjonalne wykorzystanie zasobu;
- 3) dostosowanie wielkości zasobu do potrzeb mieszkańców Miasta;
- 4) poprawa stanu technicznego zasobu i obniżenie kosztów jego utrzymania.

## **Rozdział 3**

### **CHARAKTERYSTYKA LOKALI SOCJALNYCH**

§ 4. 1. Lokale socjalne dzieli się na trzy grupy:

- 1) lokale socjalne grupy A - przeznaczone dla osób spełniających kryterium określone dla lokali tej grupy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 2) lokale socjalne grupy B - przeznaczone dla osób nienaruszających porządku domowego i spełniających kryterium dochodowe dla lokali grupy innej niż A określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;

- 3) lokale socjalne grupy C - przeznaczone dla osób, których zachowanie uniemożliwia zamieszkiwanie w wielolokalowych budynkach mieszkalnych i które spełniają kryterium dochodowe dla lokali grupy innej niż A określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

2. Do wynajmowania jako:

- 1) lokale socjalne grupy A - przeznacza się opróżnione lokale o obniżonym standardzie, charakteryzujące się co najmniej dwoma z podanych niżej cech:
- a) ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe,
  - b) brak samodzielnej łazienki,
  - c) WC usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem,
  - d) brak instalacji ciepłej wody sieciowej,
  - e) usytuowanie w budynku, którego ogólny stan techniczny jest zły według klasyfikacji tego stanu zawartej w tabeli 8.1 wiersz 4 d,
  - f) brak samodzielności lokalu, w szczególności gdy kuchnia, WC, łazienka lub przedpokój są używane wspólnie przez osoby zamieszkujące w różnych lokalach,
  - g) powierzchnia lokalu jest mniejsza od średniej powierzchni lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w mieszkaniowym zasobie Miasta,
- przy czym dopuszcza się wynajmowanie jako lokali socjalnych grupy A nieopróżnionych lokali o obniżonym standardzie, a w przypadku niezaspokojenia potrzeb w zakresie dostarczania lokali socjalnych grupy A w ten sposób - dopuszcza się wynajmowanie jako lokali socjalnych grupy A innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) lokale socjalne grupy B - przeznacza się lokale znajdujące się w budynkach zamieszkania zbiorowego, które mają:
- a) wspólne toalety i łazienki,
  - b) wspólne zmywalnie naczyń;
- lokale te stanowią podstawowy zasób lokali socjalnych Miasta i są zlokalizowane w budynkach przy ul. Holenderskiej 2 i Modrzejewskiej 20;
- 3) lokale socjalne grupy C - przeznacza się lokale znajdujące się w budynku zamieszkania zbiorowego przy ul. K.W. Steyera 51, które mają:
- a) wspólne toalety i łazienki,
  - b) wspólne zmywalnie naczyń.

3. W przypadku niezaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy C poprzez wynajęcie lokali położonych w budynku przy ul. K.W. Steyera 51, zasób tych lokali może zostać powiększony poprzez wydzielanie lokali tej grupy z innych lokali o niskim standardzie usytuowanych w budynkach, które przeznaczone zostaną w całości na lokale socjalne grupy C.

#### **Rozdział 4**

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

§ 5. Zasób mieszkaniowy Miasta będzie ulegał:

- 1) zmniejszeniu - o sprzedawane lokale oraz lokale utracone w wyniku rozbiórek lub sprzedaży budynków po zapewnieniu lokatorom innych lokali,
- 2) powiększeniu - o lokale nowo wybudowane lub uzyskane poprzez zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych.

§ 6. 1. Zakłada się tworzenie zasobu lokali socjalnych grupy A poprzez wydzielanie tych lokali z istniejącego zasobu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Wstępnie

zostały w tym celu wytypowane 54 lokale wynajmowane na czas nieoznaczony. Dopuszcza się przekształcanie lokali socjalnych grupy A w mieszkania chronione dla osób bezdomnych objętych kontraktami socjalnymi lub programami usamodzielnienia.

2. Tworzenie lokali socjalnych grupy A będzie następowało sukcesywnie na skutek:

- 1) przeniesienia się lokatorów z lokali dotychczas zajmowanych do nowo wybudowanych lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony; przewiduje się, że łącznie ok. 16 ze 185 nowych lokali będzie zasiedlonych przez takich lokatorów (tabela Nr 4.1, wiersz 1);
- 2) opróżnienia lokali w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych, przy czym zakłada się zmniejszenie w kolejnych latach liczby spraw o eksmisję z powodu rozwiązywania umów najmu z uwagi na zaległości czynszowe (tabela Nr 4.1, wiersz 1a); będzie to możliwe dzięki pomocy Miasta dla osób najbardziej potrzebujących, realizowanej poprzez:
  - a) przyznawanie tym osobom dodatków mieszkaniowych lub obniżek czynszu,
  - b) umożliwianie osobom, których dochody nie wystarczają na opłacanie czynszu w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, przeprowadzenia się do lokali socjalnych grupy A;
- 3) opróżnienia niewielkiej liczby lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności, co będzie miało miejsce w większości na początku okresu tworzenia zasobu tych lokali, gdyż liczba lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony przeznaczanych na lokale socjalne grupy A będzie stopniowo malała (tabela Nr 4.1, wiersz 1b).

3. Zakłada się także wynajmowanie jako lokali socjalnych grupy A zasiedlonych lokali wynajmowanych dotąd na czas nieoznaczony, spełniających kryteria dla tej grupy lokali socjalnych. Około 25% najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta ma zadłużenie przekraczające kwotę 3-miesięcznego czynszu, co oznacza, że około 25% rodzin już mieszkających w lokalach przeznaczonych do wynajęcia jako lokale socjalne grupy A może być zainteresowanych pozostaniem w tych lokalach po włączeniu ich do grupy lokali socjalnych typu A. W związku z tym do zasiedlenia przez nowe rodziny kwalifikujące się do wynajęcia lokali socjalnych grupy A byłoby o około 13 lokali mniej (tabela Nr 4.1, wiersz 2).

4. Zakłada się ponowne opróżnianie części lokali grupy A, w szczególności w latach 2015-2017, gdy powstaną nowe budynki z lokalami przeznaczonymi do wynajmowania na czas nieoznaczony, a to w wyniku przeprowadzenia się mieszkańców lokali socjalnych grupy A do lokali nowo wybudowanych (tabela Nr 4.1, wiersz 3a).

5. Zakłada się, że niewielka grupa osób (około 5%), którym zastaną wynajęte lokale socjalne grupy A, nie poradzi sobie finansowo z ponoszeniem opłat związanych z korzystaniem z tych lokali i będzie wymagała przeniesienia do lokali socjalnych grupy B lub przeprowadzenia postępowania eksmisyjnego (tabela Nr 4.1, wiersz 3b).

Tabela Nr 4.1 Prognoza liczby możliwych do wynajęcia lokali socjalnych grupy A w latach 2012-2017

Lp.	Lokale:		Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	opróżnione, wydzielone z lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w wyniku:	przeniesienia się lokatorów do nowo wybudowanych lokali na czas nieoznaczony	0	4	4	0	3	3	2	16
1a.		wykonania wyroków eksmisyjnych	0	6	6	2	1	1	1	17
1b.		ruchu ludności	0	3	2	0	1	1	1	8

Lp.	Lokale:		Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012- 2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.	wydzielone, ale nieopróżnione		0	5	6	2	0	0	0	13
3.	razem wydzielone		0	18	18	4	5	5	4	54
3a.	spośród istniejących lokali socjalnych grupy A opróżnionych w wyniku:	wynajęcia lokatorom lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	0	0	0	0	0	8	8	16
3b.		przeniesienia się lokatorów do lokali grupy B lub wykonania wyroków eksmisyjnych	0	0	0	1	1	1	3	
3c.		ruchu ludności	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	razem opróżnione z istniejących lokali socjalnych grupy A		0	0	0	0	1	9	9	19
5.	<b>Razem</b>		<b>0</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>73</b>

§ 7. 1. Zakłada się nie powiększanie zasobu lokali socjalnych grupy B. Zasób ten liczy 224 lokale (pokoje). Dopuszcza się zmianę liczby lokali socjalnych grupy B poprzez ich łączenie i przebudowę w celu poprawy ich standardu, ale przy pozostawieniu tych lokali jako lokali socjalnych. Dopuszcza się także tworzenie z lokali socjalnych grupy B mieszkań chronionych dla osób bezdomnych objętych kontraktami socjalnymi lub programami usamodzielnienia.

2. Opróżnianie lokali socjalnych grupy B w celu ich ponownego zasiedlenia będzie następowało w wyniku:

- 1) wynajmowania lokali socjalnych grupy A dotychczasowym najemcom lokali socjalnych grupy B, przy czym proces ten następować będzie zwłaszcza w okresie, w którym można będzie przenosić lokatorów do nowych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (tabela Nr 4.2, wiersz 1);
- 2) wynajmowania ich najemcom lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, przy czym aktualnie 10 % osób na liście ubiegających się o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony to osoby mieszkające w lokalach socjalnych grupy B i przewiduje się, że ta tendencja utrzyma się w latach 2015-2017 (tabela Nr 4.2, wiersz 2);
- 3) realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych grupy C i pomieszczeń tymczasowych, przy czym część osób mieszkających w lokalach socjalnych grupy B z uwagi na zakłócanie porządku domowego lub niszczenie mienia trzeba będzie eksmitować do lokali socjalnych grupy C i pomieszczeń tymczasowych (tabela Nr 4.2, wiersz 3);
- 4) opróżnienia niewielkiej liczby lokali na skutek naturalnego ruchu ludności, przy czym zakłada się, że będzie to proces równomierny w związku z niezmienną się liczbą lokali socjalnych tej grupy (tabela Nr 4.2, wiersz 4).

Tabela Nr 4.2 Prognoza liczby lokali socjalnych grupy B opróżnionych i nadających się do ponownego zasiedlenia w latach 2012-2017

lp.	Lokale opróżnione w wyniku:	Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012- 2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	wynajęcia lokatorom lokali socjalnych grupy A	0	9	10	4	1	11	11	46
2.	wynajęcia lokatorom lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	3	3	1	1	0	3	3	11
3.	eksmisji byłych lokatorów do lokali socjalnych grupy C i pomieszczeń tymczasowych	12	2	12	4	4	4	4	30
4.	ruchu ludności	2	2	2	2	2	2	2	12
5.	niewykorzystania w roku poprzednim	4	0	0	0	0	0	0	x
6.	<b>Razem</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>99</b>

§ 8. 1. Zakłada się uzyskanie możliwości wynajęcia lokali socjalnych grupy C w wyniku:

- 1) wybudowania w 2013 r. 25 lokali przy ul. K.W. Steyera 51;
- 2) opróżniania tych lokali na mocy wyroków eksmisyjnych poprzez przeniesienie pozostających w lokalach osób do pomieszczeń tymczasowych.

2. W 2012 r. wykonano rozbiórkę budynku przy ul. K.W. Steyera 27-29-31-33, w którym znajdowały się 24 lokale. W 2013 r. planuje się rozbiórki budynków przy ul. K.W. Steyera 11-13-15-17 i 19-21-23-25, w których znajduje się 48 lokali.

Tabela Nr 4.3 Prognoza liczby lokali socjalnych grupy C wybudowanych lub opróżnionych i nadających się do zasiedlenia w latach 2012-2017

Lp.	Lokale:	Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	uzyskane w wyniku budowy	0	0	25	0	0	0	0	25
2.	opróżnione w wyniku eksmisji lokatorów do pomieszczeń tymczasowych	0	0	0	2	2	2	2	8
3.	opróżnione w wyniku ruchu ludności	1	0	0	0	0	0	0	0
4.	niewykorzystane w roku poprzednim	0	0	0	0	0	0	0	x
5.	<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>33</b>

§ 9. 1. Zakłada się uzyskanie możliwości wynajęcia 185 lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony poprzez:

- 1) wybudowanie:
  - a) w 2012 r. - 36 lokali przy ul. Grunwaldzkiej,
  - b) w 2014 r. - 9 lokali przy ul. Grunwaldzkiej,
  - c) w latach 2015-2017 - po 40 lokali rocznie;
- 2) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania:
  - a) w 2013 r. – lokali użytkowych w budynku przy ul. M. Cassino 22 a, b, c, d na 10 lokali mieszkalnych,
  - b) w 2014 r. – lokali użytkowych w budynku przy ul. M. Cassino 8 na 10 lokali mieszkalnych;
- 3) opróżnienie niewielkiej liczby lokali w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych lub na skutek naturalnego ruchu ludności, bowiem większość opróżnionych lokali przeznaczyć należy do wynajęcia jako lokale socjalne grupy A.

2. Planuje się rozbiórki 3 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 8 lokali mieszkalnych:

- 1) w 2012 r. - przy ul. Konstytucji 3-go Maja 15 A, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne (budynek opróżniony);
- 2) w 2013 r. - przy ul. H. Pruskiego 13 - rozbiórka oficyny, w której znajduje się 1 lokal mieszkalny (budynek opróżniony);
- 3) w 2014 r.:
  - a) przy ul. Kujawskiej 9, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny,
  - b) przy ul. Brzozowej 6, w którym znajdują się 3 lokale mieszkalne.

