

**UCHWAŁA NR XIX-126/2016
RADY MIEJSKIEJ NIESZAWA
z dnia 30 listopada 2016 r.**

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieszawa na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r, poz.446 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2016r., poz.1610), Rada Miejska Nieszawa uchwala, co następuje:

§1

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nieszawa na lata 2017-2021, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§3

1. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
NIESZAWA
mgr Agnieszka Ochocińska

Uzasadnienie

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r, poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2016r., poz.1610) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycję - rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Pozwoli to na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowej rozwoju gminnego mieszkalnictwa. Celem niniejszego opracowania jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących problemów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Nieszawa. Program obejmuje lata 2017-2021 i określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 15 listopada 2016 roku.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
NIESZAWA
mgr Agnieszka Ochocińska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX-126 2016
Rady Miejskiej Nieszawa
z dnia 30 listopada 2016r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nieszawa
na lata 2017-2021

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkalnego gminy w poszczególnych latach.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Nieszawa na dzień podjęcia uchwały, stanowiący wyłączną własność gminy :

L.p.	Adres budynku	Rodzaj lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Bulwary 500-lecia 34	Komunalny	4	131,41
2.	Plac Kazimierza Jagiellończyka 3	Komunalny	1	48,10
		Socjalny	3	89,99
3.	Plac Kazimierza Jagiellończyka 16a	Komunalny	1	33,74
4.	Krzywdów i Bieńków 3	Komunalny	2	86,95
5.	3 Maja 4	Komunalny	4	143,32
		Socjalny	3	73,90
6.	3 Maja 21	Komunalny	4	130,41
		Socjalny	1	36,0
7.	3 Maja 23	Komunalny	3	87,75
		Socjalny	9	334,04
8.	Narutowicza 1	Komunalny	7	302,58
		Socjalny	2	58,40
9.	Sienkiewicza 1	Komunalny	6	198,12
10.	Sienkiewicza 4	Komunalny	2	79,57
11.	Stodólna 16	Komunalny	16	933,80
12.	Ogrodowa 3	Socjalny	9	413,80
13.	Zjazd 3	Komunalny	1	26,13
14.				

Przewodnicząca Rady Miejskiej
NIESZAWA
mgr Agnieszka Ochocińska

1.1 Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych:

L p	Adres budynku	Ilość lokali			Powierzchnia użytkowa w m ²		
		Ogółem	W tym stanowiące własność:		Ogółem	Stanowiąca własność	
			gminy	Osób fizycznych		gminy	Osób fizycznych
1.	Browarna 4	4	2	2	223,05	91,27	131,78
2.	Pl. Kazimierza Jagiellończyka 16	3	1	2	165,26	87,40	77,86
3.	Narutowicza 4	9	7	2	332,57	288,66	43,91
4.	Narutowicza 6	6	5	1	175,66	144,28	31,38
5.	Sienkiewicza 11	4	2	2	117,05	71,56	45,49
6.	Zimna 3	10	4	6	307,4	173,50	133,90
Razem		36	21	15	1320,99	856,67	464,32

1.2. Lokale Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych

L.p.	Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa
1.	Noakowskiego 7 – 1 lokal	3	36,00
2.	3 Maja 18 – 1 lokal	5	20,93
Razem			56,93

2. Prognozy dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lata:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wynajmowane lokale socjalne	26	27	27	28	28
2.	Wynajmowane lokale komunalne	74	70	68	66	64
3.	Lokale tymczasowe	1	1	1	1	1
Ogółem lokale mieszkalne		101	98	96	95	93

3. Stan techniczny budynków

Zróznicowany jest w zależności od poniższych czynników

a) wieku:

większość budynków stanowiących zasoby komunalne mieści się w przedziale wiekowym od 70 lat do 100 lat i więcej, pozostałe (ok. 33%) to obiekty powojenne. Budynki z zasobu są mocno wyeksploatowane.

b) konstrukcji:

zróznicowane wiekowo budynki – a tym samym o różnym okresie realizacji przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania, stanowią zarazem odzwierciedlenie obowiązujących tendencji w sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanych do tego materiałów, z tego tytułu są obciążone wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstanie dodatkowych kosztów; dla przykładu można wymienić:

- brak izolacji przeciwwilgociowej,
- brak izolacji termicznej przegród zewnętrznych i dachów,
- zużyta stolarka drzewiowa i okienna,
- zniszczone pokrycia dachowe,
- brak w niektórych budynkach pełnej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- słaby stan kominów dymowych,

3.1 Struktura mieszkań pod względem wyposażenia w urządzenia techniczne przedstawia się następująco:

- a) instalacja elektryczna – 100%
- b) wodociąg – 98%
- c) kanalizacje – 86%
- d) ustęp splukiwany – 70 %
- e) łazienka – 30%
- f) centralne ogrzewanie – 8%

Rozdział II

Analiza potrzeb, plany dotyczące remontów i modernizacji budynków mieszkalnych

1. Analiza potrzeb remontowych

1.1 Opis stanu istniejącego

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 51 lokali komunalnych i 26 lokali socjalnych oraz 23 lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych. Lokale gminne w 60% usytuowane są w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945. Nie wystarczająca działalność remontowa stała się przyczyn przyspieszonego zużycia technicznego budynków. Średni stopień użycia waha się od 70-85% .

1.2 Potrzeby w zakresie remontów bieżących oraz konserwacji.

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagałoby ponoszenia wydatków na ten cel w okresie 2017-2021 corocznie po ok. 120 tys. zł. W budżecie miasta na rok 2016 zaplanowano środki finansowe na remonty budynków w wysokości 75.550 zł. Na rok 2017 planuje się kwotę 0zł. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego jest ogromny. Aby wyremontować 100% lokali potrzebne są środki, które znacznie przewyższają możliwości gminy. Dlatego też w latach 2018- 2021 zadania remontowe będą wykonywane etapowo. Poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj.:

- remonty pokryć dachowych z wymianą rynien;
- remonty kominów;
- wymianę instalacji elektrycznych.

