



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 grudnia 2025 r.

Poz. 4724

UCHWAŁA NR XX/275/2025 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Tczew na lata 2026–2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Polityki Społecznej, Rada Miejska w Tczewie

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Tczew na lata 2026–2030, określony szczegółowo w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

Marcin Kussowski

Załącznik do uchwały Nr XX/275/2025
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 27 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ TCZEW NA LATA 2026 - 2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zawiera i określa:

- cele i zadania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- kierunki gospodarowania lokalami,
- zasady programu,
- informację o stanie technicznym budynków,
- informację o remontach budynków i lokali,
- informację dotyczącą budynków przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży po wykwaterowaniu mieszkańców,
- informację dotyczącą budownictwa komunalnego,
- planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych,
- zasady polityki czynszowej,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- sposób zarządzania zasobem komunalnym,
- zasady programu zamiany mieszkań,
- inne działania na rzecz usprawnienia zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Tczew poza niniejszym programem określone są w:

- Uchwale Rady Miejskiej w Tczewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew;
- Uchwale Rady Miejskiej w Tczewie w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Tczew;
- Zarządzeniu Prezydenta Miasta Tczewa w sprawie stawek czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieście Tczewie.

I. Mieszkaniowy zasób Gminy – cele i zadania.

Podstawowym zadaniem Gminy Miejskiej Tczew jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Tczew na lata 2026-2030 określa kierunki działania Gminy, które mają na celu:

- racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,

- położenie nacisku na przeznaczanie lokali dla osób o najniższych dochodach w ramach najmu socjalnego,
- sprzedaż lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia,
- porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem.

II. Mieszkaniowy zasób Gminy – zasób obecny i prognozy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Tczew, na dzień 31.08.2025 r., tworzy 1714 lokali, w tym:

- 1049 lokali w 215 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 665 lokali znajdujących się w 84 budynkach, stanowiących 100 % własności Gminy, z czego:
 - 198 lokali w ramach najmu socjalnego i lokali z tzw. czynszem socjalnym,
 - 12 pomieszczeń tymczasowych.

Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2025:

Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	08.2025
Liczba lokali komunalnych	1592	1562	1553	1542	1540	1512	1504
Liczba lokali z czynszem socjalnym	164	166	169	169	165	194	198
Liczba pomieszczeń tymczasowych	12	12	12	12	12	12	12
Razem liczba lokali mieszkalnych	1768	1740	1734	1723	1717	1718	1714

Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego - prognoza na lata 2026-2030:

Prognoza zasobu mieszkaniowego:	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali komunalnych	1477	1442	1416	1388	1359
Liczba lokali z czynszem socjalnym	210	234	255	275	297
Liczba pomieszczeń tymczasowych	13	15	16	18	19
Razem liczba lokali mieszkalnych	1700	1691	1687	1681	1675

III. Kierunki gospodarowania lokalami.

Obecnie Gmina posiada:

- 198 lokali z tzw. czynszem socjalnym, na które składa się:
 - 41 lokali w ramach najmu socjalnego (zawarte po nowelizacji ustawy),
 - 82 lokali, które przed nowelizacją ustawy miały status lokalu socjalnego, a zajmowane są bezumownie z czynszem socjalnym (zatem nie można mówić tu ani o najmie socjalnym, ani o lokalu socjalnym), a także lokale, dla których wygasły umowy najmu socjalnego;
 - 75 lokali z czynszem socjalnym, które statusu lokalu socjalnego nie miały, i które nie były najmowane w ramach najmu socjalnego; czyli mieszkania komunalne, w których czynsz zmieniono na socjalny z uwagi na orzeczenie przez sąd eksmisji z prawem do najmu socjalnego,
- 12 pomieszczeń tymczasowych.