3. Przewiduje się sprzedaż wraz gruntem 6 budynków mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 21 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal socjalny:

- 1) w 2012 r.:
  - a) przy ul. Barlickiego 13, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych (budynek opróżniony),
  - b) przy ul. Grunwaldzkiej 53 A, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny (budynek opróżniony),

- c) przy ul. Trzciniowej 9, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny (budynek opróżniony);
- 2) w 2013 r. - przy ul. Grunwaldzkiej 67, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne (budynek opróżniony);
- 3) w 2014 r.:
- a) przy Pl. Słowiańskim 9-9a, w którym znajduje się 5 lokali mieszkalnych i 1 lokal socjalny (budynek opróżniony),
- b) przy ul. Bohaterów Września 7, w którym znajdują się 4 lokale mieszkalne (po opróżnieniu budynku).
4. Przewiduje się sprzedaż lub rozbiórkę 1 lokalu mieszkalnego w oficynie przy ul. Wyszyńskiego 6.

Tabela Nr 4.4 Prognoza liczby lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony wybudowanych lub opróżnionych i nadających się do zasiedlenia w latach 2012-2017

Lp.	Lokale:	Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	uzyskane w wyniku budowy i zmiany sposobu użytkowania	0	36	10	19	40	40	40	185
2.	opróżnione na podstawie wyroków eksmisyjnych	9	0	3	2	1	1	0	7
3.	opróżnione na skutek ruchu ludności	5	1	2	1	1	1	1	7
4.	niewykorzystane w roku poprzednim	1	3	0	0	0	0	0	3
5.	<b>Razem</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>202</b>

§ 10. 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017 przedstawiona została w tabelach Nr 4.5 i Nr 4.6. Opracowano ją na podstawie tabel Nr 4.1 - Nr 4.4, prognozy rozbiórek budynków i sprzedaży budynków wraz z gruntem oraz prognozy sprzedaży lokali zawartej odpowiednio w tabelach Nr 7.1 i Nr 7.2.

Tabela Nr 4.5 Stan na dzień 31.12.2011 r. i prognoza liczby lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2012-2017

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>1.</b>	<b>liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym:</b>	<b>szt.</b>	<b>1340</b>	<b>1234</b>	<b>1147</b>	<b>1142</b>	<b>1177</b>	<b>1215</b>	<b>1253</b>
1a.	a) lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	szt.	1038 <sup>1)</sup>	934	862	854	884	917	951
1b.	b) lokali socjalnych, w tym:	szt.	293	300	285	288	293	298	302
1c.	- grupy A	szt.	0	18	36	40	45	50	54
1d.	- grupy B	szt.	224	224	224	223	223	223	223
1e.	- grupy C	szt.	72	58	25	25	25	25	25
<b>2.</b>	<b>w budynkach stanowiących w całości własność Miasta</b>	<b>szt.</b>	<b>500</b>	<b>495</b>	<b>454</b>	<b>450</b>	<b>490</b>	<b>530</b>	<b>570</b>
2a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	szt.	195	210	200	194	233	273	313
2b.	lokali socjalnych, w tym:	szt.	296	285	254	256	257	257	257
2c.	- grupy A	szt.	0	3	5	8	9	9	9
2d.	- grupy B	szt.	224	224	224	223	223	223	223
2e.	- grupy C	szt.	72	58	25	25	25	25	25
<b>3.</b>	<b>w budynkach wspólnot mieszkaniowych</b>	<b>szt.</b>	<b>840</b>	<b>739</b>	<b>693</b>	<b>692</b>	<b>687</b>	<b>685</b>	<b>683</b>
3a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	szt.	840	724	662	660	651	644	638
3b.	lokali socjalnych grupy A	szt.	0	15	31	32	36	41	45

- 1) w tym 16 lokali to lokale z osobnymi umowami najmu, ale niesamodzielne, gdyż utworzone poprzez podział większych lokali; 9 lokali znajduje się w obiektach użyteczności publicznej

2. Planowane zmiany w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2012-2017 to:

- 1) zmniejszenie liczby lokali w wyniku:
  - a) sprzedaży 195 lokali (tabela Nr 7.1 wiersz 7 kol. 4 do kol. 8),
  - b) rozbiórek lub sprzedaży wraz z gruntem 9 budynków, w których znajdują się 102 lokale mieszkalne (tabela Nr 7.1 wiersz 7 kol. 3), w tym 73 lokale socjalne,
- 2) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych o 185 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 25 lokali socjalnych w wyniku wybudowania lokali lub przebudowy lokali usługowych na lokale mieszkalne;
- 3) powstanie około 54 lokali socjalnych grupy A wydzielonych z lokali wynajmowanych dotąd na czas nieoznaczony, co nie wpłynie na łączną liczbę lokali, a tylko na strukturę zasobu.

Tabela nr 4.6 Stan na dzień 31.12.2011 r. i prognoza powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	stan na 31.12.2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	powierzchnia użytkowa lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	m <sup>2</sup>	56 214	50 916	47 181	47 019	48 644	50 338	52 042
1a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	m <sup>2</sup>	51 809	45 981	42 366	42 127	43 557	45 076	46 636
1b.	lokali socjalnych	m <sup>2</sup>	4405	4 935	4 815	4 892	5 086	5 263	5 406
1c.	- grupy A	m <sup>2</sup>	0	774	1 332	1 457	1 651	1828	1 971
1d.	- grupy B	m <sup>2</sup>	3 033	3 033	3 033	2 985	2 985	2 985	2 985
1e.	- grupy C	m <sup>2</sup>	1 420	1 127	450	450	450	450	450
2.	w budynkach stanowiących w całości własność Miasta	m <sup>2</sup>	14 212	13 854	12 680	12 547	14 387	16 227	18 067
2a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	m <sup>2</sup>	9 807	9520	8 977	8799	10613	12 453	14 293
2b.	lokali socjalnych	m <sup>2</sup>	4 405	4 335	3 703	3 748	3 774	3 774	3 774
2c.	- grupy A	m <sup>2</sup>	0	174	220	313	339	339	339
2d.	- grupy B	m <sup>2</sup>	3 033	3 033	3 033	2 985	2 985	2 985	2 985
2e.	- grupy C	m <sup>2</sup>	1 420	1 127	450	450	450	450	450
3.	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	m <sup>2</sup>	42 002	3 7061	34 501	34 472	34 257	34 111	33 975
3a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	m <sup>2</sup>	42 002	36 461	33 389	33 328	32 945	32 623	32 343
3b.	lokali socjalnych grupy A	m <sup>2</sup>	0	600	1 112	1 145	1 312	1 488	1 631

3. Zmiany, jakie nastąpią w mieszkaniowym zasobie Miasta w latach 2012-2017, spowodują:

- 1) niewielki spadek liczby lokali mieszkalnych (o około 7%);
- 2) utrzymanie liczby lokali socjalnych na poziomie zbliżonym do początkowego, przy czym zwiększy się liczba lokali socjalnych o standardzie zbliżonym do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (o około 18%), a zmaleje liczba lokali socjalnych o najniższym standardzie (z 24% do 8%);
- 3) wzrost liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta (z 19% do około 45%).



§ 11. 1. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta opracowana na podstawie stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta na dzień 31.12.2011 r. oraz na podstawie przedstawionej w kolejnym rozdziale analizy nakładów na naprawy, modernizację i inwestycje, które będą poniesione w okresie objętym niniejszym programem przedstawiona została w tabeli Nr 4.7.

2. W wyniku działań, o których mowa w § 8, § 9 i w § 17 oraz w rozdziałach 6 i 7, nastąpi poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym:

- 1) dzięki inwestycjom, o których mowa w rozdziale 6, o 16 % wzrośnie udział lokali w nowych budynkach, co oznacza mniejsze potrzeby remontowe w kolejnych latach;
- 2) w wyniku remontów i modernizacji budynków, o których mowa w § 17, sprzedaży lokali, w których są największe potrzeby remontowe i modernizacyjne i przeniesienia lokatorów z budynków o złym stanie technicznym oraz na skutek rozbiórki budynków lub sprzedaży nieruchomości, znacząco zmniejszy się liczba lokali usytuowanych w budynkach o złym stanie technicznym, a udział w mieszkaniowym zasobie Miasta lokali usytuowanych w budynkach o niezadowalającym stanie technicznym zmniejszy się do 1%;
- 3) w wyniku planowanych inwestycji, o których mowa w rozdziale 6 oraz remontów i modernizacji lokali, o których mowa w § 17, sprzedaży lokali, w których są największe potrzeby remontowe i modernizacyjne i przeniesienia lokatorów z budynków o złym stanie technicznym oraz na skutek rozbiórki budynków lub sprzedaży takich nieruchomości zwiększy się udział lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony:
  - a) wyposażonych w ogrzewanie etażowe na paliwo gazowe lub c.o. sieciowe - razem o 12%,
  - b) wyposażonych w instalację ciepłej wody zasilaną sieciowo - o 13 %,
  - c) wyposażonych w łazienkę - o 7 %,
  - d) wyposażonych w w.c. - o 2 %.

Tabela nr 4.7 Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta dzień 31.12.2011 r. i prognoza stanu technicznego tego zasobu na koniec 2017 r.

Lp	Wyszczególnienie	liczba lokali	liczba lokali [szt.] w budynkach o stanie technicznym:					liczba lokali [szt.] wyposażonych w:						
			bardzo dobrym	dobrym	średnim	zadowalającym	złym	c.o. z sieci	ogrzewanie etażowe opalane gazem	łazienkę w lokalu	w.c. w lokalu	Łazienka, w.c. poza lokalem lub wspólne	instalację c.w. sieciowego	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	<b>Stan na dzień 31.12.2011 r.</b>													
1a.	lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta	500	0	108	251	51	90	266	59	142	467	322	64	
1b.	w tym lokale socjalne	293	0	0	193	0	72	222	0	30	292	264	30	
1c.	lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	840	0	411	361	49	19	365	181	672	804	118	134	
2.	<b>Razem lokali</b>	<b>1 340</b>	<b>0</b>	<b>519</b>	<b>612</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>631</b>	<b>240</b>	<b>814</b>	<b>1271</b>	<b>440</b>	<b>198</b>	
3.	<b>Udział w całym zasobie lokali</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>39%</b>	<b>46%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>47%</b>	<b>18%</b>	<b>61%</b>	<b>95%</b>	<b>33%</b>	<b>15%</b>	

Lp	Wyszczególnienie	liczba lokali	liczba lokali [szt.] w budynkach o stanie technicznym					liczba lokali [szt.] wyposażonych w:						
			bardzo dobrym	dobrym	średnim	zadawalającym	złym	c.o. z sieci	ogrzewanie etażowe opalane gazem	łazienkę w lokalu	w.c. w lokalu	Łazienka, w.c. poza lokalem lub wspólnie	instalację c.w. sieciowego	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4.	Stan na koniec 2017 r.													
4a.	lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta	570	200	109	258	3	0	466	50	302	562	264	239	
4b.	w tym lokale socjalne	257	25	0	232	0	0	256	0	33	257	222	30	
4c.	lokale w budynkach wspólnot mieszk.	683	0	422	245	11	5	310	133	545	651	97	114	
4d.	w tym lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszk.	45	0	7	34	2	2	0	4	9	36	32	0	
5.	razem lokali	1 253	200	531	503	100	14	776	183	847	1 231	361	353	
6.	udział w całym zasobie lokali	-	16%	42%	40%	1%	0,4%	62%	15%	68%	97%	29%	28%	
7.	różnica udziału pomiędzy stanem na koniec 2017 r. a stanem na dzień 31.12.2012 r.	-	16%	3%	-6%	-7%	-7,6%	15%	-3%	7%	2%	-4%	13%	

## Rozdział 5

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 12. Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy A w latach 2012-2017 oceniono następująco:

- 1) liczbę osób, które będą ubiegać się o zawarcie pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego grupy A w związku z przeniesieniem się z lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony po rozwiązaniu umów najmu z powodu zadłużenia czynszowego oraz osób mieszkających w lokalach, które Miasto zamierza wynajmować jako lokale socjalne, oszacowano w oparciu o poniższe założenia (tabela Nr 5.1, wiersz 1):
  - a) w 2012 r. zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali ponownie zawarte zostaną umowy najmu na czas nieoznaczony z 15 osobami; z tego powodu w 2012 r. liczba osób posiadających zadłużenie w opłatach za korzystanie z lokalu i ubiegających się o przeniesienie do lokalu socjalnego grupy A będzie niewielka,
  - b) w 2013 r. liczba osób, które będą ubiegać się o zawarcie pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego grupy A wzrośnie, ponieważ część osób, z którymi w 2012 r. ponownie zawarte zostaną umowy najmu na czas nieoznaczony może nie wywiązać się z umów o rozłożeniu spłaty należności na raty, więc zakłada się wówczas zaproponowanie osobom, które zamieszkują w lokalach spełniających kryteria metrażowe przewidziane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali i spełniającym kryterium dochodowe umożliwiające wynajęcie im lokalu socjalnego grupy A, wynajęcie zajmowanego dotychczas lokalu jako lokalu socjalnego grupy A; jeżeli zajmowany lokal nie będzie spełniał kryteriów ustalonych w § 4 ust. 2,

