

**UCHWAŁA NR XIX/248/2012  
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

**z dnia 23 lutego 2012 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta  
Inowrocławia na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 i art. 25e 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, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Inowrocław na lata 2012-2016, który wyznacza podstawowe kierunki działania Miasta Inowrocławia w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Celem niniejszego opracowania jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Mieszkaniowy zasób Miasta Inowrocławia stanowią lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Miasta, lokale w budynkach prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, lokale komunalne, których Miasto jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale komunalne, do których Miasto posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zarządzanych przez KSM.

Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Inowrocławia oraz propozycje zmian w tym zakresie.

4. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki gminy wynikają, w szczególności z następujących przepisów prawa:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zm.<sup>4)</sup>);
- 5) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.<sup>5)</sup>);
- 6) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236);

7) aktów prawa miejscowego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

3) gminie albo Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Inowrocław;

4) PGKiM Sp. z o. o. - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Inowrocławiu;

5) KSM - należy przez to rozumieć Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu;

6) PINB - należy przez to rozumieć Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;

7) MOPS - należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Inowrocławiu;

8) budynku komunalnym albo lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek albo lokal stanowiący własność Miasta.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia kształtuje się następująco:

1) lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Miasta, tj. 151 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 68.514,04 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

a) 955 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 43.158,30 m<sup>2</sup>,

b) 445 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 15.921,96 m<sup>2</sup>,

c) 100 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 9.433,78 m<sup>2</sup>.

2) lokale w budynkach prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 37 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 10.911,19 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

a) 221 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.861,58 m<sup>2</sup>,

b) 48 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1.558,62 m<sup>2</sup>,

c) 9 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 490,99 m<sup>2</sup>.

3) lokale komunalne, których Miasto jest właścicielem zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez PGKiM Sp. z o. o., tj. 132 budynki o łącznej powierzchni 88.482,98 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

a) 1827 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 82.851,48 m<sup>2</sup>,

b) 58 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2.151,14 m<sup>2</sup>,

c) 57 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3.480,36 m<sup>2</sup>.

4) lokale komunalne, w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców, tj. 35 budynków o łącznej powierzchni 10.214,50 m<sup>2</sup>, w których znajduje się 227 lokali mieszkalnych;

5) ponadto Miasto posiada 53 lokale mieszkalne nabyte na rynku wtórnym, usytuowane w budynkach KSM, których łączna powierzchnia wynosi 2.435,63 m<sup>2</sup>.

2. Łącznie Miasto Inowrocław gospodaruje 4.000 lokalami, w 355 budynkach o łącznej powierzchni 180.558,34 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

1) 3.283 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 147.521,49 m<sup>2</sup>;

2) 551 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 19.631,72 m<sup>2</sup>;

3) 166 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 13.405,13 m<sup>2</sup>.

3. Poza wymienionym wyżej zasobem Miasto jest właścicielem dwóch budynków:

1) budynku położonego w przy ul. Średniej 7A, o powierzchni użytkowej 339,46 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest działalność z zakresu usług medycznych;

2) budynku położonego przy ulicy Świętego Ducha 90, o powierzchni 2.123,69 m<sup>2</sup>, w którym powstało 35 mieszkań chronionych o powierzchni 925,41 m<sup>2</sup>, oraz pomieszczenia do dyspozycji MOPS.

#### § 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Miasta wykazują zróżnicowane zużycie techniczne.

Jednak większość budynków, zwłaszcza tych, które stanowią własność Miasta oraz budynków prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. Dotyczy to głównie budynków wybudowanych przed 1939 r.

Ponadto większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z XIX oraz 1 połowy XX wieku i są objęte nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Budynki objęte nadzorem konserwatorskim, wymagają dodatkowych środków finansowych. Jak wynika z doświadczeń, koszty remontów tych budynków są wyższe szacunkowo o około 30% w stosunku do budynków, które nie wymagają prac konserwatorskich.

Budynki, które zostały pobudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

- ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,

- stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone; na części elementów konstrukcyjnych drewnianych występuje zarażenie grzybem domowym,

- dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,

- tynki wewnętrzne są spękane i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,

- piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękane,
- stolarka okienna przeznaczona jest w większości przypadków do wymiany,
- elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku,
- izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku.

Instalacje elektryczne wewnętrzne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe. Instalacje gazowe w budynkach w większości nie spełniają obecnych wymogów technicznych: gazomierze usytuowane wewnątrz lokali mieszkalnych, brak zaworów odcinających, rury wykonane z materiałów, które nie spełniają obecnych norm wytrzymałościowych. Również przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych. Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań). Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność.