Dane za lata 2019-2025 w zakresie zabezpieczenia przez gminę lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych określa tabela poniżej:

Dane dotyczące potrzeb lokalowych:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	08.2025
Liczba złożonych kompletnych wniosków o przydział lokalu komunalnego dla rodzin o niskich dochodach	133	108	79	95	109	76	39
Liczba złożonych wniosków o przydział lokali w ramach najmu socjalnego	85	88	90	85	83	81	85
Liczba złożonych wniosków o przydział pomieszczeń tymczasowych	14	15	16	16	14	17	20

Szacowana skala potrzeb w zakresie zabezpieczenia przez gminę lokali komunalnych, lokali w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych na lata 2026-2030:

Szacowane potrzeby w zakresie lokali:	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba złożonych wniosków o przydział lokalu komunalnego dla rodzin o niskich dochodach	90	100	110	115	120
Liczba złożonych wniosków o przydział lokali w ramach najmu socjalnego	90	95	100	105	110
Liczba złożonych wniosków o przydział pomieszczeń tymczasowych	22	24	26	28	30

Gmina będzie systematycznie tworzyć i powiększać, w miarę narastających potrzeb, zasób lokali w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych na podstawie:

- a) wniosków składanych przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie z uwzględnieniem:
 - zapotrzebowania dla osób o najniższych dochodach na podstawie złożonych wniosków,
 - zapotrzebowania na podstawie wyroków sądowych,
 - wykwaterowań najbardziej zadłużonych lub uciążliwych lokatorów,

- zwolnienia lokali, które mogą być przeznaczone na dalszy wynajem lub ich sprzedaż,
- b) tworzenie nowego zasobu, w połączeniu z rachunkiem ekonomicznym, takiego rodzaju budownictwa; oprócz rachunku ekonomicznego powinien być uwzględniony aspekt społeczny, związany z oddziaływaniem programu związanego z wykwaterowaniami do lokali w ramach najmu socjalnego, mającego wpływ na ściągalność wierzytelności,
- c) dopuszczenia możliwości wynajmu lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale w ramach najmu socjalnego w granicach i poza granicami miasta.

IV. Zasady Programu.

1. Utrzymywanie zasobu budynków i lokali mieszkalnych Gminy z podziałem na lokale komunalne, lokale w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe.
2. Systematyczne zwiększanie liczby lokali w ramach najmu socjalnego, z przeznaczeniem dla osób o najniższych dochodach, a także w związku z potencjalnymi wyrokami sądowymi.
3. Niezbywanie zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących 100% własności Gminy, chyba że sprzedaży podlegać będzie cały budynek.
4. Niepodejmowanie w miarę możliwości w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przekształceń mieszkań komunalnych o niskim standardzie na lokale w ramach najmu socjalnego, przyznawanych w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych.
5. Przeznaczanie lokali do oddania w najem osobom w programie „Mieszkanie za remont”, a także do zamiany lub jako lokale zamienne.
6. Przeznaczanie lokali komunalnych znajdujących się na parterach budynków w szczególności dla osób starszych, których stan zdrowia uniemożliwia funkcjonowanie na wyższych kondygnacjach.
7. Przydzielanie i przenoszenie do lokali w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych najbardziej zadłużonych i uciążliwych lokatorów, na podstawie wyroków sądowych oraz zapisów zawartych w Uchwale Rady Miejskiej w Tczewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.
8. Umożliwienie zainteresowanym seniorom zamieszkującym w lokalach należących do gminnego zasobu mieszkaniowego zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na mniejszy, w celu dostosowania warunków bytowych oraz finansowych do możliwości najemcy.
9. Umożliwienie zainteresowanym seniorom zamieszkującym w lokalach należących do tych osób zamiany dotychczas zajmowanego lokalu własnościowego na inny, należący do gminnego zasobu mieszkaniowego, w celu dostosowania warunków bytowych oraz finansowych do możliwości najemcy. W takim przypadku tytuł własności lokalu przechodzi na Gminę.
10. Niezasiedlanie w miarę możliwości mieszkań, które nie są samodzielными lokalami, np. posiadają wspólny przedpokój i przeznaczenie ich na poszerzenie lokalu przyległego lub docelowej sprzedaży całego samodzielnego lokalu.
11. W miarę potrzeb wnoszenie aportem lokali mieszkalnych czy użytkowych stanowiących własność Gminy do spółki Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w celu remontu takiego lokalu lub sprzedaży i w konsekwencji pozyskiwania środków na kolejne prace remontowe i inwestycyjne.

12. Utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez systematyczne remonty, naprawy i usuwanie awarii, w tym adaptacje poprawiające dostępność obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
13. Inwestycje dotyczące mieszkaniowego zasobu gminnego związane z wymianą źródeł ogrzewania, instalacji OZE, termomodernizacji budynków, w miarę możliwości i posiadania środków finansowych na te cele.
14. W miarę możliwości budowa nowych budynków komunalnych, do których będą dokonywane przekwaterowania m.in. niezadłużonych najemców z lokali, które docelowo powinny zostać zlikwidowane (wyburzenia) lub sprzedane (lokale we Wspólnotach mieszkaniowych) lub przeznaczone na lokale komunalne, lokale w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe.
15. Działania w kierunku tzw. „wychodzenia” Gminy Miejskiej Tczew ze Wspólnot Mieszkaniowych w budynkach z udziałem Gminy, poprzez:
 - a) sprzedaż pustostanów będących ostatnimi lokalami gminnymi w danej Wspólnocie Mieszkaniowej,
 - b) proponowanie najemcom przekwaterowania do innego lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym w ramach zamiany, a następnie sprzedaż tych lokali w drodze przetargu,
 - c) przekwaterowanie, w miarę możliwości, do lokali w ramach najmu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych, nie tylko na podstawie wyroków sądowych, ale również lokatorów uciążliwych dla otoczenia.
16. Lista lokali przeznaczonych do sprzedaży będzie każdorazowo ogłaszana na podstawie Zarządzenia Prezydenta miasta.

V. Stan techniczny budynków komunalnych.

Oceniając budynki pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami i normami w zakresie budownictwa, instalacji elektrycznych, wentylacyjno-spalinowych, gazowych oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, część budynków komunalnych budzi zastrzeżenia. Największy stopień zużycia i zaniedbania występuje w rejonie Starego Miasta, gdzie znajduje się najstarsza zabudowa, i w związku z tym występowanie znacznych wad i odstępstw od obecnie obowiązujących norm i przepisów. Budynki te wymagają kapitalnych, kompleksowych remontów. Odstępowanie od ich podejmowania przez wiele lat, głównie z powodu braku środków finansowych oraz braku ekonomicznego uzasadnienia (lokatorzy-dłużnicy niepłacący czynszu) może w konsekwencji doprowadzić do podjęcia koniecznych decyzji o wykwaterowaniu lokatorów, a w dalszej kolejności do konieczności rozbiórki lub sprzedaży. Stan techniczny pozostałych budynków komunalnych określa się jako zadawalający lub średni. Nie oznacza to, że obiekty te nie posiadają wad lub że są w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami i normami.

VI. Remonty budynków i lokali.

W ramach prowadzonego administrowania i zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Tczew, TTBS prowadzi remonty bieżące i konserwacje:

- poszczególnych elementów budynków, z podziałem na branże tj. roboty dekarско-blacharskie, zduńskie, związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, z wymianą instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz roboty ogólnobudowlane,
- remonty lokali mieszkalnych, tzw. pustostanów, po eksmisji czy zgonie lokatora,
- usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych i budynkach.

Na podstawie umowy o ustanowieniu użytkowania z dnia 27.12.2013 r. Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. otrzymuje z budżetu miasta na remonty i konserwację komunalnego zasobu mieszkaniowego dotacje przedmiotowe w wysokości określonej corocznie w uchwale budżetowej Gminy.

Wysokość środków finansowych (w tys. zł) wydatkowanych w latach 2021-2025:

Wydatkowane środki finansowe	2021	2022	2023	2024	06.2025*
koszty bieżącej eksploatacji	5 087	5 487	6 956	6 242	3 484
remonty	1 189	2 151	1 843	1 228	329
Konserwacje / awarie	396	429	538	601	340

* dane za I półrocze 2025 r.

Planowana wysokość środków finansowych (w tys. zł) na lata 2026-2030:

Planowane środki finansowe	2026	2027	2028	2029	2030
koszty bieżącej eksploatacji	7 498	8 117	8 686	9 326	9 985
remonty	1 121	1 309	1 328	1 351	1 412
Konserwacje / awarie	779	791	872	949	988

W ramach kosztów bieżącej eksploatacji zalicza się: koszty amortyzacji, opłaty za gaz, energię elektryczną, energię ciepłą, opłaty za wodę i ścieki, sprzątanie, wywóz nieczystości, usługi kominiarskie, przeglądy, obsługę kotłowni, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste, ubezpieczenie majątku.

TTBS Sp. z o.o., jako administrator mienia gminnego, prowadzi od kilku lat i nadal prowadzić będzie składanie wniosków i pozyskiwanie zewnętrznych dotacji i innych środków finansowych na remonty z programów Banku Gospodarstwa Krajowego.