- najemcy zaproponowane zostanie przeniesienie się do lokalu socjalnego grupy A; w kolejnych latach będzie malała liczba osób ubiegających się o lokale socjalne grupy A z uwagi na dążenie Miasta do zmniejszenia liczby eksmisji poprzez działania związane z zapobieganiem wykluczeniu społecznemu;
- 2) założono, że rocznie od kilku do kilkunastu gospodarstw domowych zajmujących lokale socjalne grupy B będzie kwalifikowało się do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy A (tabela Nr 5.1, wiersz 2); część mieszkańców lokali socjalnych przy ul. K.W. Steyera w 2012 r. i 2013 r. przeprowadzi się do lokali socjalnych grupy A; będzie to około 6 rodzin; liczbę takich gospodarstw domowych z uwagi na kryteria, jakie najemcy powinni spełniać zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali, oszacowano na podstawie wywiadów środowiskowych i informacji o rodzinach zamieszkujących w lokalach socjalnych przy ul. K.W. Steyera, znajdujących się w posiadaniu MOPR w Świnoujściu i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu;
  - 3) oszacowano, że na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu socjalnego, kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy A, znajdzie się kilka gospodarstw domowych rocznie (tabela Nr 5.1, wiersz 3); przyjęto, że osoby o dochodach wyższych, uprawniających do wynajęcia im lokali socjalnych grupy A, będą w większości ubiegać się o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;

Tabela nr 5.1 Stan na 31.12.2011 r. i potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy A w kolejnych latach

Lp.	Grupy osób, które będą kwalifikować się do zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego grupy A	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	z przenoszących się z lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w związku z rozwiązaniem umów najmu z powodu zadłużenia czynszowego lub mieszkających w tych lokalach, które Miasto zamierza wynajmować jako lokale socjalne grupy A	nowe	0	5	10	5	4	3	2	29
		z poprzedniego roku	0	0	2	4	9	8	8	x
		planowana realizacja	0	3	8	0	5	3	2	21
2.	przenoszących się z lokali socjalnych grupy B i budynków socjalnych przy ul. K.W. Steyera	nowe	0	15	10	8	7	7	12	59
		z poprzedniego roku	0	0	0	0	4	10	6	x
		planowana realizacja	0	15	10	4	1	11	11	52
3.	kwalifikujących się do zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego grupy A	nowe	0	5	5	5	5	5	5	30
		z poprzedniego roku	0	0	5	10	15	20	25	x
		planowana realizacja	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	razem	nowe	0	25	25	18	16	15	19	118
		z poprzedniego roku	0	0	7	14	28	38	39	x
		planowana realizacja	0	18	18	4	6	14	13	73
5.	niezrealizowane	0	7	14	28	38	39	45	x	

- 4) ocenia się, że w latach 2012-2017 kwalifikujących się i ubiegających się o lokal socjalny grupy A będzie ok. 118 gospodarstw domowych; możliwości Miasta w zakresie wynajęcia takich lokali kształtować się będą na poziomie 60 lokali (pod warunkiem opróżnienia w tym czasie 30 lokali nadających się do ponownego zasiedlenia); ponadto ok. 13 zasiedlonych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony może zostać wynajętych dotychczasowym najemcom jako lokale socjalne grupy A;

pomimo to na koniec 2017 r. deficyt lokali socjalnych grupy A może wynieść około 45 lokali;

- 5) działania w kierunku zwiększenia liczby lokali socjalnych grupy A należy podejmować wyłącznie w ramach istniejącego zasobu lokali mieszkalnych o najniższym standardzie; budowa lokali socjalnych jest nieopłacalna z uwagi na wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), które uniemożliwiają wybudowanie lokali o obniżonym standardzie.

§ 13. Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy B w latach 2012-2017 oceniono następująco:

- 1) liczbę osób, którym przyznano uprawnienie do lokali socjalnych na mocy wyroków eksmisyjnych (tabela Nr 5.2, wiersze: 1 do 6) oszacowano w oparciu o poniższe założenia:
  - a) w 2013 r. liczba wyroków eksmisyjnych w sprawach z powództwa Miasta wykonywanych do lokali socjalnych grupy B wzrośnie, ponieważ część osób objętych możliwością ponownego zawarcia umowy w 2012 r. w oparciu o uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali może nie wywiązać się z umów o rozłożeniu spłaty należności na raty (tabela Nr 5.2, wiersz 1),
  - b) w kolejnych latach liczba wyroków eksmisyjnych w sprawach z powództwa Miasta będzie malała z uwagi na dążenie Miasta do zmniejszenia liczby eksmisji z lokali; wynika to z przyczyn wymienionych w § 37 (tabela Nr 5.2, wiersz 1),
  - c) liczba wyroków eksmisyjnych dotyczących obcych zasobów, na mocy których Miasto zobowiązane zostanie do zapewnienia lokali socjalnych, będzie utrzymywać się na poziomie 2011 r., tj. około 8 wyroków rocznie, za wyjątkiem lat 2012-2013, w których spodziewamy się konieczności zapewnienia dużej liczby lokali socjalnych w związku z niewykonanymi wyrokami z powództwa SML-W „Słowianin” w Świnoujściu (tabela Nr 5.2, wiersz 2);
- 2) założono, że liczba wyroków, na mocy których Miasto zobowiązane zostanie do zapewnienia lokali socjalnych, będzie się w kolejnych latach zmniejszała (tabela Nr 5.2, wiersze: 4 i 5):
  - a) w związku z zawieraniem ugód lub spłatą zadłużenia (tabela Nr 5.2, wiersz 4), przy czym w późniejszym okresie liczba tych ugód będzie mniejsza z uwagi na spadek liczby eksmisji z mieszkaniowego zasobu Miasta (tabela Nr 5.2, wiersz 1),
  - b) w związku z dobrowolnym opróżnieniem lokali bez skorzystania z uprawnienia do lokalu socjalnego – o około 2 wyroki rocznie (tabela Nr 5.2, wiersz 5);
- 3) liczbę lokali potrzebnych w 2012 r. i 2013 r. w celu przeniesienia się części mieszkańców lokali socjalnych przy ul. K.W. Steyera do lokali socjalnych grupy B oszacowano na podstawie wywiadów środowiskowych i informacji o rodzinach zamieszkujących w tych lokalach, znajdujących się w posiadaniu MOPR w Świnoujściu i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu; będzie to około 13 lokali (tabela Nr 5.2, wiersze 8, 9 i 10);
- 4) założono, że będzie około 10 gospodarstw domowych rocznie kwalifikujących się do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy B; liczbę kolejnych osób ubiegających się o te lokale ograniczać będzie brak możliwości zawarcia umowy najmu lokalu w krótkim okresie czasu, gdyż w pierwszej kolejności Miasto musi zapewnić lokale socjalne uprawnionym do ich wynajęcia na mocy wyroków; założono także, że liczba osób, które oczekują na zawarcie umów najmu lokali socjalnych grupy B, będzie się zmniejszać o około 10% rocznie w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób lub wzrost dochodów ponad

kryterium dochodowe określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali (tabela Nr 5.2, wiersze 11, 12 i 13);

Tabela Nr 5.2 Stan na 31.12.2011 r. i potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy B w kolejnych latach

Lp.	Wyszczególnienie		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	liczba wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego	nowych, z powództwa Miasta	20	3	10	5	5	5	5	33
2.		nowych, dot. zasobów nienależących do Miasta	8	20	10	8	8	8	8	62
3.		niewykonanych w poprzednim roku	40	43	39	33	31	33	22	x
4.	osoby, których uprawnienie do lokali socjalnych wynikające z wyroków eksmisyjnych nie będzie realizowane w związku z:	zawarciem ugody lub spłatą zadłużenia	18	15	6	2	2	2	2	29
5.		nieskorzystaniem z uprawnienia przez te osoby	2	2	2	2	2	2	2	12
6.	razem potrzeby w zakresie wynajmowania lokali osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroków		48	49	51	42	40	42	31	x
7.	planowana realizacja		13	10	18	11	7	20	15	81
8.	zamieszkujący w lokalach socjalnych przy ul. K.W. Steyera i oczekujący na wynajęcie innych lokali	nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
9.		z poprzedniego roku	19	13	7	0	0	0	0	x
10.		planowana realizacja	6	6	7	0	0	0	0	13
11.	kwalifikujący się do zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego	nowe	26	19	10	10	10	10	10	69
12.		z poprzedniego roku (-10%)	19	26	18	26	33	39	45	50
13.		planowana realizacja	2	0	0	0	0	0	5	5
14.	razem	nowe	54	42	30	23	23	23	23	164
15.		z poprzedniego roku	78	82	64	72	74	74	73	x
16.		zmniejszenie potrzeb w z związku z zawarciem ugód lub na skutek nieskorzystania z uprawnienia	20	17	4	4	4	4	4	41
17.	planowana realizacja		21	16	16	14	15	16	21	99
18.	niezrealizowane		91	91	61	67	76	71	66	x

- 5) w latach 2012-2017 planuje się wynajęcie łącznie około 99 lokali, z czego około 81 lokali osobom uprawnionym do lokalu socjalnego na mocy wyroków eksmisyjnych; wynajmowanie lokali takim osobom musi być traktowane priorytetowo z uwagi na zagrożenie koniecznością wypłaty odszkodowania w przypadku niewynajęcia lokalu socjalnego; przy powyższych założeniach na koniec 2017 r. deficyt lokali socjalnych grupy B może wynieść około 66 lokali;
- 6) pomimo deficytu, o którym mowa w pkt 5, nie zakłada się zwiększania liczby lokali socjalnych grupy B w budynkach zamieszkania zbiorowego; zamiast powiększać substandardową z założenia substancję mieszkaniową i powodować zamieszkiwanie coraz większej liczby osób w takich lokalach, należy dążyć do przenoszenia części mieszkańców lokali socjalnych grupy B do lokali o lepszym standardzie, a opróżnione w ten sposób lokale wynajmować osobom oczekującym.

§ 14. Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy C w latach 2012-2017 oceniono następująco:

- 1) liczbę lokali potrzebnych w 2012 r. i 2013 r. w celu przeniesienia się części mieszkańców lokali socjalnych przy ul. K.W. Steyera do lokali socjalnych grupy C oszacowano na podstawie wywiadów środowiskowych i informacji o rodzinach zamieszkujących w tych lokalach, znajdujących się w posiadaniu MOPR w Świnoujściu

i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu; będzie to około 12 lokali (tabela Nr 5.3, wiersz 1); ponadto w 2012 r. zostaną wykonane 2 eksmisje z lokali socjalnych grupy B do lokali socjalnych grupy C (tabela Nr 5.3, wiersz 3, kol. 5); w 2012 r. funkcję lokali socjalnych grupy C spełniać będą jeszcze czasowo lokale socjalne przy ul. K.W. Steyera 11-25; założono, że w 2012 r. i 2013 r. Miasto wynajmie więcej lokali socjalnych grupy C w związku z niewykonanymi wyrokami z powództwa SML-W „Słowianin” w Świnoujściu; założono także, że w kolejnych latach Miasto będzie wynajmować około 4 lokali socjalnych tej grupy rocznie;

Tabela Nr 5.3 Stan na 31.12.2011 r. i potrzeby w zakresie wynajmowania lokali socjalnych grupy C w kolejnych latach

Lp.	Grupy osób		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	uprawnieni do lokalu socjalnego na mocy wyroku	nowe	1	17	10	4	4	4	4	43
2.		z poprzedniego roku	0	0	15	0	0	0	2	x
3.		planowana realizacja	1	2	25	4	4	2	2	39
4.	niezrealizowane		0	15	0	0	0	2	4	x

- 2) w latach 2012-2017 planuje się wynajęcie łącznie około 43 lokali socjalnych grupy C; pod warunkiem wybudowania w tym czasie 25 takich lokali; przy powyższych założeniach na koniec 2017 r. deficyt lokali socjalnych grupy C może wynieść około 4 lokali.

