

Uchwała Nr XV/181/2012
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 lutego 2012r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXVIII/419/10 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 23 lutego 2010 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2015 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 33, poz. 665) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 w ust. 2 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:
„7a) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a 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 ze zmianami);”;
- 2) w § 2:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Miasto zgodnie z art. 4 ust. 2 i 2a ustawy zapewnia lokale socjalne i zamiennie oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach w niej ustalonych oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy.”;
 - b) w ust. 2:
 - w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem,
 - dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
„4) w zakresie dostarczania pomieszczeń tymczasowych osobom uprawnionym – poprzez wynajem pomieszczeń od innych podmiotów oraz na bazie własnego zasobu mieszkaniowego.”;
 - c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali mieszkalnych socjalnych, zamiennych i docelowych, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do ich przydziału oraz zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania pomieszczeń tymczasowych określa Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim w uchwale, o której mowa w ust. 1.”;
- 3) w rozdziale 3 tytuł otrzymuje brzmienie:
„Zasady tworzenia i gospodarowania zasobem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.”;
- 4) w § 5:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. Z mieszkaniowego zasobu miasta położonego w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność Miasta wydziela się co najmniej 95 budynków z nie mniej niż 570 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej ok. 30.000 m², jako zasób niezbywalny. Lokale mieszkalne w tych budynkach uwolnione lub pozyskane w drodze zamiany będą systematycznie przeznaczane do wynajmu jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.”,
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. W mieszkaniowym zasobie miasta mogą być również przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, opróżnione lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, wzniesionych przed 1945 rokiem, nie wydzielonych jako zasób niezbywalny.”;
- 5) w § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Miasto tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych:
1) poprzez wynajem pomieszczeń od innych właścicieli;
2) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych
- które będzie przeznaczać dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy.”;
- 6) w § 22:
a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z opłat pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Biorąc pod uwagę kierunek zmierzający do określenia mieszkaniowego zasobu miasta w oparciu o zasób niezbywalny, obejmujący lokale socjalne i lokale docelowe o niskich kategoriach wartości użytkowej, wpływy z czynszów nie pokryją kosztów remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład tego zasobu. Będą one wymagały dopłat z budżetu miasta, podobnie jak inwestycje związane z pozyskiwaniem lokali i pomieszczeń tymczasowych dla realizacji zadań własnych Miasta.”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Czynsz podstawowy (bez czynników wymienionych w Tabeli Nr 17) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta zaliczanych do kategorii II, III i IV z wyjątkiem czynszu za lokal socjalny i czynszu za pomieszczenie tymczasowe będzie ustalany proporcjonalnie do ich wartości użytkowej.”,
- c) w ust. 6:
- po tiret szóstym kropkę zastępuje się przecinkiem,
- dodaje się tiret siódme w brzmieniu:
„- w pomieszczeniu tymczasowym – 1,24 zł/m² miesięcznie.”,
- d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:
„8. Stawka czynszu za lokal socjalny i stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach miasta.”;
- 7) w § 27 w ust. 9:
a) w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem,
b) dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
„4) opłacają czynsz za pomieszczenie tymczasowe.”;
- 8) w § 29:
a) w ust. 2 zdanie czwarte otrzymuje brzmienie:
„W ramach obowiązków zarządcy i wynajmującego Spółka w szczególności prowadzi ewidencję zasobu mieszkaniowego miasta i terenów osiedlowych wraz z infrastrukturą potrzebną, przedstawia dane dla potrzeb sprawozdawczości statystycznej Miasta,

wykonuje zadania w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych w sprawności technicznej i użytkowej, gospodaruje zasobem pomieszczeń tymczasowych, lokali socjalnych, docelowych i użytkowych w zgodności z niniejszym programem i obowiązującymi przepisami, ustala wysokość czynszu najmu i dzierżawy lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń użytkowych, terenów miejskich i urządzeń w drodze przetargu lub negocjacji w sposób określony w odrębnych przepisach, ustala wysokość czynszów w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach tymczasowych według zasad wynikających z niniejszego programu i stawek czynszu określonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, prowadzi ewidencję opłat czynszowych oraz windykację należności.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. wykonuje w imieniu Miasta na podstawie umowy na administrowanie zasobem mieszkaniowym obowiązki wynikające z wynajmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych poprzez utworzone w tym celu Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w zakresie wynikającym z udzielonego pełnomocnictwa zawiera w imieniu Prezydenta Miasta stosowne umowy najmu, podnajmu i dzierżawy budynków, pomieszczeń tymczasowych i lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży, gruntów i innych urządzeń stanowiących własność Miasta.”;

9) w § 31 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wpływy z opłat czynszowych z tytułu najmu i dzierżawy lokali, budynków, urządzeń technicznych i gruntów oraz najmu pomieszczeń tymczasowych stanowią dochód budżetu Miasta.”;

