

UCHWAŁA NR X/.../2024
RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem gminy Bytów w latach 2025 - 2029”**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytów w latach 2025 - 2029” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

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

Uzasadnienie
do projektu uchwały Nr X/.../2024 Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytów w latach 2025 – 2029”

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje radę gminy do uchwalania „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, przy czym program musi obejmować co najmniej pięć kolejnych lat. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy musi zawierać:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Niniejszy projekt uchwały Rady Miejskiej w Bytowie obejmuje zakres wynikający z art. 21 cytowanej wyżej ustawy i dotyczy okresu od 01.01.2025 r. do 31.12.2029 r.

**„Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Bytów
w latach 2025 - 2029”**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 stanowi, iż rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokales mieszkalne stanowiące własność gminy Bytów, tj. lokale mieszkalne niewykupione w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100% własność gminy.

§ 2. Zasady określone w programie nie dotyczą lokales mieszkalnych Bytowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

§ 3. Na dzień **30.11.2024** roku łączna ilość lokales stanowiących zasób gminy wynosiła **140**.

§ 4. Stopień realizacji przyjętych założeń programu uzależniony będzie w znacznej mierze od czynników makroekonomicznych, między innymi poziomu inflacji, cen materiałów budowlanych, nośników energii, wysokości wynagrodzeń.

§ 5. Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzą:

1) lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp.	Adres	Ilość lokales
1	ul. Jana Bauera 1	1
2	ul. Floriana Ceynowy 26	1
3	ul. Jana Kochanowskiego 5	4
4	ul. 1-go Maja 2	1
5	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 14	1
6	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 15	1
7	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 29	1
8	ul. Szkolna 1-3	1

9	ul. Tartaczna 1	1
10	ul. Wojska Polskiego 3	1
11	ul. Wojska Polskiego 20-22	1
12	ul. Wojska Polskiego 25	2
13	ul. Wolności 2	1
	Razem	17

2) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy:

Lp.	Adres	Ilość lokali
1	ul. Miła 28	55
2	ul. Prosta 12A	2
3	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 40A	1
4	ul. Pochyła 2A	2
5	ul. Pochyła 4	2
6	ul. Pochyła 4A	2
7	ul. Pochyła 6	4
8	ul. Mierosławskiego 16	20
9	ul. Przemysłowa 38	15
10	ul. Przemysłowa 38A	12
11	Niezabyszewo, ul. Bytowska 21	1
12	Rekowo 10	4
13	Rekowo 28	2
14	Udorpie, ul. Kasztanowa 9	1
	Razem	123

§ 6. Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym gminy Bytów w latach 2025 - 2029 przedstawia się następująco:

- 1) zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy wynikające ze sprzedaży lokali mieszkalnych – 10,
- 2) zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy wynikające z budowy lokali mieszkalnych 72, powyższe zadanie to zostało powierzone Spółce Gminy BTBS Sp. z o.o. ul. Dworzec 2, 77 - 100 Bytów
- 3) ponadto prognozuje się przygotowanie koncepcji na zagospodarowanie terenu przy ul. Pochylej 2a – 6 oraz przygotowanie dokumentacji projektowej na budowę budynków mieszkalnych w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy o 20 lokali.

§ 7. 1. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

- 1) gmina posiada:
 - a) 21 budynki wybudowane do 1945 roku z 54 lokalami mieszkalnymi
 - b) 6 budynków wybudowanych po 1945 roku z 86 lokalami mieszkalnymi.

- 2) wyposażenie budynków:
- a) woda 27 budynków
 - b) kanalizacja 27 budynków
 - c) ciepła woda 5 budynków
 - d) gaz 21 budynków
 - e) centralne ogrzewanie 9 budynków
- 3) konstrukcja budynków:
- a) stropy ognioodporne 6 budynków
 - b) stropy drewniane 21 budynków

2. Stan techniczny lokali i budynków mieszkalnych w latach 2025 - 2029 będzie utrzymywany na dotychczasowym poziomie.

Poszczególne lata	2025	2026	2027	2028	2029
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego	138	172	206	204	222
Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego	Zadowalający stan techniczny	Przyjęcie do zasobu nowych mieszkań - 36 Pozostałe mieszkania zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie	Przyjęcie do zasobu nowych mieszkań- 36 Pozostałe mieszkania zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie	Utrzymywanie mieszkań na dotychczasowym poziomie	Przyjęcie do zasobu nowych mieszkań- 20 Pozostałe mieszkania zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie

§ 8.1 Zgodnie z art. 22 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego.

2. Z definicji ustawowej - umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 9. 1. Zarządca mieszkaniowego zasobu gminy szacuje koszty remontów oraz przygotowuje plany remontów i modernizacji budynków mieszkalnych na dany rok budżetowy.

2. Na podstawie budżetu uchwalonego przez Radę Miejską w Bytowie, Wydziały Urzędu Miejskiego w Bytowie przygotowują i wykonują remonty i modernizacje budynków i lokali.

3. Do podstawowego zakresu obowiązków wykonywanych przez zarządcę budynków należy:

- 1) zlecenie lub wykonywanie we własnym zakresie konserwacji i drobnych napraw we wszystkich branżach w budynkach i w lokalach,
- 2) zabezpieczanie i usuwanie awarii w budynkach i lokalach,
- 3) wykonywanie przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego.