**§ 15.** Oceniając potrzeby w zakresie wynajmowania na czas nieoznaczony lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017 przyjęto następujące założenia:

- 1) w kolejnych latach około 40 gospodarstw domowych przeniesie się z zajmowanych lokali do innych lokali o małej powierzchni, w tym 8 gospodarstw domowych w latach 2012-2013 opróżniając lokale o niskim standardzie przeznaczone na lokale socjalne grupy A przeniesie się do nowo wybudowanych lokali (tabela Nr 5.4, wiersze: 1 do 3); założono, że w latach 2013-2017 po około 5 gospodarstw domowych rocznie przeniesie się z przyczyn ekonomicznych z lokali o dużej powierzchni do lokali o powierzchni mniejszej (lokali o powierzchni pokoi większej niż 25 m<sup>2</sup> na osobę jest w mieszkaniowym zasobie Miasta ponad 20); ponadto założono, że w latach 2015-2017 kilka gospodarstw domowych (przyjęto, że 8), które zajmowały lokale socjalne grupy A, przeniesie się do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, co umożliwi wynajęcie opróżnionych lokali socjalnych grupy A kolejnym oczekującym osobom;
- 2) w latach 2012-2017 nie będzie roszczeń o wynajęcie lokalu zamiennego od Miasta na podstawie art. 32 ustawy (dotyczących najemców opłacających w przeddzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany) gdyż prawdopodobieństwo takiego roszczenia jest niewielkie (tabela Nr 5.4, wiersze: 4 do 6);
- 3) Miasto wynajmie lokale 17 rodzinom zamieszkującym w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta znajdujących się w złym stanie technicznym, przeznaczonych do opróżnienia (tabela Nr 5.4, wiersze: 7 do 9); liczbę potrzebnych lokali podano na podstawie danych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu;
- 4) Miasto wynajmie lokale około 14 rodzinom zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach zabytkowych, których to lokali najemcy nie kupią nawet w ramach sprzedaży z bonifikatą w cenie (tabela Nr 5.4, wiersze: 10 do 12); byłoby to około 40%

- wszystkich gospodarstw domowych zajmujących obecnie lokale stanowiące własność Miasta położone w budynkach zabytkowych; wielkość tych potrzeb oszacowano na podstawie wiedzy wynajmującego o sytuacji najemców tych lokali;
- 5) w latach 2012-2017 trzeba będzie wynająć lokale kilku osobom opuszczającym mieszkania chronione, rodziny zastępcze lub placówki opiekuńczo-wychowawcze (tabela Nr 5.4, wiersze: 13 do 15); liczbę potrzebnych lokali oszacowano na podstawie liczby takich osób dotychczas ubiegających się wynajęcie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
  - 6) w okresie od 2012 r. do 2017 r. trzeba będzie wynająć lokale kilkunastu osobom posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności (tabela Nr 5.4, wiersze: 16 do 18); liczbę potrzebnych lokali oszacowano na podstawie dotychczasowych potrzeb w tym zakresie;
  - 7) w latach 2012-2017 trzeba będzie wynająć lokale kilkunastu rodzinom zamieszkującym w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w skład których to rodzin wchodzi osoby z chorobą wymagającą przeprowadzenia się do innego lokalu (tabela Nr 5.4, wiersze: 19 do 21); jest to nowy rodzaj uprawnienia do zamiany lub wynajęcia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i z uwagi na brak danych założono poziom jak w pkt 7;
  - 8) nowych osób ubiegających się o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i spełniających warunki wynikające z uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali będzie od 15 do 30 rocznie, a ich liczba w miarę upływu czasu będzie malała z uwagi na m.in. długi okres oczekiwania na wynajęcie lokalu (tabela Nr 5.4, wiersze: 26 do 29); przyjęto, że liczba osób oczekujących na zawarcie umów najmu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony będzie się zmniejszać o ok. 10% rocznie w stosunku do roku poprzedniego z uwagi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób lub wzrost dochodów ponad kryterium dochodowe przewidziane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;

Tabela Nr 5.4 Stan na 31.12.2011 r. i potrzeby w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony w kolejnych latach

Lp	Grupy osób, które kwalifikować się będą do zawarcia umowy najmu lokalu z uwagi na:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	opróżnianie lokali w związku z racjonalizacją gospodarowania zasobem (w tym opróżnianie lokali przeznaczonych do wynajęcia jako lokale socjalne grupy A)	nowe	0	4	8	5	8	8	7	40
2.		z poprzedniego roku	0	0	0	0	0	0	0	x
3.		planowana realizacja	0	4	8	5	8	8	7	40
4.	uprawnienie do lokalu zamiennego w oparciu o art. 32 ustawy	nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
5.		z poprzedniego roku	0	0	0	0	0	0	0	x
6.		planowana realizacja	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	zamieszkiwanie w lokalach i budynkach będących w złym stanie technicznym	nowe	3	1	0	16	0	0	0	17
8.		z poprzedniego roku	17	16	5	3	19	3	0	x
9.		planowana realizacja	4	12	2	0	16	3	0	33
10.	skorzystanie przez Miasto z możliwości przewidzianych w art. 21 ust. 4 ustawy	nowe	0	3	1	4	5	2	0	15
11.		z poprzedniego roku	0	0	0	0	0	0	0	x
12.		planowana realizacja	0	3	1	4	5	2	0	15

Lp.	Grupy osób, które kwalifikować się będą do zawarcia umowy najmu lokalu z uwagi na:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13.	pobyt w mieszkaniu chronionym, rodzinie zastępczej lub placówce opiekuńczo-wychowawczej	nowe	0	0	1	1	1	1	1	5
14.		z poprzedniego roku	1	1	0	1	1	0	0	x
15.		planowana realizacja	0	1	0	1	2	1	1	6
16.	niepełnosprawność uprawniającą do wynajęcia lokalu	nowe	1	6	2	2	2	2	2	16
17.		z poprzedniego roku	8	6	6	7	5	5	5	x
18.		planowana realizacja	3	6	1	4	2	2	5	20
19.	chorobę osób mieszkających w mieszkaniowym zasobie Miasta wymagającą przeprowadzenia się do innego lokalu Miasta	nowe	0	0	5	5	4	3	2	19
20.		z poprzedniego roku	0	0	0	5	7	2	2	x
21.		planowana realizacja	0	0	0	3	9	3	4	19
22.	Razem pierwszeństwo w wynajęciu lokalu	nowe	4	14	17	33	20	16	12	112
23.		z poprzedniego roku	26	23	11	16	32	10	7	x
24.		planowana realizacja	7	26	12	17	42	19	17	133
25.		niezrealizowane	23	11	16	32	10	7	2	x
26.	zakwalifikowanie się do zawarcia umowy najmu bez pierwszeństwa w wynajęciu lokalu	nowe	47	20	30	25	20	15	15	125
27.		z poprzedniego roku (- 10%)	19	29	32	53	65	77	62	x
28.		planowana realizacja	5	14	3	5	0	23	24	69
29.		niezrealizowane	61	35	59	73	85	69	53	x
30.	razem niezrealizowane	84	46	75	105	95	76	55	x	

- 9) w latach 2012-2017 kwalifikujących się i ubiegających się o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony będzie łącznie około 289 gospodarstw domowych (w tym z pierwszeństwem - 23 gospodarstwa domowe z 2011r. i 112 nowych, a niemających pierwszeństwa - 29 z 2011 r i 125 nowych); możliwości Miasta w zakresie wynajęcia lokali kształtować się będą na poziomie 202 lokali, pod warunkiem wybudowania w tym czasie 185 lokali i opróżnienia 14 lokali nadających się do ponownego zasiedlenia; przyjęto, że 133 gospodarstwom domowym mogą zostać wynajęte lokale w ramach pierwszeństwa wynikającego z uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, a 69 - bez pierwszeństwa; na koniec 2017 r. deficyt lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony może wynieść około 55 lokali.

§ 16. 1. W tabeli Nr 12 zestawiono prognozowany deficyt lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta na koniec 2017 r.

Tabela Nr 5.5 Prognoza deficytu lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta na koniec 2017 r. na podstawie ustaleń zawartych w § 12 do § 15

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Deficyty
1	2	3	4
1.	deficyt lokali na koniec 2017 r., w tym:	szt.	170
1a.	lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	szt.	55
1b.	lokali socjalnych, w tym:	szt.	115
1b.1	grupy A	szt.	45
1b.2	grupy B	szt.	66
1b.3	grupy C	szt.	4

2. Inwestycje związane z budową lokali mieszkalnych będą wymagały zaangażowania znacznych środków finansowych i zakłada się, że około 60 % tych nakładów będzie



wymagało zaciągnięcia kredytu. W celu zwiększenia liczby lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ponad zakładaną liczbę 185 lokali konieczne będzie zaciągnięcie kredytów na poziomie odpowiednio większym oraz każdorazowo przed podjęciem decyzji o budowie kolejnych lokali - ponowne przeanalizowanie potrzeb w tym zakresie.

§ 17. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne oraz plany nakładów remontowych i modernizacyjnych oszacowano według aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Miasta oraz przewidywanych zmian, jakie będą zachodziły w jego wielkości i strukturze.

2. Plan nakładów remontowych i modernizacyjnych w 2012 r. określono w oparciu o bieżący plan finansowy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu. Nakłady remontowe i modernizacyjne rozłożono na poszczególne lata dostosowując ich poziom do możliwości finansowych Miasta, a także biorąc pod uwagę wpływ stanu poszczególnych elementów na stan techniczny budynków i lokali oraz na standard korzystania z lokali. Przyjęto także mniejszy stopień wykonania części remontów i modernizacji lokali socjalnych niż w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony.

3. Potrzeby remontowe i modernizacyjne oraz plany nakładów remontowych i modernizacyjnych związane z:

- 1) lokalami socjalnymi i lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony, zarówno w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych - wyszczególniono w tabelach Nr 5.6 i Nr 5.7, w wierszach 1 do 9;
- 2) częściami wspólnymi budynków - są podzielone i w przypadku budynków stanowiących wyłączną własność Miasta przedstawione w tabelach Nr 5.6 i Nr 5.7, w wierszach 10 do 29, a w przypadku nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych są przedstawione zbiorczo w wierszu 31.

4. Potrzeby w zakresie wykonywania remontów bieżących lokali socjalnych (tabela Nr 5.6, wiersz 1) ustalono na poziomie dotyczącym tylko remontów lokali socjalnych grupy A. Lokale socjalne grupy B i C zlokalizowane będą wyłącznie w niedawno wybudowanych lub przebudowanych budynkach i nie będą wymagały remontów bieżących, które obciążałyby wynajmującego.

5. Potrzeby w zakresie wykonywania remontów bieżących w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony (tabela Nr 5.7, wiersz 1) byłyby dużo większe, gdyby remonty te nie były wykonywane w znacznej mierze przez samych lokatorów, w szczególności w zakresie wymiany podłóg i wymiany instalacji wewnętrznych w lokalach.

6. Remonty bieżące budynków zostaną w większości zrealizowane (tabela Nr 5.6 i Nr 5.7, wiersz 10). Są to remonty niezbędne dla właściwego korzystania z lokali i budynków.

7. Na wysoki stopień wykonania remontów głównych lokali socjalnych (tabela Nr 5.6, wiersze 2 do 5) wpływa przede wszystkim konieczność remontów lokali opróżnionych, których będzie stosunkowo dużo z uwagi na większą rotację lokatorów w lokalach socjalnych oraz tworzenie lokali socjalnych grupy A w oparciu o wymagające remontu opróżnione lokale wynajmowane dotąd na czas nieoznaczony.

8. Modernizacja lokali socjalnych (tabela Nr 5.6, wiersze 6 do 9) dotyczy wyłącznie lokali socjalnych grupy A i będzie wykonywana w niewielkim stopniu – w przypadkach uzasadnionych ekonomicznie, np. jeżeli aktualne ogrzewanie wymaga remontu lub wymiany wiążącej się z dużymi nakładami.

9. Remonty główne budynków z lokalami socjalnymi (tabela Nr 5.6, wiersze 11 do 18) pomimo wysokich potrzeb w tym zakresie (np. w zakresie remontu klatek schodowych) będą wykonywane tylko w niezbędnym zakresie, w szczególności w wymagających remontu opróżnionych lokalach przeznaczonych na lokale socjalne grupy A.

10. Modernizacja budynków w przypadku lokali socjalnych (tabela Nr 5.6, wiersze 19 do 29) dotyczy lokali socjalnych grupy A i będzie wykonywana w niezbędnym stopniu.

Dotyczy to także zabezpieczenia budynków przy ul. Modrzejewskiej 20 i Holenderskiej 2 przed wpływem wód gruntowych i opadowych.

11. Nakłady na modernizację budynków z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony (tabela Nr 5.7, wiersze 19 do 29) w 2012 r. będą kształtowały się na wysokim poziomie z uwagi na realizację projektów w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Świnoujście 2010-2020 obejmującą 3 budynki stanowiące wyłączną własność Miasta.