Na podstawie danych dotyczących stanu technicznego i wyposażenia lokali należy stwierdzić, że większość lokali wybudowanych przed 1939 r. jest w złym stanie technicznym i nie mają one dostatecznego wyposażenia: nie ma łazienek, wc w lokalu (wc na półpiętrach), c.o. i ciepłej wody.

Wiek budynków komunalnych oraz budynków prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 1

<b>Budynki wybudowane w latach</b>	<b>Liczba budynków</b>
Przed 1918	118
1919-1945	28
1946-1960	20
1961-1980	15
1981-2000	2
Po 2000	5
<b>Razem</b>	<b>188</b>

Z danych wynika, że 88% budynków, które należą do Miasta oraz budynków prywatnych zostało wybudowanych ponad 50 lat temu.

Wyżej wymienione budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- instalacja elektryczna - 188 budynków - 100% zasobu,
- instalacja wodociągowa - 188 budynków - 100% zasobu,
- instalacja kanalizacyjna - 188 budynków - 100% zasobu,
- instalacja gazowa - 90 budynków - 47% zasobu,
- instalacja centralnego ogrzewania - 30 budynków - 16% zasobu,
- instalacja ciepłej wody użytkowej- 14 budynków - 7% zasobu.

Ocenę stanu technicznego należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego. Stan techniczny budynków oceniono przyjmując powyższe kryteria w grupach określonych trójstopniową oceną techniczną: dobra (D), średnia (S) i zła (Z).

Stan techniczny określany jako dobry (D) oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

Stan techniczny określany jako średni (Ś) oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji.

Stan techniczny określany jako zły (Z) oznacza, że budynki te wymagają w jak najszybszym czasie przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich mogą być w najbliższym czasie przeznaczone do rozbiórki.

Na podstawie okresowych przeglądów technicznych budynków, które w całości należą do Miasta oraz budynków prywatnych, zużycie techniczne określa się następująco: ocena dobra (D) - 21 budynków, średnia (S) - 126 budynków, zła (Z) - 41 budynków.

Ponadto budynki należące do wspólnot mieszkaniowych wymagają remontów i modernizacji z uwagi na ich wiek. Miasto posiada lokale w 166 budynkach wspólnot mieszkaniowych, z czego 69 budynków wybudowano przed 1945 r., a 97 budynków po 1945 r. W większości wykazanych budynków, Miasto jako właściciel lokali, posiada ponad 50% udziałów w nieruchomości. W związku z posiadaniem udziałów, Miasto zobowiązane jest do partycypowania w kosztach remontów zgodnych z ich wysokością.

## § 5. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie pozostawała na nie zmienionym poziomie.

Utrzymanie takiego stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione będzie od ilości napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Niewykonanie remontów będzie powodowało szybkie pogarszanie się stanu technicznego, zwiększanie się liczby budynków zagrożonych katastrofą budowlaną.

W celu zapobiegania takiemu stanowi, zasadnym byłoby zwiększenie środków finansowych na remonty główne budynków.

Dodatkowo utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego może nastąpić poprzez zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz podejmowanie nowych inwestycji polegających na budowie budynków.

W latach 2007-2011 zakupiono na rynku wtórnym 44 lokale mieszkalne i wybudowano 2 budynki, w których znajduje się 152 mieszkania.

Również w latach 2012-2016 Miasto będzie dążyło do utrzymania ilości nabywanych lokali na rynku wtórnym, a w planach inwestycyjnych na najbliższe pięć lat przewiduje się wybudowanie około 130 nowych mieszkań.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądów okresowych, decyzji PINB oraz niezbędnych napraw głównych (remontów kapitalnych) przewiduje się konieczność zapewnienia lokali zamiennych w czasie prowadzonych prac remontowych. W związku z powyższym prognozuje się, że należałoby w kolejnych latach zapewnić ok. 125 takich lokali.

Należy również zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się przez Miasto z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Miasto narażone jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego. Po zmianie przepisów roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Z uwagi na brak lokali socjalnych można przewidzieć, że liczba roszczeń odszkodowawczych z powyższego tytułu, w okresie objętym programem, ulegnie zwiększeniu.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Miasto musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe mieszkańców mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Nie bez znaczenia dla prognozowania potrzeb w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta, jest fakt, iż na rozpatrzenie oczekuje 560 wniosków osób spełniających kryteria do ubiegania się o lokal z tego zasobu.