VII. Budynki przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży po wykwaterowaniu mieszkańców.

Prezydent Miasta zatwierdza, w drodze zarządzenia, listę budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu na dany rok oraz podejmuje decyzje co do przeznaczenia

nieruchomości do sprzedaży po wykwaterowaniu mieszkańców, z uwzględnieniem przepisów uchwały Rady Miejskiej w Tczewie w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Tczew lub wprowadza aportem do Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w celu przeprowadzenia remontów i dalszej eksploatacji budynków lub ich sprzedaży.

VIII. Budownictwo komunalne.

Nowe budynki o przeznaczeniu na lokale komunalne były budowane przy ul. Prostej. Gmina Miejska Tczew wybudowała i oddała do użytku 4 takie budynki, po 18 lokali mieszkalnych każdy, łącznie 72 mieszkania.

Od 2015 roku kolejne budynki o charakterze komunalnym wybudowane zostały ze środków TTBS Sp. z o.o. W sumie wybudowane zostały kolejne 4 bliźniacze budynki, dwa ostatnie zostały oddane do użytkowania na przełomie roku 2019/2020. Na ten cel zostały pozyskane częściowo środki z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. W sumie TTBS wybudował 72 mieszkania przeznaczone na mieszkania komunalne.

Budowa kolejnych budynków o przeznaczeniu komunalnym i socjalnym uzależniona będzie od możliwości finansowych Spółki, od dostępności działek gminnych, a także od pozyskiwania dotacji i środków finansowych z programów pomocowych przeznaczonych na ten typ budownictwa, w szczególności Banku Gospodarstwa Krajowego.

Planowane jest w najbliższych latach przeznaczenie nieużytkowanego obecnie obiektu położonego przy ul. Chopina 12 pod budownictwo komunalne. Ponadto przewiduje się:

- opracowanie koncepcji i budowę nowych budynków komunalnych,
- przygotowanie koncepcji i przebudowę istniejących budynków komunalnych na obiekty o charakterze socjalnym.

W celu bardziej efektywnego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz ograniczenia liczby interwencji z zakłócaniem spokoju planuje się również budowę tzw. budynku (lub kilku budynków) socjalnego. Budynek taki składałby się z różnej wielkości pokoi oraz kuchni i łazienki przeznaczonych do wspólnego użytku, przyznawanych lokatorom od wielu lat uchylającym się od uiszczania opłat czynszowych oraz osobom będącym źródłem stałych konfliktów wśród mieszkańców.

IX. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W latach 2019-2025 sprzedano następującą liczbę mieszkań należących do zasobów Gminy Miejskiej Tczew:

Zrealizowana sprzedaż mieszkań w poszczególnych latach							
Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	08.2025*
sprzedaż mieszkań ogółem	84	28	4	10	5	3	4
w tym w drodze przetargu	0	0	0	7	2	0	1

* dane za 8 miesięcy 2025 r.

Rok 2019 charakteryzował się zwiększonym zainteresowaniem wykupem mieszkań komunalnych ze względu na zniesienie Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVI/321/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. bonifikat od sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach ogólnych.

Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie znacząco ograniczona, z uwagi na brak możliwości uzyskania bonifikat. Jednocześnie zakłada się, że zwiększona zostanie liczba lokali przeznaczonych do wykupu w drodze przetargu.

W latach 2026-2030 planuje się następującą liczbę mieszkań przeznaczonych do sprzedaży:

Planowana sprzedaż mieszkań w latach 2026-2030					
Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana sprzedaż mieszkań	7	8	9	8	9

Większa liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach poprzednich była konsekwencją złożonych wcześniej wniosków o możliwość wykupu lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

W związku z tym, że bonifikaty dotyczące sprzedaży lokali gminnych są obecnie dostępne w ograniczonym zakresie (wykup ostatnich lokali gminnych we Wspólnotach), na lata 2026-2030 przewiduje się niewielką bezprzetargową sprzedaż lokali na rzecz ich najemców.

X. Zasady polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego reguluje zasady podwyższania czynszu oraz innych opłat za najem lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od lokatorów.

Na podstawie nowelizacji ww. Ustawy obowiązującej od dnia 21.04.2019 roku oraz zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Tczewie, Gmina, nie częściej niż co 3 lata, będzie weryfikować spełnianie przez najemców, z wyłączeniem m.in. umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

Od dnia 01.04.2025 r. Zarządzeniem Nr 297/2024 Prezydenta Miasta Tczewa z dnia 12 listopada 2024 r. dla najemców lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Tczew wprowadzona została stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w wysokości 7,00 zł miesięcznie, przy jednoczesnym stosowaniu czynników obniżających.