Tabela Nr 5.6 Potrzeby oraz plan robót remontowych i modernizacyjnych dotyczących lokali socjalnych

Lp.	Rodzaj robót	Udział lokali, w których występują potrzeby	Liczba lokali, w których występują potrzeby [szt.]	Potrzeby remontowe i modernizacyjne [tys. zł]	Planowany stopień wykonania	Plan nakładów remontowych i modernizacyjnych w latach [tys. zł]						
						2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	remonty bieżące lokali, w tym wymiany podłóg, tynków oraz instalacji i urządzeń	0,062	18	290	1,0	290	65	45	45	45	45	45
2.	wymiana stolarki okiennej	0,069	20	80	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	wymiana stolarki drzwiowej	0,217	63	63	0,2	15	0	0	0	5	5	5
4.	remonty opróżnionych lokali	0,541	157	1114	0,97	1086	202	55	100	243	243	243
5.	Remonty główne lokali (suma wierszy 2, 3 i 4)	x	x	1257	0,9	1101	202	55	100	248	248	248
6.	przebudowa pomieszczeń na łazienki lub w.c.	0,079	23	276	0,5	132	92	0	0	0	20	20
7.	modernizacja instalacji ogrzewania etażowego	0,131	38	570	0,1	50	10	10	0	10	10	10
8.	budowa instalacji gazowych	0,007	2	10	1,0	10	10	0	0	0	0	0
9.	Modernizacja lokali (suma wierszy 6, 7 i 8)	x	x	856	0,2	192	112	10	0	10	30	30
10.	remonty bieżące budynku	0,831	241	241	1,0	241	41	40	40	40	40	40
11.	remonty klatek schodowych	0,797	231	416	0	0						
12.	remonty elewacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	remonty stropów ceramicznych	0,010	3	136	1,0	136	58	0	0	38	20	20
14.	remonty przewodów kominowych	0,028	8	52	1,0	52	16	0	0	16	20	0
15.	remonty stropów drewnianych	0,007	2	46	1,0	46	13	0	0	13	0	20
16.	remonty pokrycia dachów dachówkowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	remonty pokrycia dachów krytych papą	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Lp.	Rodzaj robót	Udział lokali, w których występują potrzeby	Liczba lokali, w których występują potrzeby [szt.]	Potrzeby remontowe i modernizacyjne [tys. zł]	Planowany stopień wykonania	Plan nakładów remontowych i modernizacyjnych w latach [tys. zł]							
						2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
18.	Remonty główne budynków (suma wierszy od 11 do 17)	x	x	650	0,4	234	87	0	0	66	40	40	
19.	modernizacja elementów budynków	wykonanie instalacji odprowadzenia wód deszczowych i izolacji fundamentów	0,797	231	231	0,8	184	0	0	0	70	57	57
20.		wykonanie termomodernizacji elewacji	0,028	8	200	0,9	170	50	30	30	0	30	30
21.		wymiana pokrycia dachów dachówkowych z dociepleniem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.		wymiana pokrycia dachów krytych papą z dociepleniem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.		wymiana stropów drewnianych na ceramiczne	0,010	3	90	0,6	50	15	0	0	35	0	0
24.		wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych	0,028	8	7	0,3	2	1	0	0	1	0	0
25.		wymiana pionów i poziomów instalacji elektrycznych	0,031	9	6	0,3	2	1	0	0	1	0	0
26.		przebudowa przewodów kominowych	0,028	8	48	1,0	48	8	8	8	8	8	8
27.		budowa kanalizacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.		budowy poziomów i pionów c.o. (wraz z instalacją w lokalach)	0,031	9	88	1,0	88	88	0	0	0	0	0
29.	Modernizacja elementów budynków (suma wierszy od 19 do 28)	x	x	671	0,81	545	163	38	38	115	95	95	
30.	remonty bieżące lokali i budynków (suma wierszy 1 i 10)	x	x	531	1,0	531	106	85	85	85	85	85	
31.	Modernizacja i remonty części wspólnych budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych	x	x	159	1,0	159	9	25	26	30	33	37	
32.	<b>Razem wszystkie nakłady na remonty i modernizacje</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>4124</b>	<b>0,67</b>	<b>2761</b>	<b>679</b>	<b>213</b>	<b>249</b>	<b>554</b>	<b>531</b>	<b>535</b>	

Tabela Nr 5.7 Potrzeby oraz plan robót remontowych i modernizacyjnych dotyczących lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony

Lp.	Rodzaj robót	Udział lokali, w których występują potrzeby	Liczba lokali, w których występują potrzeby [szt.]	Potrzeby remontowe i modernizacyjne [tys. zł]	Planowany stopień wykonania	Plan nakładów remontowych i modernizacyjnych w latach [tys. zł]						
						2012- 2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	remonty bieżące lokali, w tym wymiany podłóg, tynków oraz instalacji i urządzeń	0,935	860	1442	1,0	1442	300	170	187	263	262	261
2.	remonty wymiana stolarki okiennej	0,200	184	1417	0,33	464	7	47	60	150	100	100
3.	remonty główne lokali wymiana stolarki drzwiowej	0,250	230	552	0,14	80	0	0	10	30	20	20
4.	remonty opróżnionych lokali	0,015	14	515	1,0	515	345	30	35	35	35	35
5.	Remonty główne lokali (suma wierszy 2, 3 i 4)	x	x	2484	0,43	1059	352	77	105	215	155	155
6.	przebudowa pomieszczeń na łazienki	0,104	96	2100	0,33	695	495	0	0	0	100	100
7.	modernizacja lokali instalacji ogrzewania etażowego	0,259	238	5950	0,10	599	157	0	52	130	130	130
8.	budowa instalacji gazowych	0,021	19	91	1,0	91	91	0	0	0	0	0
9.	Modernizacja lokali (suma wierszy 6, 7 i 8)	x	x	8141	0,17	1385	743	0	52	130	230	230
10.	remonty bieżące budynku	0,228	210	126	0,60	76	13	13	13	12	12	12
11.	remonty klatek schodowych	0,075	69	186	0,78	146	65	61	5	5	5	5
12.	remonty elewacji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	remonty stropów ceramicznych	0,008	7	173	0,72	125	0	25	25	25	25	25
14.	remonty przewodów kominowych	0,058	53	317	0,66	210	71	19	30	30	30	30
15.	remonty główne budynku stropów drewnianych	0,035	32	635	0,31	200	0	0	50	50	50	50
16.	remonty pokrycia dachów dachówkowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	remonty pokrycia dachów krytych papą	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Lp.	Rodzaj robót	Udział lokali, w których występują potrzeby	Liczba lokali, w których występują potrzeby [szt.]	Potrzeby remontowe i modernizacyjne [tys. zł]	Planowany stopień wykonania	Plan nakładów remontowych i modernizacyjnych w latach [tys. zł]							
						2012-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
18.	Remonty główne budynków (suma wierszy od 11 do 17)	x	x	1311	0,52	681	136	105	110	110	110	110	
19.	modernizacja elementów budynków	wykonanie instalacji odprowadzenia wód deszczowych i izolacji fundamentów	0,101	93	652	0,36	234	146	13	0	25	25	25
20.		wykonanie termomodernizacji elewacji	0,060	55	1303	1,0	1303	512	404	0	245	0	142
21.		wymiana pokrycia dachów dachówkowych z dociepleniem	0,011	10	200	1,0	200	0	0	0	0	0	200
22.		wymiana pokrycia dachów krytych papą z dociepleniem	0,033	30	300	0,86	257	45	48	35	35	35	60
23.		wymiana stropów drewnianych na ceramiczne	0,022	20	600	0,40	240	0	0	60	60	60	60
24.		wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych	0,075	69	104	0,24	25	0	5	5	5	5	5
25.		wymiana pionów i poziomów instalacji elektrycznych	0,075	69	90	0,33	30	0	6	6	6	6	6
26.		przebudowa przewodów kominowych	0,063	58	345	0,88	304	69	47	47	47	47	47
27.		budowa kanalizacji	0,003	3	20	1,0	20	20	0	0	0	0	0
28.		budowy poziomów i pionów c.o. (wraz z instalacją w lokalach)	0,011	10	160	1,0	160	20	0	0	0	0	140
29.	Modernizacja elementów budynków (suma wierszy od 19 do 28)	x	x	3773	0,74	2774	812	523	153	423	178	685	
30.	remonty bieżące lokali i budynków (suma wierszy 1 i 10)	x	x	1568	0,97	1516	313	183	200	275	274	273	
31.	Modernizacja i remonty części wspólnych budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych	x	x	10509	0,71	7509	1264	1203	1168	1231	1290	1354	
32.	<b>Razem wszystkie nakłady na remonty i modernizacje</b>	x	x	<b>27787</b>	<b>0,54</b>	<b>14924</b>	<b>3619</b>	<b>2091</b>	<b>1788</b>	<b>2384</b>	<b>2236</b>	<b>2806</b>	

12. Dla 35 lokali w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, spośród lokali wymienionych w tabeli Nr 5.7, uwzględniono nakłady remontowo-modernizacyjne wyłącznie na poziomie jak dla lokali, które nie są zabytkowe. Przy realizacji prac w tych lokalach w związku ze szczególnymi wymaganiami wynikającymi z przepisów dotyczących konserwacji zabytków należałoby podnieść kwotę potrzeb remontowo-modernizacyjnych określoną w tabeli Nr 5.7 wiersz 32 o około 6 – 7 mln zł, jednak przeprowadzenie tak kosztownych prac jest nieuzasadnione w lokalach przeznaczonych dla osób o niskich dochodach. Lokale te nie będą więc remontowane ani modernizowane. Są one przeznaczone w całości do zbycia na rzecz najemców w ciągu najbliższych 2 lat lub po zapewnieniu najemcom innych lokali - do zbycia w trybie sprzedaży przetargowej.

## Rozdział 6

### ZAMIERZENIA INWESTYCYJNE

§ 18. 1. W celu zaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w latach 2012-2017 niezbędna będzie budowa budynków z lokalami mieszkalnymi i uzyskanie lokali mieszkalnych w wyniku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokali usługowych, zgodnie z § 8 ust. 1 oraz § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. Założono, że:

- 1) w latach 2012 -2014 inwestycje będą finansowane z budżetu Miasta, głównie w oparciu o wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych lub gruntów po rozbiórce budynków mieszkalnych;
- 2) w latach 2015-2016 inwestycje będą finansowane przede wszystkim w oparciu o kredyty;
- 3) łączny koszt kredytu zaciągniętego na finansowanie inwestycji, przy założeniu 20-letniego okresu spłaty zobowiązania, stanowić będzie 60% wielkości zaciągniętego zobowiązania;
- 4) Miasto zapewni grunt pod budowę lokali, o których mowa w ust. 1.

Tabela Nr 6.1 Liczba lokali, które powstaną w wyniku inwestycji w poszczególnych latach w szt.

Lp.	Rodzaj potrzeb inwestycyjnych związanych z powstaniem nowych lokali	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	budowa lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	36	0	9	40	40	40	<b>165</b>
2.	przebudowa lokali usługowych na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	6	4	10	0	0	0	<b>20</b>
3.	budowa lokali socjalnych grupy C	0	25	0	0	0	0	<b>25</b>
4.	<b>Razem</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>210</b>

Tabela Nr 6.2 Nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach w tys. zł

Lp.	Rodzaj potrzeb inwestycyjnych związanych z powstaniem nowych lokali	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	budowa lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony	2800	0	1850	4900	4900	4900	<b>19350</b>
2.	przebudowa lokali usługowych na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	450	300	800	0	0	0	<b>1550</b>
3.	budowa lokali socjalnych grupy C	500	1100	0	0	0	0	<b>1600</b>
4.	<b>Razem</b>	<b>3750</b>	<b>1400</b>	<b>2650</b>	<b>4900</b>	<b>4900</b>	<b>4900</b>	<b>22500</b>

Tabela Nr 6.3 Finansowanie inwestycji w poszczególnych latach w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	koszty rozbiórek	100	130	30	0	0	0	<b>260</b>
2.	nakłady inwestycyjne	3750	1400	2650	4900	4900	4900	<b>22500</b>
3.	środki z budżetu Miasta, w tym:	3850	1530	2680	320	300	250	<b>8930</b>
3a.	wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i terenów po rozbiórce budynków mieszkalnych Miasta w części przeznaczonej na sfinansowanie ww. nakładów inwestycyjnych	3350	1530	2680	320	300	250	<b>8430</b>
3b.	inne środki z budżetu Miasta	500	0	0	0	0	0	<b>500</b>
4.	różnica (wiersze: 1. + 2. - 4. -5.)	0	0	0	4580	4600	4650	<b>13830</b>
5.	nakłady na inwestycje finansowane kredytem	0	0	0	4580	4600	4650	<b>13830</b>
6.	koszt kredytu	0	0	0	2750	2760	2790	<b>8300</b>
7.	koszt inwestycji z kredytami	<b>3850</b>	<b>1530</b>	<b>2680</b>	<b>7650</b>	<b>7660</b>	<b>7690</b>	<b>31060</b>

3. Przewidywane nakłady inwestycyjne w latach 2012-2017 na utworzenie nowych lokali mieszkalnych, to łącznie około 31 mln zł, z czego 8,3 mln zł to koszt kredytów.

## Rozdział 7

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 19. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Świnoujścia w uchwale Nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia ze zmianami.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży z bonifikatami zawarty jest w uchwale, o której mowa w ust. 1.

3. Uwzględniając cele, o których mowa w § 3, spośród lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony część lokali przeznaczono do sprzedaży, w tym:

- 1) do sprzedaży w trybie przetargowym przeznaczono lokale:
  - a) położone w budynkach opróżnionych (w wyniku wynajęcia lokatorom lokali w innych budynkach), których utrzymywanie w zasobie Miasta z uwagi na zły stan techniczny tych budynków jest nieuzasadnione,
  - b) opróżnione i wymagające remontu, którego wykonanie przez Miasto byłoby ekonomicznie nieuzasadnione;
- 2) 9 niesamodzielnych lokali, które nie nadają się do przebudowy ani do wynajęcia jako lokale socjalne i które mogą być dołączone do innego lokalu (są to z reguły pojedyncze pomieszczenia bez przynależnych pomieszczeń sanitarnych);
- 3) do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców:
  - a) z bonifikatą 95% - przeznaczono 17 lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków w sytuacjach, gdy wynajęcie ich najemcom innego lokalu przez Miasto byłoby nieopłacalne oraz położonych w budynkach będących własnością Miasta i przeznaczonych do sprzedaży w całości z uwagi na ich wielkość, stan techniczny lub położenie (są to niewielkie budynki, wymagające znacznych nakładów na remonty lub położone w oddalonych dzielnicach takich jak Karsibórz i Ognica),
  - b) z bonifikatą 50% - przeznaczono 19 lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków; opróżniając te lokale Miasto mogłoby wynająć ich mieszkańcom, zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy, lokale mniejsze od dotychczas wynajmowanych,

- c) z bonifikatą 40% - przeznaczono 127 lokali, których przewidywane koszty utrzymania oraz remontów i modernizacji kształtują się powyżej 10 zł za 1m<sup>2</sup> miesięcznie (według poziomu cen i kosztów z 2012 r.),
- d) bez bonifikaty – przeznaczono ostatni lub dwa ostatnie lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych (spowoduje to zmniejszenie zasobu stanowiącego własność Miasta, ale przy sprzedaży po cenie odpowiadającej wartości rynkowej umożliwi uzyskanie środków na częściowe odtworzenie sprzedanego zasobu, a w rezultacie powiększenie wielkości całego zasobu mieszkaniowego Miasta),
- e) bez bonifikaty – przeznaczono kolejne lokale, których opłacalność pozostawienia w mieszkaniowym zasobie Miasta wynajmujący oceni negatywnie z uwagi na wysokie koszty utrzymania oraz remontów i modernizacji.
4. Zastosowanie bonifikat ceny, o których mowa w ust. 3 pkt 2 lit. a – c, nie wyklucza innych zniżek lub zwwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w ust. 1.

