

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście na lata 2022-2026 oraz zasad ich wynajmowania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372,1834), art. 25e w związku z art. 21 ust. 1, 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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) Rada Miasta Świnoujście uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście na lata 2022-2026 oraz zasady ich wynajmowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**Mieście**” – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) „**uchwale w zakresie wykonywania czynności zarządzania**” – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr XXIII/268/2020 Rady Miasta Świnoujście z dnia 3 sierpnia 2020 r. w sprawie powierzenia zadań własnych Gminy Miasto Świnoujście spółce ZGM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu w zakresie wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami tworzącymi gminny zasób mieszkaniowy oraz nieruchomościami o charakterze użytkowym będącymi własnością Gminy Miasto Świnoujście;
- 3) „**umowie w sprawie rekompensaty**” – należy przez to rozumieć Umowę Wykonawczą nr WRG.272.1.7.2021 z dnia 31 marca 2021 r. zawartą pomiędzy Gminą Miasto Świnoujście a TBS Lokum sp. z o.o.;
- 4) „**umowie w zakresie wykonywania czynności zarządzania**” - należy przez to rozumieć Umowę Wykonawczą nr WRG.272.1.6.2021 z dnia 31 marca 2021 r. zawartą pomiędzy Gminą Miasto Świnoujście a TBS Lokum sp. z o.o.;
- 5) „**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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 6) „**tymczasowym pomieszczeniu**” – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie określone w ustawie;
- 7) „**zasobie tymczasowych pomieszczeń**” – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenia stanowiące własność Miasta.

§ 3. Miasto posiada zasób tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

Rozdział 2

Sposób i zasady zarządzania oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tymczasowymi pomieszczeniami

§ 4.1. Zasobem tymczasowych pomieszczeń zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu (nr KRS 0000851315).

2. Zadania z zakresu zarządzania zasobem tymczasowych pomieszczeń realizowane są na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uchwały w zakresie wykonywania czynności zarządzania oraz umowy w zakresie wykonywania czynności zarządzania.

§ 5. Szczegółowe warunki zarządzania zasobem tymczasowych pomieszczeń określa umowa w zakresie wykonywania czynności zarządzania.

§ 6. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w zasadach i sposobie zarządzania zasobem tymczasowych pomieszczeń.

§ 7. 1. Ewidencja zasobu tymczasowych pomieszczeń prowadzona jest w formie papierowej i elektronicznej.

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

Rozdział 3

Cele gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 8. Celem gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń jest:

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

Rozdział 4

Charakterystyka tymczasowych pomieszczeń

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

2. Zasób tymczasowych pomieszczeń Miasta według stanu na dzień 31 października 2021 r. wynosi ogółem 9 pomieszczeń o łącznej powierzchni 180,43 m².

Rozdział 5

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

§ 10. 1. Prognozuje się, że stan techniczny tymczasowych pomieszczeń będzie w wyniku planowanych bieżących remontów, utrzymywany na poziomie wystarczającym do ich zasiedlenia.

2. W latach 2022-2026 zakłada się utrzymanie 6 tymczasowych pomieszczeń.

3. W przypadku niezaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania tymczasowych pomieszczeń zakłada się:
 - a) wynajem pomieszczeń w budynkach stanowiących majątek TBS Lokum sp. z o. o
 - b) wynajem pomieszczeń znajdujących się w innych budynkach gminnych, obecnie przeznaczonych do najmu socjalnego.
4. Dopuszcza się wykonywanie wyroków eksmisyjnych do tymczasowych pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli.
5. Zakłada się, że nie wszystkie pomieszczenia tymczasowe wskazane na podstawie wyroku zostaną zajęte.
6. Zakłada się, że część wyroków eksmisyjnych z zasobów mieszkaniowych Miasta nie będzie realizowana ze względu na podpisanie umowy o spłatę zadłużenia.

