

RL, ZD, DT
03.05.2017



UCHWAŁA NR XXXVII/289/2017 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2021 oraz zasad ich wynajmowania

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948, Dz. U. z 2017 r. poz. 730), art. 25e w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ust. 2 pkt 1-2 pkt 4-7 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) 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 2016 r., poz. 296 i poz. 1579) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1. Uchwała dotyczy gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście w latach 2017-2021.

§ 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 2016 r., poz. 1610);
- 3) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie;
- 4) **zasobie tymczasowych pomieszczeń** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenia stanowiące własność Miasta.

§ 3. Tworzy się zasób tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

§ 4. Miasto utrzymuje, gospodaruje, dokonuje zmiany przeznaczenia oraz prowadzi ewidencję tymczasowych pomieszczeń wchodzących do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział II

Cele gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 5. Cele gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń są następujące:

- 1) zapewnienie tymczasowych pomieszczeń w zakresie określonym przepisami prawa i potrzebami mieszkańców Miasta;
- 2) racjonalne wykorzystanie zasobu.

Rozdział III

Charakterystyka tymczasowych pomieszczeń

§ 6.1. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi ustawy, w liczbie wynikającej z potrzeb mieszkańców i możliwości Miasta.

2. Aktualnie tymczasowe pomieszczenia znajdują się w Świnoujściu: w budynku przy ul. Kontradmirala Włodzimierza Steyera 51, w trzech kontenerach socjalnych usytuowanych na przedłużeniu ul. Kontradmirala Włodzimierza Steyera na działce nr 188/138 oraz w budynku przy ul. Bunkrowej 2 (do czasu przekazania tej nieruchomości na funkcje portowe).

3. W przypadku niezaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania tymczasowych pomieszczeń w budynkach i kontenerach wymienionych w ust. 2, zasób tych pomieszczeń może zostać powiększony o pomieszczenia usytuowane w innych budynkach, w tym uzyskane poprzez przekształcenie gminnych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.

Rozdział IV

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach

§ 7.1. W latach 2017-2021 zakłada się utrzymanie tymczasowych pomieszczeń w liczbie kilkunastu. Będą one zlokalizowane głównie w budynku przy ul. Kontradmirala Włodzimierza Steyera 51 i w kontenerach usytuowanych na przedłużeniu ul. Kontradmirala Włodzimierza Steyera, na działce nr 188/138.

Tabela Nr 1. Prognoza dotycząca potrzeb i liczby tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021.

Lp.	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2017-21
1.	wyroki dot. eksmisji z lokali gminnych	10	19	18	15	12	74
2.	wyroki dot. eksmisji z innych zasobów	13	14	14	14	15	70
3.	wyroki eksmisyjne niewykonane w roku poprzednim	8	5	10	11	11	-
4.	zrealizowane wyroki dot. eksmisji z lokali gminnych	13	14	17	17	15	76
5.	zrealizowane wyroki dot. eksmisji z innych zasobów	13	14	14	14	15	70
6.	wyroki dot. eksmisji z tymczasowych pomieszczeń	14	14	15	16	15	74
7.	realizacja wyroków z tymczasowych pomieszczeń	10	12	12	12	12	58
8.	liczba tymczasowych pomieszczeń	11	11	11	11	11	-

2. W przypadku niezaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania tymczasowych pomieszczeń, zakłada się utworzenie kolejnych pomieszczeń np. w budynku przy ul. Kontradmirala Włodzimierza Steyera 51 w Świnoujściu.

3. Dopuszcza się wykonywanie wyroków eksmisyjnych do tymczasowych pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli.

4. W przypadku zmniejszenia się potrzeb w zakresie wynajmowania tymczasowych pomieszczeń zakłada się ich przekształcenie na lokale socjalne.

5. Zakłada się, że stan techniczny pomieszczeń tymczasowych będzie w wyniku planowanych remontów utrzymywany na poziomie wystarczającym do ich zasiedlenia.