Z uwagi na tendencje ekonomiczne należy spodziewać się zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego i wniosków o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny.

Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na lata 2012-2016 z tytułu stanu technicznego budynków, realizacji list przydziałów oraz realizacji sądowych wyroków orzekających eksmisję, szacuje się na ok. 600 lokali.

W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 25 a ustawy, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczone będą na wynajem, Miasto wydzieli z zasobu 20 lokali, które będą przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe.

Prognozę dotyczącą zapotrzebowania Miasta na lokale w latach 2012-2016, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 2

Lp	Zapotrzebowanie na lokale	Lokale socjalne	Lokale pozostałe
1	Wykwaterowania na podstawie decyzji PINB	50	75
2	Realizacje wyroków eksmisyjnych	255	25
3	Realizacje list przydziałów	65	125
<b>Suma:</b>		<b>370</b>	<b>225</b>

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

##### **§ 6. 1. Budynki zagrożone i przeznaczone do remontu głównego.**

Na podstawie okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz budowlanych oraz decyzji PINB zakwalifikowano do rozbiórki, remontów głównych oraz pilnych prac zabezpieczających 64 budynki.

Powyższe potrzeby remontowe, należy zaplanować na okres najbliższych 5 lat, kwalifikując kolejność robót sukcesywnie, biorąc pod uwagę najbardziej zdegradowane budynki, które zagrażają bezpieczeństwu użytkownika.

Potrzeby remontowe z rozróżnieniem na budynki, które należą do Miasta oraz budynki prywatne, przedstawione są w dalszej części programu.

Wykaz budynków przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży, przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 3

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Własność	Liczba lokali	Orientacyjny koszt rozbiórki (zł)
1	Studzienne 18	oficyna	Prywatna	0	30 000,00
2	Kasztelańska 32	oficyna	Prywatna	0	50 000,00
3	Wałowa 7	budynek z lokalami użytkowymi	Miasto	0	50 000,00
4	Wałowa 16	oficyna lewa	Prywatna	0	30 000,00
5	Wałowa 32	budynek główny	Miasto	3	25 000,00
6	Miechowicka 34	budynek główny	Miasto	5	35 000,00
7	Karola Marcinkowskiego 11	oficyna	Miasto / Prywatna	0	30 000,00
8	Kasztelańska 20	oficyna	Miasto	3	70 000,00
9	Dworcowa 36	budynek główny	Miasto	4	40 000,00
<b>Razem:</b>				<b>15</b>	<b>360 000,00</b>

Dodatkowo do rozbiórki przeznaczono budynek usytuowany przy ulicy Poznańskiej 350, który jest własnością wspólnoty mieszkaniowej. Koszt rozbiórki oszacowano na ok. 70.000,00 zł. W budynku tym znajduje się 14 lokali, których właścicielem jest Miasto Inowrocław. W budynku Miasto posiada 96,27% udziałów, do wysokości których poniesie koszty rozbiórki.

Przeprowadzenie rozbiórek wiązać się będzie z wykwaterowaniem 29 rodzin.

Wykaz budynków, które wymagają przeprowadzenia pilnych prac zabezpieczających przedstawia poniższa tabela:



tabela nr 4

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Własność	Liczba lokali	Orientacyjny koszt (zł)
1	Okrężek 4-6	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	16	200 000,00
2	Toruńska 128	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	7	200 000,00
3	Toruńska 11	Remont konstrukcji klatki schodowej	Miasto	4	200 000,00
4	Stanisława Staszica 24	Remont zabezpieczający	Miasto	4	200 000,00
5	Kasztelańska 32	Remont zabezpieczający	Prywatna	9	200 000,00
6	Tadeusza Kościuszki 6	Remont konstrukcji dachu	Komunalna	3	150 000,00
7	Andrzeja 11	Wzmocnienie ścian i nadproży	Prywatna	6	150 000,00
8	Toruńska 65	Wzmocnienie ścian i nadproży	Prywatna	5	100 000,00
9	Poprzeczna 16	Wzmocnienie ścian i nadproży	Prywatna	8	250 000,00
10	Karola Marcinkowskiego 20	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	3	70 000,00
11	Dworcowa 1	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	14	150 000,00
12	Józefa Chociszewskiego 25	Wzmocnienie ścian i nadproży	Prywatna	4	50 000,00
13	Henryka Hoyera 16	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	14	150 000,00
14	Cegielna 11	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	7	80 000,00
15	Toruńska 79	Wzmocnienie ścian i nadproży	Prywatna	9	120 000,00
16	Szymborska 14	Wzmocnienie ścian i nadproży	Miasto	8	60 000,00
<b>Razem:</b>				<b>121</b>	<b>2 330 000,00</b>

Przeprowadzenie remontów zabezpieczających wymagać będzie czasowego przeniesienia 19 lokatorów z budynku przy ul. Toruńskiej 11, 2 lokatorów z budynku przy ul. Kasztelańskiej 32 oraz 5 rodzin z ul. Toruńskiej 65.