Rodzaj zadania	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Remont dachu	0	1	1	1	1
Remont elewacji	0	2	1	1	1
Naprawy drobne (blacharka, instalacja elektryczna, klatki schodowe)	0	3	3	3	2

Rozdział III

Plan Sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

1. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację budowy nowego budynku socjalnego. Sprzedaż mieszkań może odbywać się tylko w budynkach wcześniej przeznaczonych do sprzedaży. Lokale zbywane będą najemcom na warunkach preferencyjnych zachęcając do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynkach. Planuje się sprzedaż dwóch lokali rocznie, w zależności od zainteresowania.

Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczają będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ponadto należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Czynsz za lokale których właścicielem jest (jednostka samorządu terytorialnego) Gmina Miejska Nieszawa ustala (na podstawie ustawy) organ wykonawczy tej jednostki: Burmistrz Miasta Nieszawa i na podstawie zasad określonych w niniejszym wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

2. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

3. Stopień urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- stałym podnoszeniem standardu usług świadczonym na rzecz najemców,
- systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego,

z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań.

4. Przy ustaleniu stawek czynszu Burmistrz winien również pod uwagę sytuacje materialną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej, a także możliwościami budżetu w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) za lokale komunalne,
- b) za lokale socjalne.

6. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną.

7. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania takich jak m.in: opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, opłaty za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń gospodarczych i piwnic.

8. Najemca lokalu mieszkalnego opłacać będzie czynsz najmu według stawki podstawowej (bazowej) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową .

Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową (bazową) * / :

- a) instalacja wodno-kanalizacyjna - + 10 %
- b) WC - + 10 %
- c) łazienka - + 10 %
- d) centralne ogrzewanie - + 10 %

Podwyżka stawki bazowej z tytułu WC nie dotyczy najemców, którzy wspólnie korzystają z WC. */ nie dotyczy instalacji wykonanych przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

10. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz.

11. Podstawę wyliczenia stawki bazowej stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia

12. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

13. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu wymienionych w pkt. 8. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejszy się. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na zmniejszenie wysokości czynszu.

14. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali na podstawie zawartej umowy najmu.

15. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

16. Wynajmujący lokal komunalny wchodzący w skład wspólnoty mieszkaniowej ponosi opłaty związane z utrzymaniem lokalu ustalone przez wspólnotę.

17. Zmiana stawek czynszu następować będzie w drodze pisemnego wypowiedzenia złożonego z miesięcznym wyprzedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego.

18. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż 1 raz w roku.

19. Realizacja polityki czynszowej ma zmierzać do urealnienia czynszów do poziomu potrzeb eksploatacyjnych. Należy dążyć do zrównoważenia kosztów eksploatacji i remontów z otrzymanymi wpływami z czynszów. Regulacje czynszów w kolejnych latach mają zabezpieczać koszty eksploatacji budynków oraz potrzeby remontowo modernizacyjne zasobu mieszkaniowego. Uwzględnić muszą również sytuację ekonomiczną mieszkańców. .

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarząd nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawuje Burmistrz - jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach :

- utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych ;
- zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem ;
- zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządów i realizacją ich zadań ;
- podnoszenia jakości wykonywanych usług ;
- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

2. Burmistrz w drodze Zarządzenia określa wykaz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina będzie miała swój udział może być prowadzone w następujący sposób :

- wspólnota sama będzie prowadziła zarząd ;
- wspólnota powierzy zarząd licencjonowanemu zarządcy.

Zmiana zarządcy wymaga wypowiedzenia, określonego w warunkach umowy.

4. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewnić :

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego ;
- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania ;
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków ;
- zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń, oraz urządzeń związanych z budynkiem a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, w energię cieplną, w energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową, oraz warunki odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych ;
- poprawę stanu technicznego zasobu ;
- ograniczenie kosztów zarządzania.

5. Szczegółowe regulacje zapisane są w szeregu ustaw, a w szczególności w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późniejszymi zmianami).

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji i remontów będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy dla budynków gminnych i budynków wspólnych. Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.

2. Źródłem pokrycia środków budżetowych miasta powinny być :

- dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych na preferencyjnych warunkach oraz na wolnym rynku ;
- dochody ze sprzedaży lokali użytkowych ;
- dochody ze sprzedaży działek budowlanych ;
- dochody z podatku od nieruchomości ze lokale mieszkalne ;
- inne dochody.

3. W nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy źródłem finansowania remontu budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

Rozdział VII

Wydatki w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz remonty i modernizacje

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- koszty eksploatacji,
- koszty utrzymania w należytym stanie porządkowo-sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty inwestycji remontów kapitalnych, modernizacji
- koszty wynagrodzenia zarządcy.

Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie,
- systematyczne zmniejszanie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych,

- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

2. Wysokość wydatków związanych bieżącą eksploatacją budynków w latach 2017-2021

Rodzaj Wydatków	2017	2018	2019	2020	2021
Zarząd i eksploatacja	72.000,00	74.000,00	75.000,00	75.000,00	76.000,00
Remonty	0,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Inwestycje budowlane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ogólnie	72.000,00	124.000,00	125.000,00	125.000,00	126.000,00

Rozdział VIII

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

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
- popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzina zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
NIEZAWA
mgr Agnieszka Ochocińska