Maksymalna stawka czynszu, określona dla województwa pomorskiego obowiązująca od kwietnia 2025 r. wynosi: 22,33 zł/1m², a wprowadzona w 2024 r. stawka bazowa czynszu w wysokości 7,00 zł/1m² stanowi zaledwie 31 % stawki czynszu maksymalnego (bez czynników zmniejszających).

Z uwagi na to, że niska stawka czynszu nie gwarantuje właściwego utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych, w celu zwiększenia funduszy na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji oraz kosztów usuwania awarii i wykonywania niezbędnych remontów dążących

do zahamowania degradacji zasobu mieszkaniowego, Gmina w miarę możliwości będzie podejmować działania w kierunku systematycznego podnoszenia stawki bazowej czynszu. Należy jednocześnie pamiętać, że podnoszenie stawki czynszu wiąże się jednocześnie ze wzrostem zadłużenia (należności osób notorycznie niepłacących czynszu).

Obniżenie stawki bazowej czynszu ustala się w przypadku:

- | | |
|--|-------|
| 1) braku instalacji c.o. | - 10% |
| 2) braku łazienki | - 5% |
| 3) wspólnych pomieszczeń (kuchnia, wc) | - 5% |
| 4) mieszkań w suterenie, na strychu, na poddaszu | - 5% |
| 5) braku instalacji gazowej ^{*/} | - 5% |

**/ obniżkę stawki bazowej z tytułu braku instalacji gazowej stosuje się tylko w przypadku braku technicznej możliwości podłączenia gazu do mieszkania.*

Za lokale w ramach najmu socjalnego znajdujące się w zasobach Gminy Miejskiej Tczew oraz za pomieszczenia tymczasowe stawkę czynszu ustala się w wysokości 50% stawki bazowej czynszu, z zastosowaniem czynników obniżających wartość użytkową danego lokalu.

XI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) czynsze z lokali i inne dochody z nieruchomości;
- 2) dopłaty z budżetu Miasta do Spółki TTBS - przeznaczone na realizację zadań mieszkaniowych;
- 3) dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, głównie banku BGK (dotacje, dopłaty, kredyty) oraz innych banków (głównie kredyty) pozyskiwane w ramach programów rządowych i samorządowych;
- 4) środki finansowe pozyskiwane w ramach programów celowych (np. z banku BGK) na instalacje OZE, wymianę źródeł ciepła, termomodernizację budynków czy tworzenie mieszkań wspomaganych i treningowych;
- 5) dochody ze zbycia mienia przez Gminę i Spółkę;
- 6) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

Zakłada się docelowo dążenie do wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej, co oznacza, iż środki uzyskane z czynszów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych powinny być przeznaczone na remonty i inwestycje.

XII. Sposób zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Uchwałą Nr XXXV/278/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 11 września 2013 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego – Zakładu Gospodarki Komunalnym Zasobem Mieszkaniowym w Tczewie, z dniem 31 grudnia 2013 r. zlikwidowano zakład budżetowy administrujący dotychczas mieszkaniowym zasobem Gminy. Mienie Zakładu wniesione zostało do Spółki Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie, a pracownicy Zakładu z dniem likwidacji stali się, na mocy art. 23¹ Kodeksu pracy,

pracownikami Spółki. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy z dniem 1 stycznia 2014 r. przejęte zostało przez Spółkę.

Ponadto z dniem 14 października 2014 roku połączono dotychczasową spółkę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie (spółkę przejmowaną) ze spółką Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie (spółkę przejmującą), co nastąpiło w wyniku wyrażenia zgody przez Radę Miejską w Tczewie uchwałą Nr XXXV/279/2013 z dnia 11 września 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na połączenie spółek: Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Tczewie i Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie oraz Planu połączenia Spółek przyjętego przez Zarządy obu łączących się Spółek.

Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym prowadzone jest przez Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podstawie:

- umowy ustanowienia użytkowania z dnia 27 grudnia 2013 roku,
- umowy o administrowaniu nieruchomościami z dnia 02 stycznia 2014 roku.