Tabela nr 1. Prognoza potrzeb i liczby tymczasowych pomieszczeń w latach 2022-2026

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2022 -2026
1.	Wyroki dot. eksmisji z lokali gminnych	6	7	7	7	7	34
2.	Wyroki dot. eksmisji z innych zasobów	6	6	6	6	6	30
	Razem	12	13	13	13	13	64
1.	Realizowane wyroki dot. eksmisji z lokali gminnych	3	5	5	7	7	27
2.	Realizowane wyroki dot. eksmisji z innych zasobów	6	6	6	6	6	30
	Razem	9	11	11	13	13	57
3.	Liczba tymczasowych pomieszczeń	9	6	6	6	6	-

Rozdział 6

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji oraz koszty z podziałem na kolejne lata

§ 11. 1. Potrzeby remontowe oszacowano według aktualnego stanu zasobu tymczasowych pomieszczeń. Założono konieczność wykonania remontów po każdym opuszczeniu tymczasowego pomieszczenia przez najemcę, celem przygotowania tego pomieszczenia do kolejnego zasiedlenia.

2. Planowane koszty wykonywania remontów tymczasowych pomieszczeń w latach 2022-2026:

- a) w zakresie remontów głównych - 101,1 tys. zł

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na wysokość prognozowanych kosztów jest szybko rosnąca inflacja.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się modernizacji oraz inwestycji dotyczących tymczasowych pomieszczeń.

4. Zakłada się:

- a) niskie wpływy z czynszów najmu tymczasowych pomieszczeń oraz odszkodowań za korzystanie z tych pomieszczeń po zakończeniu umów najmu,
- b) wysokie koszty utrzymania - z uwagi na dewastację tymczasowych pomieszczeń przez użytkowników;

Tabela nr 2. Prognoza kosztów tymczasowych pomieszczeń w latach 2022-2026 w tys. zł

Lp.	Rodzaje kosztów	Rok					Razem
		2022	2023	2024	2025	2026	2022 - 2026
		Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń:					
		180,43 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Koszty eksploatacji, remontów bieżących, konserwacji i zarządzania budynkami i tymczasowymi pomieszczeniami	35,44	39,63	39,18	39,86	39,6	193,71
2.	Koszty remontów	19	16,2	19,4	21,6	24,9	101,1
3.	Koszty związane z najmem, windykacją i eksmisjami	8,6	8,7	8,8	8,9	9,0	44,0
4.	Razem	63,04	64,53	67,38	70,36	73,50	338,81

Rozdział 7

Zasady polityki czynszowej

§ 12. Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie:

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

Rozdział 8

Źródła finansowania tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach

§ 13. Zasób tymczasowych pomieszczeń w latach 2022-2026 finansowany będzie z:

- 1) czynszów najmu tych pomieszczeń;
- 2) budżetu Miasta - zgodnie z zawartą umową w zakresie wykonywania czynności zarządzania oraz umową w sprawie rekompensaty.

Tabela nr 3. Źródła finansowania tymczasowych pomieszczeń w latach 2022-2026 w tys. zł

Lp.	Rodzaje przychodów	Rok				
		2022	2023	2024	2025	2026
		Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń				
		180,43 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²	138,83 m ²
1	2	3	4	5	6	7
1.	Przychody z czynszów	5,24	4,43	4,88	5,36	5,90
2.	Budżet Miasta (zgodnie z zawartymi umowami: w zakresie wykonywania czynności zarządzania oraz w sprawie rekompensaty)	57,8	60,1	62,5	65,0	67,6
3.	Razem	63,04	64,53	67,38	70,36	73,50

Rozdział 9

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 najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, a w przypadku większej liczby takich osób – według kolejności wpływu wezwań do wskazania tymczasowych pomieszczeń od komorników;
- 2) 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 najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, a w przypadku większej liczby takich osób – według kolejności wpływu wezwań do wskazania tymczasowych pomieszczeń od komorników.

§ 15. TBS Lokum sp. z o.o. w Świnoujściu prowadzi wykaz osób oczekujących na najem tymczasowego pomieszczenia.

Rozdział 10

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń

§ 16. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń zakłada się konieczność podejmowania przez TBS Lokum sp. z o.o., działań zmierzających do skutecznego egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 18. Prezydent Miasta Świnoujście składa Radzie Miasta Świnoujście w terminie: do dnia 15 maja każdego roku kalendarzowego – sprawozdanie z realizacji uchwały za rok poprzedni.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz 11 i 1243) 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, przygotowana została uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń Gminy Miasto Świnoujście na lata 2022-2026 oraz zasad ich wynajmowania.