Rozdział V

Analiza potrzeb, plan remontów i zamierzenia inwestycyjne z podziałem na kolejne lata

§ 8.1. Potrzeby remontowe oszacowano według aktualnego stanu zasobu tymczasowych pomieszczeń. Oceniając potrzeby w zakresie remontów przyjęto następujące założenia:

- 1) remonty główne tymczasowych pomieszczeń prowadzone będą przed ich kolejnym zasiedleniem, w ilości około 10 rocznie;
- 2) w budynku przy ul. Kontradmirała Włodzimierza Steyera 51 przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, natomiast nie przewiduje się remontu głównego budynku, gdyż obiekt ten jest stosunkowo nowy – przyjęty został do użytkowania w dniu 31 grudnia 2014 r.;
- 3) nie przewiduje się remontów głównych kontenerów socjalnych usytuowanych na przedłużeniu ul. Kontradmirała Włodzimierza Steyera, na działce 188/138;
- 4) nie przewiduje się remontu głównego budynku przy ul. Bunkrowej 2, gdyż docelowo jest on przeznaczony na funkcje portowe.

2. Koszty wykonywania remontów tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 oszacowano na kwotę 74,6 tys. zł w zakresie remontów głównych oraz na kwotę 5,4 tys. zł - w zakresie remontów bieżących.

3. W latach 2017-2021 nie przewidziano modernizacji i inwestycji dotyczących tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej

§ 9. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie:

- 1) jest równa stawce czynszu za lokal socjalny grupy C wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 2) nie ulega zmianie w okresie obowiązywania umowy najmu.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania tymczasowymi pomieszczeniami

§ 10. Zasobem tymczasowych pomieszczeń zarządza zakład budżetowy Miasta – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

§ 11. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu zarządzając zasobem tymczasowych pomieszczeń realizuje swoje zadania w oparciu o uchwalony przez Radę Miasta Świnoujście statut, zapisy niniejszej uchwały oraz obowiązujące przepisy prawa.

§ 12.1. Ewidencję zasobu tymczasowych pomieszczeń prowadzi się w formie papierowej i elektronicznej.

2. Wykazy pomieszczeń przeznaczonych na tymczasowe pomieszczenia ustalane będą na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Świnoujście.

Rozdział VIII

Wydatki na zasób tymczasowych pomieszczeń i źródła ich finansowania w kolejnych latach

§ 13.1. Zasób tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 finansowany będzie z:

- 1) budżetu Miasta - w formie dotacji;
- 2) czynszów najmu tych pomieszczeń.

2. Zakłada się, że wpływy z czynszów najmu tymczasowych pomieszczeń będą niskie, podobnie jak odszkodowania za korzystanie z tych pomieszczeń po zakończeniu umów najmu. Koszty utrzymania tymczasowych pomieszczeń będą wysokie, w szczególności z uwagi na dewastację pomieszczeń przez użytkowników i konieczność ich remontów przed wskazaniem kolejnym najemcom.

Tabela Nr 2. Prognoza kosztów tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 w tys. zł

Lp.	Rodzaje kosztów	Rok				
		2017	2018	2019	2020	2021
		Powierzchnia użytkowa i liczba tymczasowych pomieszczeń				
		254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali
1	2	3	4	5	6	7
1.	koszty eksploatacji, konserwacji i zarządzania budynkami i tymczasowymi pomieszczeniami	82,22	81,64	83,27	84,93	86,63
1a.	w tym: koszty remontów bieżących budynków i tymczasowych pomieszczeń	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
2.	koszty remontów głównych	12,60	14,00	15,00	16,00	17,00
2a.	w tym: dotyczące budynków	1,00	2,00	2,50	3,00	3,50
2b.	w tym: dotyczące tymczasowych pomieszczeń	11,60	12,00	12,50	13,00	13,50
3.	koszty związane z najmem, windykacją i eksmisjami	27,75	29,93	30,13	30,21	30,30
4.	Razem	122,57	125,57	128,40	131,14	133,93

Ad tabela Nr 2.:

Wiersz 1a: koszty remontów bieżących budynków i tymczasowych pomieszczeń przyjęto na poziomie wykonania kosztów konserwacji bieżących w roku 2016.

Wiersz 2b: od roku 2017 zaplanowano remonty tymczasowych pomieszczeń przed ich zasiedleniem w ilości około 10 rocznie, planowane koszty w roku 2017 przyjęto na poziomie około 50 zł/m², uwzględniono wzrost dewastacji pomieszczeń w latach późniejszych.

Z uwagi na rotację lokatorów (tymczasowe pomieszczenia przyznawane są na krótki okres), pomieszczenia te wymagają częstych remontów w celu przygotowania ich do następnego zasiedlenia.