**§ 20. 1.** Założono, że w grupie lokali przeznaczonych do sprzedaży:

- 1) wraz z całą nieruchomością - sprzedanych zostanie 100 % lokali;
  - 2) związanej z dołączeniem do innego lokalu - sprzedanych zostanie 100 % lokali;
  - 3) z bonifikatą 40 %<sup>1)</sup> - sprzedanych zostanie około 30 % lokali;
  - 4) z bonifikatą 50 %<sup>1)</sup> - sprzedanych zostanie około 30 % lokali;
  - 5) z bonifikatą 95 %<sup>1)</sup> - sprzedanych zostanie około 70 % lokali.
2. Planowana liczba i powierzchnia sprzedanych lokali w okresie obowiązywania niniejszego programu została przedstawiona w tabelach Nr 7.1 i Nr 7.2.
3. Łączne planowane wpływy ze sprzedaży budynków i gruntów po rozbiórce budynków, w których znajdują się 102 lokale (tabela Nr 7.1 wiersz 7, kol. 3) oraz 195 lokali mieszkalnych (tabela Nr 7.1 wiersz 7, kol. 4 do 8), to kwota około 10,6 mln zł. Wpływy te w podziale na lata zostały przedstawione w tabeli Nr 7.3.

Tabela Nr 7.1 Zakładana liczba sprzedanych lokali w szt.

Lp.	Lata	wraz z całą nieruchomością	związana z dołączeniem do innego lokalu	lokali opróżnionych o dużej powierzchni użytkowej	z bonifikatą 40% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 50% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 95% <sup>1)</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2012	34	5	0	18	2	92
2.	2013	54	0	0	20	3	45
3.	2014	14	1	0	0	0	0
4.	2015	0	3	2	0	0	0
5.	2016	0	0	2	0	0	0
6.	2017	0	0	2	0	0	0
<b>7.</b>	<b>2012- 2017</b>	<b>102</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>137</b>



Tabela Nr 7.2 Zakładana powierzchnia sprzedanych lokali w tys. m<sup>2</sup>

Lp.	Lata	wraz z całą nieruchomością <sup>2)</sup>	związana z dołączeniem do innego lokalu	lokali opróżnionych o dużej powierzchni użytkowej	z bonifikatą 40% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 50% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 95% <sup>1)</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2012	1000	250	0	900	250	3 800
2.	2013	1 300	0	0	1 100	100	2 400
3.	2014	600	30	0	0	0	0
4.	2015	0	70	150	0	0	0
5.	2016	0	0	150	0	0	0
6.	2017	0	0	150	0	0	0
7.	<b>2012-2017</b>	<b>2 900</b>	<b>350</b>	<b>450</b>	<b>2000</b>	<b>350</b>	<b>6 200</b>

Tabela Nr 7.3 Zakładane wpływy ze sprzedaży w tys. zł

Lp.	Lata	wraz z całą nieruchomością	związana z dołączeniem do innego lokalu	lokali opróżnionych o dużej powierzchni użytkowej	z bonifikatą 40% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 50% <sup>1)</sup>	z bonifikatą 95% <sup>1)</sup>	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2012	900	250	0	1 300	300	600	3 350
2.	2013	450	0	0	1 400	150	400	2 400
3.	2014	4 000	30	0	0	0	0	4 030
4.	2015	0	70	250	0	0	0	320
5.	2016	0	0	300	0	0	0	300
6.	2017	0	0	250	0	0	0	250
7.	<b>2012-2017</b>	<b>5 350</b>	<b>350</b>	<b>800</b>	<b>2 700</b>	<b>450</b>	<b>1 000</b>	<b>10 650</b>

<sup>1)</sup> nie wyklucza się innych zniżek lub zwwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w § 19 ust. 1

<sup>2)</sup> powierzchnia ta obejmuje także powierzchnię lokali w budynkach, które mogą zostać rozebrane przed sprzedażą terenu

## Rozdział 8

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 21. 1. Podstawę ustalenia stawki bazowej czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zwanej dalej stawką bazową czynszu, stanowią:

- 1) średnie wydatki związane z utrzymaniem i odtworzeniem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowych lokali poniesione przez Miasto w roku kalendarzowym poprzedzającym ustalenie stawki bazowej czynszu, przeliczone na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali, powiększone o wskaźnik inflacji;
- 2) zysk w wysokości 3 % wydatków, o których mowa w pkt 1, przeliczony na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowych lokali.

2. Przy ustalaniu wysokości stawki bazowej czynszu, o której mowa w ust. 1:

- 1) nie uwzględnia się:
  - a) zwrotu kapitału związanego z budową budynków i przebudową już istniejących, na skutek której powstały nowe lokale mieszkalne,
  - b) kosztów odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej budynków,
  - c) kosztów związanych z nawiązywaniem umów najmu lokali mieszkalnych,

- d) kosztów związanych z postępowaniami eksmisyjnymi i wykonywaniem wyroków eksmisyjnych (kosztów sądowych, zastępstwa prawnego, egzekucyjnych itp.),
- e) wydatków, zwrotu kapitału i kosztów dotyczących lokali mieszkalnych położonych w obiektach użyteczności publicznej oraz powierzchni użytkowej tych lokali;
- 2) uwzględnia się zwrot kapitału związany z trwałymi ulepszeniami lokali mieszkalnych po rozłożeniu zwrotu poniesionych na ten cel nakładów na okres 10 lat.
3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowanego na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, o których mowa w § 22 ust. 1, ustala się powiększając lub zmniejszając stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1, odpowiednio do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową tego lokalu.
4. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 3:
- 1) nie może być niższa niż 55% stawki bazowej czynszu;
  - 2) w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy.
5. Ustalanie stawki bazowej czynszu oraz stawek, o których mowa w ust. 3, następuje w II kwartale każdego roku kalendarzowego.

§ 22. 1. Lokal wynajmowany na czas nieoznaczony, dla którego nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, to lokal o położeniu innym niż wymienione w tabeli Nr 8.1 wiersz 1-2, który jest wyposażony w sprawną instalację wodną, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci miejskiej, instalację elektryczną, posiada centralne ogrzewanie zasilane z sieci miejskiej, gazowej kotłowni lokalnej lub ogrzewanie etażowe opalane paliwem gazowym, wyposażony jest w łazienkę i znajduje się w budynku o średnim stanie technicznym, tj. utrzymanym należycie i wymagającym jedynie remontów bieżących.

2. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:

Tabela Nr 8.1 Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość zniek i zwyżek
1	2	3
1.	położenie budynku	%
1a.	bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych: przy Placu Wolności i Placu Słowiańskim oraz wzdłuż ulic: Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, Grunwaldzkiej, Piłsudskiego, Wybrzeże Władysława IV, Armii Krajowej, Kollątaja, Barlickiego, Matejki 14 i 15, Monte Cassino 1	-2
1b.	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Staszica, Kościuszki, Matejki 6 i 6a-e, Batalionów Chłopskich, Witosa, Rybaki, Niedziałkowskiego, Wyspiańskiego, Monte Cassino 18-18a, 19, 22 a-d, 30-31 i 32, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Bohaterów Września 7, 10-11 i 75, Wyspiańskiego, Herberta	3
1c.	w bezpośredniej bliskości linii kolejowej: przy ul. Bunkrowej 2	-5
2.	położenie lokalu w budynku	%
2a.	na parterze	1
2b.	na I piętrze	3
2c.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy	-2
2d.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednolokalowym	2
2e.	w całości w oficynie	-3
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan <sup>1)</sup>	%
3a.	instalacja domofonowa	1
3b.	monitoring	1
3c.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym <sup>2)</sup>	-3

Lp.	Wyszczególnienie		Wysokość zniżek i zwyżek
3d.	ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne		-8
3e.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej		3
3f.	instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego		-5
3g.	znacznie pogorszony stan instalacji zimnej wody <sup>3)</sup>		-5
3h.	znacznie pogorszony stan instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej <sup>3)</sup>		-5
3i.	stan instalacji elektrycznej, który nie zapewnia 3 kW poboru mocy w lokalu		-5
3j.	stan instalacji gazowej, który nie zapewnia dostawy gazu wymaganej dla właściwego działania urządzeń gazowych w lokalu		- 10
3k.	znacznie pogorszony stan instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu <sup>3)</sup>		-30
4.	ogólny stan techniczny budynku <sup>4)</sup>		%
4a.	bardzo dobry	budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	20
4b.	dobry	Budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadowalający	elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont <sup>5)</sup>	-15
4d.	zły	elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont <sup>5)</sup>	-30
5	czynniki dodatkowe		%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu <sup>6)</sup>		-5
5b.	lokal bez łazienki		-10
5c.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m <sup>2</sup>		3
5d.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem <sup>7)</sup>		3
5e.	lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie <sup>8)</sup>		-5
5f.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu		5
5g.	położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej		-10

<sup>1)</sup> Zniżki z uwagi na stan urządzeń technicznych i instalacji stosuje się, jeżeli ich znacznie pogorszony stan utrzymuje w czasie ustalenia stawek czynszu na kolejny okres, o ile obowiązek ich utrzymania lub wymiany nie leży po stronie najemcy.

<sup>2)</sup> Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu.

<sup>3)</sup> Przez znacznie pogorszony stan:

- instalacji zimnej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niewłaściwe działanie urządzeń dostarczających ciepłą wodę lub wypływ zimnej wody mniejszy o więcej niż 30 % od wypływu normatywnego w okresie popołudniowego poboru wody, tj. w godz. 15.00-17.00,
- instalacji ciepłej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący temperaturę ciepłej wody niższą o 5<sup>o</sup> C od normatywnej lub osiągnięcie temperatury normatywnej następuje po wypływie większym niż 6 litrów ciepłej wody,
- instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niedogrzanie pomieszczeń, tzn. jeżeli temperatura w pomieszczeniu jest niższa o 3<sup>o</sup> C od wymaganej pomimo utrzymania najwyższych parametrów grzewczych instalacji i/lub urządzeń grzewczych.

<sup>4)</sup> Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.).

<sup>5)</sup> Przez częściowy remont budynku rozumie się remont obejmujący mniej niż 50 % części budynku, urządzeń i instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców w budynkach stanowiących własność Miasta lub mniej niż 50% nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przez kompleksowy remont budynku rozumie się remont większy niż remont częściowy.

<sup>6)</sup> Lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu - lokal wyposażony w łazienkę lub w.c., do których dostęp odbywa się poprzez pomieszczenia wspólne lub przez klatkę schodową.

<sup>7)</sup> Nie dotyczy lokali ogrzewanych wyłącznie paliwem stałym, do których przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze.

<sup>8)</sup> Lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie - lokal, w którym przynajmniej jedno pomieszczenie jest użytkowane przez co najmniej dwóch najemców posiadających odrębne tytuły najmu uprawniające do korzystania z tego pomieszczenia.

§ 23. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta będą zróżnicowane i wyniosą odpowiednio:

- 1) dla lokali grupy A – 50 %,
- 2) dla lokali grupy B – 40 %,
- 3) dla lokali grupy C – 30 %

stawki najniższego czynszu ustalonej zgodnie z § 21 ust. 3 i ust. 4 pkt 1.

2. Do ustalania stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, znajduje zastosowanie § 21 ust. 5.

§ 24. 1. Podwyżka czynszu za lokal wynajmowany na czas nieoznaczony następuje do wysokości wynikającej ze obowiązującej stawki ustalonej zgodnie z § 21 ust. 3, jeżeli czynsz za lokal jest niższy niż obliczony przy zastosowaniu tej stawki i spełniony jest jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) podwyżka czynszu za lokal nie przekracza w skali roku wskaźnika inflacji;
- 2) czynsz za ten lokal przed i po podwyżce nie przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Podwyżka, o której mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 7 % czynszu przed podwyżką.

3. Symulacja wysokości stawek czynszu w oparciu o zwwyżki i zniżki wymienione w tabeli Nr 8.1 i ograniczenia wzrostu czynszu określone w ust. 1 i 2, przy uwzględnieniu kosztów utrzymania zasobu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w kolejnych latach, została przedstawiona w tabeli Nr 8.2.