10) w § 33:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2010 – 2015, w zakresie przyjętym w niniejszym programie, uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu miasta, wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., wynajem pomieszczeń tymczasowych, wydatki na remonty i na inwestycje mieszkaniowe, koszty zarządu mieszkaniowym zasobem miasta, wydatki na pokrycie kosztów zarządu we wspólnotach mieszkaniowych oraz inne wydatki związane z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wzrost wydatków jest uzasadniony w szczególności starzejącym się zasobem mieszkaniowym, który wymusza systematyczny wzrost nakładów na remonty budynków i lokali do poziomu pozwalającego na jego utrzymanie w sprawności technicznej w stanie co najmniej nie pogorszonym, jest podyktowany wzrostem udziału Miasta w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi - mimo przyjętych założeń o wyprzedaży lokali miejskich we wspólnotach mieszkaniowych, Miasto nadal będzie udziałowcem w ok. 400 budynkach, jest podyktowany zabezpieczeniem niezbędnych nakładów na inwestycje mieszkaniowe i wynajem lokali w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. wynikającym z potrzeby pozyskiwania lokali do zasiedlenia w celu realizacji zadań własnych, a także wzrostem pozostałych składników, a zwłaszcza koniecznych wydatków na pokrycie kosztów odtworzenia dokumentacji technicznej budynków, na waloryzację kaucji mieszkaniowych wpłaconych przed 12 listopada 1994 rokiem oraz pokrycie kosztów związanych z obsługą wynajmu lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.”;

11) w § 34 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe;”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

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

UZASADNIENIE

Nowelizacja ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) nałożyła na gminy nowy obowiązek – jakim jest wskazywanie pomieszczeń tymczasowych w przypadku wykonywania przez komornika obowiązków opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. W myśl art. 25a przedmiotowej ustawy, gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem. Zgodnie z art. 20 ust. 1 i ust. 2a w związku z art. 25e ustawy, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy oraz zasób pomieszczeń tymczasowych, może także wynajmować lokale i pomieszczenia od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa osiągają niski dochód.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na lata 2010 – 2015, uchwalonym przed zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów, założono, iż Miasto w swoim zasobie może wydzielać lokale, które będzie przeznaczać na pomieszczenia tymczasowe dla osób, którym sąd z powództwa Miasta w wyroku nakazującym eksmisję nie przyznał prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Po zmianie przedmiotowej ustawy Miasto jest zobowiązane wskazać pomieszczenia tymczasowe również w ramach realizacji wyroków orzekających eksmisję z innego powództwa. W związku z tym wzrosła potrzeba w zakresie dostarczania pomieszczeń tymczasowych. Dlatego też proponuje się, by Miasto, zobowiązane do utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, tworzyło ten zasób na bazie pomieszczeń wynajętych od innych właścicieli, jak też w oparciu o własny zasób – poprzez wydzielanie lokali mieszkalnych i przekwalifikowanie ich na pomieszczenia tymczasowe. Zakłada się, że zasób pomieszczeń tymczasowych zostanie utworzony przede wszystkim w oparciu o wynajem pomieszczeń od innych właścicieli, tak by nie zmniejszać znacząco zasobu mieszkaniowego miasta. Miasto jest bowiem również zobowiązane do wydzielania w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych, a zapotrzebowanie na te lokale jest duże (w 2012 r. na liście uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego znajduje się 128 gospodarstw domowych, natomiast w rejestrze wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego: 167 gospodarstw domowych, natomiast na 01.01.2012 r. w zasobie miasta znajdowało się 181 lokali socjalnych). Liczba pomieszczeń tymczasowych wynajmowanych od innych właścicieli oraz koszty ich wynajmu będą zależały od zapotrzebowania zgłaszanego przez komorników oraz wynegocjowanych stawek czynszu z potencjalnymi wynajmującymi.

Art. 23 ust. 4 znowelizowanej ustawy stanowi, że stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W rozdziale 8 wieloletniego programu gospodarowania - „Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”, należało zatem uregulować kwestię czynszu za pomieszczenia tymczasowe. Ponadto ustala się, że jedną z grup najemców lub podnajemców, którym nie udziela się obniżek czynszu, są opłacający czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

Mając na uwadze, iż gospodarowanie, zarządzanie i administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta powierzono Stargardzkiemu TBS Sp. z o. o., zasadnym jest powierzenie Spółce obowiązków związanych z zasobem pomieszczeń tymczasowych. Obowiązki wynikające z wynajmu pomieszczeń tymczasowych, podobnie jak lokali mieszkalnych wykonywać będzie Towarzystwo poprzez Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań.

Biorąc powyższe pod uwagę, przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.