Ponadto w latach 2017-2021 nie przewidziano kosztów modernizacji i inwestycji związanych z tymczasowymi pomieszczeniami, gdyż ewentualne zwiększone potrzeby będą realizowane przez zewnętrzną firmę windykacyjną zapewniającą pomieszczenia we własnym zakresie.

Tabela Nr 3. Źródła finansowania tymczasowych pomieszczeń w latach 2017-2021 w tys. zł

Lp.	Rodzaje przychodów	Rok				
		2017	2018	2019	2020	2021
		Powierzchnia użytkowa i liczba tymczasowych pomieszczeń				
		254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali	254,65 m ² 11 lokali
1	2	3	4	5	6	7
1.	przychody z czynszów	4,77	5,26	5,78	6,36	7,00
2.	wskaźnik uzyskanych przychodów w stosunku do należności uzyskanych z przypisów	15%	15%	15%	15%	15%
3.	przychody z czynszów z uwzględnieniem wskaźnika z pkt. 2	0,72	0,77	0,87	0,95	1,05
4.	inne wpływy: z odsetek, zwrotu kosztów eksmisji i windykacji	0	0	0	0	0
5.	Dotacje	121,85	124,80	127,53	130,19	132,88
6.	Razem	122,57	125,57	128,40	131,14	133,93

Ad tabela Nr 3.:

Stawka czynszu za 1 m² w tymczasowych pomieszczeniach jest równa stawce czynszu za lokal socjalny grupy C wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, czyli ustalana jest corocznie na poziomie 30% stawki najniższego czynszu określonego dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Od stycznia 2017 r. stawka ta wynosi 1,56 zł/m² i w porównaniu do roku poprzedniego wzrosła o 10%.

Wobec powyższego przyjęto taki sam wzrost stawki czynszu na lata następne, tj.:

2018 r. – 1,72 zł/ m²;

2019 r. – 1,89 zł/ m²,

2020 r. – 2,08 zł/ m²,

2021 r. – 2,29 zł/ m².

Wskaźnik ściągalskości przyjęto na poziomie 15%, gdyż osoby wynajmujące tymczasowe pomieszczenia nie mogą występować o dodatek mieszkaniowy, natomiast często korzystają z zasiłków przyznawanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu.

W okresach między kolejnymi umowami najmu pomieszczenia te funkcjonują jako pustostany.

Głównym źródłem finansowania bieżącej eksploatacji tymczasowych pomieszczeń będą dotacje z Miasta przekazywane dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

Rozdział IX

Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń

§ 14. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia przysługuje w następującej kolejności:

- 1) osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia nie stanowiącego własności Miasta lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, a w przypadku większej liczby takich osób – według kolejności wpływu wezwań do wskazania tymczasowych pomieszczeń od komorników;
- 2) osobom, przeciwko którym prowadzone jest postępowanie egzekucyjne dotyczące opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, których prawo do tymczasowego pomieszczenia z zasobu

tymczasowych pomieszczeń ustalone zostało w prawomocnym wyroku, a w przypadku większej liczby takich osób – według kolejności uprawomocnienia się wyroków;

- 3) osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia stanowiącego własność Miasta lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, a w przypadku większej liczby takich osób – według kolejności wpływu wezwań do wskazania tymczasowych pomieszczeń od komorników.

§ 15. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu prowadzi wykaz osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 17. 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 niniejszej uchwały (w celu jej ewentualnej weryfikacji) w zakresie finansowanych z budżetu Miasta inwestycji i modernizacji planowanych w zasobie tymczasowych pomieszczeń oraz informację dotyczącą wysokości przewidywanej dotacji;
- 2) do dnia 15 maja każdego roku kalendarzowego – sprawozdanie z realizacji uchwały za rok poprzedni.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dariusz Śliwiński

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) nałożyła na gminy obowiązek utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń (art. 25a ustawy).

Z uwagi na treść art. 25e ustawy, który zobowiązuje do stosowania w zakresie tymczasowych pomieszczeń m.in. art. 21 tej ustawy, przygotowany został projekt uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2021 oraz zasad ich wynajmowania.

PREZYDENT MIASTA

mgr inż. Janusz Zmurkiewicz



KIEROWNIK
Biura Rady Miasta
mgr Katarzyna Kapata