Podstawowym sposobem zarządzania zasobem komunalnym jest zarządzanie przez Spółkę na podstawie uprawnień wynikających z ograniczonego prawa rzeczowego – użytkowania, ustanowionego wskazaną wyżej umową na większości nieruchomości gminnych. Ponadto w administrowaniu, na podstawie umowy zlecenia, znajdują się aktualnie nieruchomości lub udziały w nieruchomościach. Docelowo należy dążyć do oddania Spółce całego zasobu mieszkaniowego Gminy w użytkowanie lub wniesienia tych nieruchomości aportem do Spółki. Pozwoli to na wykonywanie w pełni uprawnień właścicielskich w stosunku do tych nieruchomości przez Spółkę, przy jednoczesnym zachowaniu przez Gminę wpływu na kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, z uwzględnieniem celów określonych w niniejszym Programie.

XIII. Program zamiany mieszkań.

W ramach zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym planuje się intensyfikację systemowej zamiany lokali mieszkalnych.

Celem programu zamiany lokali jest:

- zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych zgodnych z ich potrzebami wynikającymi z wieku, stanu zdrowia oraz liczby członków rodziny,
- umożliwienie najemcy zajmowanie lokalu, którego wysokość opłat czynszowych jest dostosowana do jego możliwości finansowych,
- zmniejszenie zaległości najemców wynikających z zobowiązań czynszowych (w przypadku dokonywania przez najemców zamiany lokali we własnym zakresie).

Planuje się kontynuację zamiany lokali przez najemców zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym w ramach programu „zamiana za remont”, na podstawie którego najemcy nieposiadający zadłużenia mogą wnioskować o zamianę lokalu na inny, na warunkach określonych w programie.

Szczegółowe zasady zamiany lokali określa uchwała Rady Miejskiej w Tczewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Tczew.

XIV. Inne działania.

Ponadto wprowadza się inne działania w ramach Programu:

1. Zbywanie działek przyległych do budynku w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Realizacja programu odpracowywania zadłużenia czynszowego przez dłużników.
3. Realizacja uchwał umożliwiających udzielanie pomocy przez Gminę Miejską Tczew poprzez przyznawanie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane w budynkach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na terenie miasta Tczewa na podstawie stosownych uchwał.

XV. Wykorzystywane prawne formy windykacji.

Administrator gminnego zasobu mieszkaniowego, tj. Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., prowadzi następujące formy windykacji należności czynszowych:

- wezwanie do zapłaty,
- możliwość odpracowania zadłużenia,
- możliwość zawarcia ugody z dłużnikiem i rozłożenie spłaty zadłużenia na raty,
- możliwość wyłączenia dłużnikom ciepłej wody - na podstawie Instrukcji odcięcia dostaw c.w.u. (ciepłej wody użytkowej) w lokalach zadłużonych,
- ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty
- wpis dłużnika do KRD (Krajowy Rejestr Długów),
- możliwość zawarcia ugody notarialnej,
- skierowanie sprawy do Sądu - pozew o zapłatę,
- egzekucja komornicza w zakresie zapłaty,
- sprzedaż zadłużenia (Giełda Wierzytelności) - w przypadku dalszego niewywiązywania się dłużnika z zadłużenia,
- wypowiedzenie umowy najmu (tytułu prawnego) i wezwanie do opuszczenia lokalu,
- skierowanie sprawy do Sądu - pozew eksmisyjny,
- przyznanie przez Urząd Miejski lokalu w ramach najmu socjalnego na podstawie wyroku sądowego,
- egzekucja komornicza w zakresie eksmisji,
- informowanie odpowiednich organów takich jak ZUS czy MOPS o konieczności weryfikacji wypłacanych środków finansowych najemcom, które są wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem poprzez nierealizowanie płatności czynszowych.

Windykacja należności ma na celu odzyskiwanie od Dłużnika należnych środków, związanych z niepłaceniem czynszu. Często są to wieloletnie zadłużenia, których „ściągalność” jest utrudniona ze względu na obowiązujące przepisy. W przypadku, gdy Dłużnik nie przystępuje do spłaty zadłużenia dobrowolnie w drodze negocjacji i nie zawiera ugody określającej sposób spłaty długu, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego. Poza egzekucją komorniczą w zakresie zapłaty, TTBS kieruje sprawę na drogę sądową w zakresie eksmisji.

XVI. Podsumowanie.

Gmina, poprzez Administratora, którym jest Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Opisane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Tczew strategię są wyznacznikiem kierunków, mających na celu jak najlepszej realizacji ustawowych obowiązków Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.