4. Konserwacje i drobne remonty budynków i lokali finansowane są z wpływów czynszów.

§ 10. W latach 2025 - 2029 na podstawie analizy potrzeb ustala się następujący plan remontów i modernizacji:

Lp.	Zakres prac	2025	2026	2027	2028	2029	Ogółem
1.	Wymiana instalacji elektrycznej	2	1	1	1	1	6
2.	Wymiana rynien i rur spustowych	1	1	1	1	1	5
3.	Wymiana stolarki okiennej	5	5	5	3	3	21
4.	Wymiana drzwi	4	4	3	3	3	17
5.	Wymiana posadzek	5	5	3	2	2	17
6.	Modernizacja węzłów sanitarnych	2	2	1	1	1	7
7.	Modernizacja balkonów	1	1	-	-	-	2

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029 planuje się utrzymać na następującym poziomie:

- 1) 2025 - 2
- 2) 2026 - 2
- 3) 2027 - 2

- 4) 2028 - 2
- 5) 2029 - 2

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 12. 1 Zasady ustalania czynszów określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie powodują konieczności wprowadzania zmian w obowiązującym w Bytowie systemie czynszów.

2. Czynsz w mieszkaniowym zasobie gminy ulegać będzie zmianie nie częściej niż co 6 miesięcy, w oparciu o art. 7 i 8 ustawy, z uwzględnieniem czynników obniżających jego wysokość w oparciu o następujące współczynniki korygujące:

1) położenie budynku:

- a) miasto – 1;
- b) wieś – 0,90;

2) położenie lokalu w budynku:

- a) poddasze i suteryna – 0,90;
- b) pozostałe – 1;

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) sprawne c.o. z dala czynne, ciepła woda z dala czynna, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, wc, łazienka – 1;
- b) bez c. o. z dala czynnego lub/i ciepłej wody z dala czynnej – 0,90;
- c) brak gazu – 0,95;
- d) brak łazienki lub/i wc – 0,95;
- e) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 0,85;

4) ogólny stan techniczny budynku:

- a) do 10 lat, po kapitalnym remoncie - 1;
- b) od 11 lat do 30 lat – 0,95;
- c) od 31 lat do 50 lat – 0,90;
- d) powyżej 51 lat – 0,85.

3. Warunki obniżenia czynszu dla osób o niskich dochodach.

Niezależnie od czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali, o których mowa powyżej, w przypadku gdy czynsz za najem lokalu mieszkalnego przekroczy w skali roku poziom 2,5 % wartości odtworzeniowej lokali dla województwa pomorskiego, wprowadza się obniżki dochodowe.

Warunki uprawniające do otrzymania obniżek dochodowych:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy posiadającego umowę zawartą na czas nieoznaczony,
- 2) obniżka przysługuje najemcom których średni dochód jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - do 40% najniższej emerytury: obniżka wynosi 50% stawki czynszu.

- do 80% najniższej emerytury: obniżka wynosi 30% stawki czynszu,
- 3) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 4) najemca nie zalega z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu co najmniej przez dwa okresy płatnicze,
- 5) najemcy nie został przyznany dodatek mieszkaniowy.

4. Obniżka czynszu udzielana jest na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i przestaje obowiązywać, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania zacznie zalegać z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu co najmniej przez dwa okresy płatnicze lub utraci tytuł prawny do lokalu.

§ 13. 1. Na podstawie art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

2. Stawkę czynszu ustala Burmistrz Bytowa w drodze zarządzenia.

3. Zmiana stawki czynszu najmu socjalnego następować będzie wraz ze zmianą stawki czynszu za lokale mieszkalne.

4. Ostatnia podwyżka czynszu wprowadzona była od dnia 01 marca 2023 roku. W związku z powyższym w 2026 r. zostanie przeprowadzona analiza aktualności dotychczasowego czynszu.

Rozdział V

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

§ 14. 1. W roku **2025** zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy będzie odbywać się przez obecnego zarządcę na podstawie umowy z BTBS Sp. z o.o., ul. Dworzec 2, 77 - 100 Bytów jako Spółką Gminy Bytów.

2. Na lata następne gmina wyłoni podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze.

2. W wyniku aktualnej polityki czynszowej oraz wprowadzonych zmian w systemie zarządzania docelowo wpływy czynszowe będą pokrywać pełne koszty utrzymania budynków i zarządzania oraz koszty:

- 1) konserwacji i drobnych napraw we wszystkich branżach w budynkach i w lokalach,
- 2) zabezpieczanie i usuwanie awarii w budynkach i lokalach,
- 3) wykonywanie przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego.

3. Innym ważnym źródłem finansowania są środki z budżetu gminy, które przeznaczone będą na pokrycie kosztów remontów i modernizacji lokali mieszkalnych oraz nowe inwestycje.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 16. 1. Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, poziomu cen materiałów budowlanych i robocizny, poziomu czynszów mieszkalnych i ich windykacji.

2. Planowane nakłady na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Projekt planu na lata 2025 – 2029 (kwoty podano w zł)				
	2025	2026	2027	2028	2029
Ogółem nakłady w tym:	672 500	692 000	720 000	746 000	775 000
Koszty bieżącej eksploatacji	598 700	624 000	650 000	674 000	700 000
Koszty remontów i modernizacji	36 800	38 000	40 000	47 000	55 000

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi budynków wspólnot mieszkaniowych	37 000	30 000	30 000	25 000	20 000
Koszty inwestycji	-	350 000	380 000	250 000	8 500 000

Rozdział VIII

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

§ 17. 1. Gmina Bytów popiera i stwarza warunki dla przedsięwzięć mających wpływ na racjonalizację i poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wyraża się to w następujących działaniach:

- 1) udzielanie bonifikat przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców,
- 2) umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali,
- 3) podejmowanie działań zmierzających do właściwego wykorzystania zasobu mieszkaniowego przez najemców,
- 4) prowadzenie systematycznej windykacji, w tym polubownej, zmierzającej do bieżącego uiszczania czynszów przez najemców i spłaty zaległości, w celu gromadzenia środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w odpowiednim stanie technicznym.