Tabela Nr 8.2 Symulacja wysokości stawek czynszu i kosztów utrzymania zasobu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w kolejnych latach

Lp.	Rok	Pełne koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Stawka bazowa czynszu [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Średnia stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Min. stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Max. stawka czynszu [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Max. W opróżnionych lokalach [zł/m <sup>2</sup> m-c]	Średni wzrost czynszu
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2011	<b>7,98</b>	6,31	<b>6,26</b>	3,22	9,02	8,77	4,0%
2.	2012	<b>11,70</b>	6,71	<b>6,68</b>	3,44	9,08	9,33	6,6%
3.	2013	<b>9,91</b>	8,11	<b>7,08</b>	4,46	9,30	10,38	6,0%
4.	2014	<b>9,54</b>	8,85	<b>7,46</b>	4,87	9,53	11,33	5,4%
5.	2015	<b>10,66</b>	9,03	<b>7,82</b>	4,97	9,76	11,56	4,7%
6.	2016	<b>10,43</b>	9,24	<b>8,05</b>	5,08	10,00	11,87	3,0%
7.	2017	<b>11,18</b>	9,04	<b>8,29</b>	5,08	10,25	11,87	3,0%

4. Jeżeli roczny czynsz po podwyżce nie pokrywałby przypadających na rok kalendarzowy poprzedzający podwyżkę:

- 1) wydatków związanych z utrzymaniem danego lokalu, w tym remonty,
- 2) zwrotu kapitału w wysokości dopuszczonej ustawą,

3) zysku ustalonego w sposób przewidziany w § 21 ust. 1 pkt 2

to czynsz podnosi się do wysokości zapewniającej ich pokrycie, z uwzględnieniem ust. 5 i 6.

5. Do wydatków w części dotyczącej remontów i zwrotu kapitału, o których mowa w ust. 4, nie zalicza się nakładów wynajmującego na dany lokal poniesionych przed zawarciem z najemcą umowy najmu tego lokalu po raz pierwszy.

6. Jeżeli wydatki w części dotyczącej remontów lokali i budynków oraz zwrot kapitału w części dotyczącej trwałych ulepszeń lokali, o których mowa w ust. 4, wyniosły:

- 1) do 600 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – ich zwrot rozkłada się na okres nie krótszy niż 10 lat,
- 2) powyżej 600 zł do 900 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – ich zwrot rozkłada się na okres nie krótszy niż 15 lat,
- 3) powyżej 900 zł do 1200 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – ich zwrot rozkłada się na okres nie krótszy niż 20 lat,
- 4) powyżej 1200 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – ich zwrot rozkłada się na okres nie krótszy niż 25 lat

przy czym podwyżka, o której mowa w ust. 4, nie może przekroczyć 10 % czynszu przed podwyżką.

**§ 25.** 1. Obniżka czynszu jest udzielana najemcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) złożył wniosek o obniżkę czynszu;
- 2) spełnia kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 3) nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 4) nie podnajmuje lokalu innej osobie;
- 5) nie zalega z czynszem ani z opłatami niezależnymi od właściciela lub zawarł umowę o rozłożeniu na raty płatności należności objętych tą umową i zgodnie z nią uiszcza raty przez co najmniej 3 miesiące.

2. Obniżki czynszu nie udziela się, jeżeli w lokalu jest zarejestrowana działalność gospodarcza.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy odmówili przeniesienia się do zaproponowanego przez wynajmującego lokalu o niższych kosztach utrzymania, spełniającego warunki lokalu zamiennego.

**§ 26.** 1. Obniżka czynszu przysługuje do powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.).

2. Na skutek udzielonej obniżki czynsz w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony nie może być niższy od czynszu za lokal socjalny o powierzchni użytkowej odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, którego dotyczy obniżka czynszu.

## Rozdział 9

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA W KOLEJNYCH LATACH**

§ 27. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodzi lokale znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta oraz lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Miasto i miejskie jednostki organizacyjne gospodarują mieszkaniowym zasobem Miasta zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1–2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) i wykonują czynności mające realizować cele zarządzania nieruchomościami wymienione w art. 185 tej ustawy.

3. Do zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta oraz wykonywania niektórych czynności związanych z gospodarowaniem tym zasobem powołany został Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu:

- 1) zarządza powierzonymi mu nieruchomościami obejmującymi budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, poprzez podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
  - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,
  - d) bieżące administrowanie nieruchomościami,
  - e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości;
- 2) gospodaruje nieruchomościami i lokalami, o których mowa w pkt 1, w szczególności poprzez:
  - a) wynajmowanie lokali mieszkalnych i rozwiązywanie stosunków najmu,
  - b) naliczanie należności za korzystanie z nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności,
  - c) współpracę z innymi organami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
  - d) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności o zapłatę należności za korzystanie z lokali i o eksmisję.

5. W budynkach wspólnot mieszkaniowych nieruchomością wspólną zarządzają wyłonieni przez wspólnoty mieszkaniowe zarządcy nieruchomości lub zarządy wspólnot, natomiast Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu wykonuje obowiązki właścicielskie Miasta związane z posiadanymi przez Miasto udziałami w nieruchomościach wspólnych.

6. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu wykonuje także inne obowiązki Miasta wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), jak odtwarzanie lub aktualizacja dokumentacji technicznej budynków. Poza tym zapewnia lokale socjalne osobom uprawnionym do ich otrzymania takich lokali na mocy wyroków eksmisyjnych i zapewnia lokale zamienne.

7. Czynnościami właścicielskimi, które nie są wymienione w ust. 3-5, związanymi z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, takimi jak:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych,

- 2) scalenie i podział nieruchomości,
  - 3) zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej
- zajmuje się Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście przy współpracy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

8. Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w obiektach użyteczności publicznej zarządzają jednostki organizacyjne Miasta zarządzające tymi obiektami.

9. Nadzór Miasta nad działalnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu sprawuje Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście, za wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 8 i działań określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), nad którymi nadzór sprawuje Wydział Ewidencji i Zarządzania Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście.

10. Realizacją inwestycji polegających na budowie budynków z lokalami mieszkalnymi zajmuje się Wydział Inżyniera Miasta Urzędu Miasta Świnoujście.

**§ 28.** 1. W latach 2012-2017 planuje się zmianę formy organizacyjnej jednostki, która będzie zarządzać mieszkaniowym zasobem Miasta. Wybór formy organizacyjnej jednostki, przy uwzględnieniu celów związanych z realizacją wymaganych ustawą zadań własnych Miasta, zostanie dokonany w oparciu o:

- 1) ocenę efektów realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez odpowiednie jednostki w innych gminach, z uwzględnieniem formy organizacyjnej tych jednostek;
- 2) analizę rynku lokalnego i możliwych form organizacyjnych jednostek pod kątem uzyskiwania wpływów z działalności gospodarczej, którą oprócz zadań własnych wykonywałaby ta jednostka; wpływy z działalności gospodarczej jednostki wykorzystywane byłyby w celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a także w zależności od potrzeb i możliwości - na inwestycje i inne działania podejmowane przez jednostkę.

2. Działania przygotowawcze związane ze zmianą formy organizacyjnej jednostki, o której mowa w ust. 1, obejmą m.in.:

- 1) przeprowadzenie analizy sposobu realizacji zadań pod kątem zmniejszenia kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta:
  - a) przez poszczególne komórki Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu,
  - b) przez poszczególnych pracowników;
- 2) zmianę organizacji wewnętrznej funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, w tym:
  - a) poprawę struktury organizacyjnej,
  - b) zwiększenie informatyzacji,
  - c) zmianę systemu szkolenia pracowników,
  - d) zmianę systemu motywowania pracowników,
  - e) wdrożenie systemu zarządzania jakością wg normy ISO 9001: 2008.

## **Rozdział 10**

### **WYDATKI NA MIESZKANIOWY ZASÓB MIASTA I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

**§ 29.** 1. Prognozowaną wielkość wydatków i kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017 w zakresie:

- 1) lokali socjalnych - przedstawia tabela Nr 10.1;

2) lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony - przedstawia tabela Nr 10.2.

2. Sumę kosztów w zakresie remontów głównych budynków i lokali oraz modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego wykazaną w wierszu 2 i 3 tabel wymienionych w ust. 1 wyliczono w oparciu o plan nakładów remontowych i modernizacyjnych zawarty w tabelach Nr 5.6 i 5.7 niniejszej uchwały.

3. W tabelach prognozujących wydatki i koszty w poszczególnych latach uwzględniono:

- 1) potrzeby w zakresie odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej;
- 2) wzrost cen dostaw wody, wywozu nieczystości, itp. zapewnianych najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i stanowiących podstawę ustalenia opłat niezależnych od właściciela;
- 3) w zakresie bieżących kosztów wzrost:
  - a) stawek podatku od nieruchomości,
  - b) składek ubezpieczeniowych związanych z mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 4) w wydatkach bieżących - oszczędności w kosztach zarządzania;
- 5) wskaźnik inflacji we wszystkich pozycjach kosztów;
- 6) potrzeby inwestycyjne w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych z uwzględnieniem środków z budżetu Miasta, jak również zewnętrznych źródeł finansowania (zakłada się pozyskanie kredytów przez jednostkę zarządzającą mieszkaniowym zasobem Miasta po przekształceniu jej w spółkę prawa handlowego), które przedstawiono w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

**§ 30.** Założenia uwzględnione w tabelach od Nr 10.1 do 10.4:

- 1) uzależnia się poziom remontów głównych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2012-2017 od możliwości finansowania tych zadań zarówno z przychodów uzyskiwanych z czynszu, jak i od możliwości Miasta w zakresie udzielania dotacji w kolejnych latach; możliwości dofinansowania przez Miasto gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2013-2014 będą znacznie niższe niż w 2012 r.; w latach 2015-2017 będą rosły wpływy uzyskane z czynszów oraz dofinansowanie z budżetu Miasta, co pozwoli na zwiększenie poziomu remontów głównych i modernizacji zasobu mieszkaniowego;
- 2) z uwagi na założony stopniowy spadek wynajmowanych powierzchni lokali użytkowych w latach 2012-2017 o 60% zmaleją dochody z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym z garaży, a także dochody z reklam i z dzierżawy gruntów, przez co wydatki związane z lokalami socjalnymi będą pokrywane takimi dochodami w coraz niższym stopniu;
- 3) zamierzenia inwestycyjne w zakresie budowy lokali mieszkalnych finansowane kredytami bankowymi będą mogły zostać zrealizowane w latach 2015-2017 przez mającą osobowość prawną jednostkę organizacyjną powołaną do zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta powstałą w drodze przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.



Tabela Nr 10.1 Prognoza wydatków i kosztów na lokale socjalne w latach 2012-2017 w tys. zł

Lp.	Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w tys. m <sup>2</sup>	4,74	4,83	4,96	5,15	5,33	5,47
Wyszczególnienie							
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	koszty eksploatacji, konserwacji i zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi socjalnymi	263	275	289	307	314	303
1a.	w tym: koszty remontów bieżących budynków i lokali	65	85	85	85	85	85
2.	koszty remontów głównych	304	80	126	314	288	288
2b.	w tym: dotyczące budynków	87	0	0	66	40	40
2c.	w tym: dotyczące lokali	202	55	100	248	248	248
2d.	w tym: fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych	9	25	26	30	33	37
3.	koszty inwestycji w tym: modernizacji istniejących lokali socjalnych i budynków mieszczących takie lokale	275	48	38	125	125	125
3a.	w tym: dotyczące budynków	163	38	38	115	95	95
3b.	w tym: dotyczące lokali	112	10	0	10	30	30
4.	koszty odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej	0	32	32	32	32	32
5.	koszty dostawy mediów <sup>1)</sup> i inne rozliczane w czasie	236	245	251	257	263	270
6.	koszty związane z najmem, windykacją i eksmisją	35	36	37	37	39	40
7.	koszty rozbiórek	0	0	0	0	0	0
8.	wydatki na budowę lokali socjalnych	500	1 100	0	0	0	0
8a.	w tym spłata kredytów i odsetek	0	0	0	0	0	0
<b>9.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 613</b>	<b>1 816</b>	<b>773</b>	<b>1 072</b>	<b>1 061</b>	<b>1058</b>

<sup>1)</sup> koszty dostaw objętych opłatami niezależnymi od właściciela

Tabela Nr 10.2 Prognoza wydatków i kosztów na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w latach 2012-2017 w tys. zł

Lp.	Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w tys.m <sup>2</sup>	46,71	43,10	42,68	44,11	45,77	47,47
Wyszczególnienie							
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	koszty eksploatacji, konserwacji i zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi na czas nieoznaczony	2 687	2 787	2 814	2 842	2 870	2 899
1a.	w tym: koszty remontów bieżących budynków i lokali	313	183	200	275	274	273
2.	koszty remontów głównych	1 507	1 385	1 383	1 556	1 555	1 619

Lp.	Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w tys.m <sup>2</sup>	46,71	43,10	42,68	44,11	45,77	47,47
	Wyszczególnienie						
1	2	3	4	5	6	7	8
2a.	w tym: dotyczące budynków	136	105	110	110	110	110
2b.	w tym: dotyczące lokali	107	77	105	215	155	155
2c.	w tym: fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych	1 264	1 203	1 168	1 231	1 290	1 354
3.	koszty inwestycji w tym: modernizacji i istniejących lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i budynków mieszczących takie lokale	1 555	523	185	553	408	915
4.	koszty odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej (inventaryzacji)	305	206	306	492	694	733
5.	koszty dostawy mediów <sup>1)</sup> i pozostałe rozliczane w czasie	2 230	1 938	1 973	2 033	2 358	2 400
6.	koszty związane z najmem, windykacją i eksmisją	506	222	200	200	204	204
7.	koszty rozbiórek	100	130	30	0	0	0
8.	wydatki na budowę lokali mieszkalnych	3 300	300	2 650	7 650	7 660	7 690
8a.	w tym kredyty bankowe	0	0	0	4 580	4 600	4 650
<b>9.</b>	<b>Razem</b>	<b>12 190</b>	<b>7 491</b>	<b>9 541</b>	<b>15 326</b>	<b>15 749</b>	<b>16 460</b>

<sup>1)</sup> koszty dostaw objętych opłatami niezależnymi od właściciela

§ 31. 1. Prognozowaną wielkość finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017 w zakresie:

- 1) lokali socjalnych - przedstawia tabela Nr 10.3;
- 2) lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony - przedstawia tabela Nr 10.4.

2. Źródła finansowania mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2012-2017 stanowiąc będą:

- 1) źródła własne (środki finansowe Miasta), w tym:
  - a) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz dochody z tytułu najmu lokali użytkowych, w tym z garaży, dochody z reklam i z dzierżawy gruntów,
  - b) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz gruntów zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu,
  - c) inne środki z budżetu Miasta;
- 2) źródła zewnętrzne, w tym:
  - a) środki z funduszy Unii Europejskiej i innych Funduszy (w ramach dostępnych programów),
  - b) środki z budżetu państwa oraz finansowanych przez budżet państwa Funduszy (dostępne w ramach programów wspierania budownictwa socjalnego, programów dla społeczności romskiej i ewentualnie innych w miarę ich pojawiania się),
  - c) kredyty bankowe, także remontowe i termomodernizacyjne, na budowę infrastruktury technicznej i inne.

3. Wielkość wpływów z czynszów została oszacowana w oparciu o:

- 1) wzrost stawek czynszu w oparciu o zasady polityki czynszowej przedstawionej w rozdziale 8 niniejszej uchwały;
- 2) efektywność windykacji należności cywilnoprawnych;
- 3) spadek poziomu uzyskanych przychodów z czynszów w stosunku do należności wynikających z umów najmu z uwagi na przeważającą liczbę najemców o niskich dochodach.

Tabela Nr 10.3 Prognoza źródeł finansowania lokali socjalnych w latach 2012-2017 w tys. zł

Lp.	Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w tys. m <sup>2</sup>	4,74	4,83	4,96	5,15	5,33	5,47
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Własne źródła finansowania</b>							
1.	przychody z czynszów za lokale socjalne	97	116	121	126	131	138
2.	wskaźnik uzyskanych przychodów z czynszów w stosunku do należności wynikających z umów najmu	70%	70%	70%	70%	70%	70%
3.	przychody z czynszów z uwzględnieniem wskaźnika, o którym mowa w pkt 2	68	81	85	88	92	97
4.	dochody z najmu lokali użytkowych	135	298	159	79	44	37
5.	przychody z tytułu opłat niezależnych i inne rozliczane w czasie	322	324	339	359	379	397
5a.	wskaźnik uzyskanych przychodów z opłat niezależnych w stosunku do należności z tytułu tych opłat	70%	70%	70%	70%	70%	70%
5b.	przychody z opłat niezależnych z uwzględnieniem wskaźnika, o którym mowa w pkt. 5.1	225	227	237	251	265	278
6.	pozostałe przychody	85	73	61	50	37	30
6a.	wpływy z odsetek	26	23	20	20	17	15
6b.	zwrot kosztów eksmisji i windykacji	59	50	41	30	20	15
7.	wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0
8.	wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych i inne nakłady inwestycyjne Miasta	500	1 100	0	0	0	0
9.	inne środki Miasta (dotacja)	600	37	231	604	623	616
<b>Obce źródła finansowania</b>							
10.	środki z funduszy Unii Europejskiej i innych Funduszy	0	0	0	0	0	0
11.	środki z budżetu państwa lub z Funduszy finansowanych z budżetu państwa	0	0	0	0	0	0
12.	kredyty na budowę lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0
13.	inne	0	0	0	0	0	0
<b>14.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 613</b>	<b>1 816</b>	<b>773</b>	<b>1 072</b>	<b>1 061</b>	<b>1 058</b>

Tabela Nr 10.4 Prognoza źródeł finansowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w latach 2012-2017 w tys. zł

Lp.	Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Powierzchnia użytkowa lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w tys. m <sup>2</sup>	46,71	43,10	42,68	44,25	45,91	47,61
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Własne źródła finansowania</b>							
1.	przychody z czynszów za lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	3 929	3835	4099	4511	4 982	5 564
1a.	w tym: obniżka czynszu	0	77	80	84	95	109
2.	wskaźnik uzyskanych przychodów z czynszów w stosunku do należności wynikających z umów najmu	97%	97%	97%	97%	97%	97%
3.	przychody z czynszów z uwzględnieniem wskaźnika, o którym mowa w pkt 2	3 811	3 720	3 976	4 376	4 832	5 397
4.	dochody z najmu lokali użytkowych	162	0	0	0	0	0
5.	przychody z tytułu opłat niezależnych i pozostałe rozliczane w czasie	1 923	1 925	1 948	2 043	2 145	2 254
5a.	wskaźnik uzyskanych przychodów z opłat niezależnych w stosunku do należności z tytułu tych opłat	97%	97%	97%	97%	97%	97%
5b.	przychody z tytułu opłat niezależnych z uwzględnieniem wskaźnika, o którym mowa w pkt 5.1	1 865	1 867	1 890	1 982	2 081	2 186
6.	pozostałe przychody	254	260	235	240	220	210
6a.	wpływy z odsetek	203	200	190	201	190	180
6b.	zwrot kosztów eksmisji i windykacji	51	60	45	39	30	30
7.	wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	3 350	430	2 680	320	300	250
8.	wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych i inne nakłady inwestycyjne Miasta	50	0	0	4 580	4 600	4 650
9.	inne środki Miasta (dotacje)	2 283	967	761	1 078	956	977
<b>Obce źródła finansowania</b>							
10.	środki z funduszy Unii Europejskiej i innych Funduszy	355	246	0	0	0	0
11.	środki z budżetu państwa lub z Funduszy finansowanych z budżetu państwa	60	0	0	0	0	0
12.	kredyty na budowę lokali mieszkalnych	0	0	0	2 750	2 760	2 790
13.	inne	0	0	0	0	0	0
<b>14.</b>	<b>Razem</b>	<b>12 190</b>	<b>7 491</b>	<b>9 541</b>	<b>15326</b>	<b>15 749</b>	<b>16 460</b>

§ 32. Podsumowując wyniki zawarte w tabelach Nr 10.1 - Nr 10.4 można stwierdzić, że:

- 1) na planowane wydatki związane z utrzymaniem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony duży wpływ mają obowiązki Miasta w zakresie odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej na potrzeby wspólnot mieszkaniowych;
- 2) potrzeby finansowania dotacją wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta będą występować w latach 2012-2017 na poziomie przedstawionym w tabelach Nr 10.3 i Nr 10.4 z uwagi na wzrost czynszu ograniczony możliwościami dochodowymi mieszkańców;

- 3) począwszy od 2016 r. wpływy z czynszu dotyczące lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony będą pokrywać wydatki i koszty związane z tymi lokalami, za wyjątkiem kosztów w zakresie odtworzenia i aktualizacji dokumentacji technicznej na potrzeby wspólnot mieszkaniowych.

## **Rozdział 11**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA**

**§ 33.** Zamiany lokali związane z remontami budynków i lokali realizowane będą w przypadkach:

- 1) lokali przeznaczonych po ich opróżnieniu na lokale socjalne;
- 2) lokali, które przeznaczone zostaną po zamianie dla nowych najemców;
- 3) nieopłacalności wynajęcia lokalu zamiennego na czas remontu danego lokalu.

**§ 34.** 1. Poprawie wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta służyć będzie sprzedaż lokali lub budynków, o której mowa w § 19 ust. 3.

2. W przypadkach, w których sprzedaż lokali i budynków w sposób opisany w § 19 ust. 3 nie nastąpi, Miasto przewiduje sprzedaż:

- 1) wszystkich lokali w budynkach, o których mowa w § 19 ust. 3 pkt 3 lit. a i lit. b, po zaproponowaniu najemcom wynajęcia lokali zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy, gdyż prowadzenie niezwykle kosztownych remontów, których wykonanie powinno nastąpić z uwagi na wymagania związane z renowacją zabytków, spowodowałoby, że czynsz w takich lokalach byłby zbyt wysoki, aby osoby o niskich dochodach mogły go uiszczać;
- 2) lokali, o których mowa w § 19 ust. 3 pkt 3 lit. d, w przypadku gdy wynajęcie ich najemcom innych lokali byłoby opłacalne dla Miasta; spowoduje to zmniejszenie zasobu stanowiącego własność Miasta, ale umożliwi uzyskanie środków na częściowe odtworzenie sprzedanego zasobu, a w rezultacie powiększenie liczby lokali mieszkalnych w Mieście;
- 3) wszystkich lokali, o których mowa w § 19 ust. 3 pkt 3 lit. c i e, w przypadku gdy wynajęcie ich najemcom innych lokali byłoby opłacalne dla Miasta.

**§ 35.** 1. Miasto planuje w przypadku posiadania odpowiednich lokali:

- 1) umożliwianie najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) umożliwianie najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania, w szczególności w przypadku trudności w uiszczeniu opłat za korzystanie z lokalu.

2. Miasto planuje albo wynajmowanie opróżnionych lokali o dużej powierzchni użytkowej oczekującym na wynajęcie lokalu gospodarstwom domowym składającym się z większej liczby osób, których potrzeby odpowiadają stosownie do treści § 13 ust. 4 i § 27 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali powierzchni takich lokali, albo sprzedaż tych lokali w drodze przetargu.

**§ 36.** Miasto będzie dążyć do stopniowego wyłączenia 9 lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach użyteczności publicznej z mieszkaniowego zasobu Miasta po przeniesieniu się ich najemców do innych lokali.

**§ 37.** Miasto będzie dążyć do:

- 1) zwiększenia powiązania programów związanych z zapobieganiem wykluczeniu społecznemu i bezdomności z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta; ma to na celu między innymi aktywizację zawodową części mieszkańców mających trudności w pokrywaniu opłat za korzystanie z lokali, w tym zdobycie przez osoby zadłużone umiejętności zawodowych umożliwiających odpracowanie długów, co w dłuższym okresie czasu może wpływać na zmniejszenie zaległości czynszowych; zwiększenie liczby osób posiadających stałe źródło utrzymania pozwoli także na podniesienie standardu większej liczby lokali, a co za tym idzie utrzymywanie mieszkaniowego zasobu Miasta w lepszym stanie technicznym;
- 2) uściślenia współpracy jednostek organizacyjnych Miasta w zakresie pomocy w rozwiązywaniu problemów mogących prowadzić do utraty prawa najmu do lokali przez zadłużone osoby mieszkające w mieszkaniowym zasobie Miasta.

## **Rozdział 12 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 38.** Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XLIX/401/2009 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 15 stycznia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009 – 2013;
- 2) uchwała Nr LI/413/2009 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009 – 2013;
- 3) uchwała Nr LXV/531/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009 – 2013;
- 4) uchwała Nr LXX/569/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009 – 2013;
- 5) uchwała Nr IV/16/2010 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009 – 2013.

**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

**§ 40.** Prezydent Miasta Świnoujście składa Radzie Miasta Świnoujście w terminie:

- 1) do dnia 31 października każdego roku kalendarzowego (przed złożeniem projektu budżetu na rok następny) - informację związaną z realizacją niniejszego programu (w celu jego ewentualnej weryfikacji) w zakresie finansowanych z budżetu Miasta inwestycji i modernizacji planowanych w zasobie mieszkaniowym Miasta, w tym wysokości przewidywanej dotacji;
- 2) do dnia 15 maja każdego roku kalendarzowego – sprawozdanie z realizacji programu za rok poprzedni.

**§ 41.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Sujka

## UZASADNIENIE

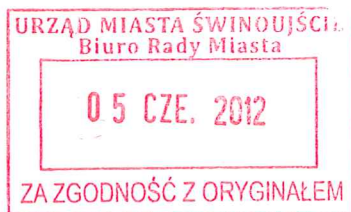
Z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) wynika obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście stanowi jedną z podstawowych regulacji dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2012-2017 przedkłada się mając na uwadze zachowanie spójności z Polityką mieszkaniową Miasta Świnoujście, uchwałą Nr XVI/126/2011 r. Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście i uchwałą Nr XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujście z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia ze zmianami.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*mgr inż. Barbara Michalska*



**Kierownik  
Biura Rady Miasta**  
*mgr Katarzyna Wiśniewska*

RADCA PRAWNY  
KATARZYNA NOWICKA

Nr wpisu Sz-837

21.05.2012r.

*mgr inż. Artur Ćwik*  
DYREKTOR

*mgr inż. Artur Ćwik*