Wykaz budynków, w których należy wykonać remonty główne przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 5

Lp.	Lokalizacja	Zakres remontu	Własność	Orientacyjny koszt (zł)
1	Błonie 24	termomodernizacja, remont klatek, likwidacja suchych WC i wykonanie WC w mieszkaniach	Miasto	200 000,00
2	Cegielna 23	remont dachu wraz z konstrukcją, ocieplenie ścian,	Miasto	200 000,00
3	Dworcowa 48	wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, remont dachu, osuszanie budynku, ocieplenie ścian	Miasto	300 000,00
4	Dworcowa 31	modernizacja co, wykonanie elewacji,	Miasto	150 000,00
5	Dworcowa 53	wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem, wymiana stolarki okiennej,	Miasto	150 000,00
6	Karola Marcinkowskiego 67	remont dachu, naprawa i wzmocnienie ścian	Miasto	40 000,00
7	Młyńska 8	remont elewacji i ocieplenie od podwórka, remont klatki, remont instalacji kanalizacyjnej, wymiana stolarki okiennej	Miasto	200 000,00
8	Prez. Gabriela Narutowicza 20	remont klatki schodowej, wymiana stolarki, remont dachu	Miasto	150 000,00
9	Prez. Gabriela Narutowicza 6	remont dachu, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji	Miasto	250 000,00
10	Najświętszej Marii Panny 32	osuszanie i ocieplenie	Miasto	150 000,00
11	Ogrodowa 4	remont dachu wraz z wymiana eternitu, remont elewacji remont klatki schodowej i strychu, wymiana instalacji elektrycznej	Miasto	120 000,00
12	Poznańska 365	remont elewacji modernizacja instalacji wod-kan, remont klatek schodowych i piwnic	Miasto	250 000,00

13	Poznańska 34	remont elewacji, remont klatek schodowych, piwnic i strychu	Miasto	200 000,00
14	Wałowa 3/5	rozbiórka pomieszczeń gospodarczych i budowa nowych, remont dachu, wzmocnienie nadproży, remont elewacji	Miasto	300 000,00
15	Poznańska 32	remont elewacji, remont klatek schodowych, piwnic i strychu, remont dachu	Miasto	250 000,00
16	Andrzeja 5	wzmocnienie i ocieplenie ścian budynku, remont dachu,	Miasto	250 000,00
17	Składowa 12	wzmocnienie i ocieplenie ścian, remont dachu, wymiana instalacji wod-kan, wymiana stolarki okiennej, remont klatki schodowej	Miasto	500 000,00
18	Dworcowa 44	ocieplenie elewacji, wymiana stolarki okiennej, remont kominów, remont dachu	Miasto	300 000,00
19	Solankowa 43	remont dachu, remont i ocieplenie elewacji, wymiana stolarki okiennej, remont klatki, remont konstrukcji schodów oficyna, wymiana instalacji wod-kan	Miasto	350 000,00
20	Dworcowa 53 B	wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem, wymiana stolarki okiennej,	Miasto	150 000,00
21	Stare Miasto 38	remont elewacji i ocieplenie od podwórka, remont klatki, remont instalacji kanalizacyjnej, wymiana stolarki okiennej	Miasto	200 000,00

22	Tadeusza Kościuszki 26	wzmocnienie ścian, wymiana stolarki okiennej, ocieplenie budynku, modernizacja klatki schodowej oficyny	Miasto	300 000,00
23	Wałowa 14	modernizacja instalacji wod-kan, remont pom. gospodarczych, remont klatki schodowej	Miasto	150 000,00
24	Tadeusza Kościuszki 8	remont elewacji, wzmocnienie nadproży, wymiana stolarki	Miasto	150 000,00
25	Cegielna 9	remont ścian i nadproży-ocieplenie budynku, modernizacja instalacji wod-kan, remont klatki schodowej	Miasto	150 000,00
26	Młyńska 29	remont elewacji z ociepleniem, likwidacja suchych ubikacji, wykonanie wc w mieszkaniach, remont klatki schodowej	Prywatna	250 000,00
27	Orłowska 25	wzmocnienie ścian remont elewacji, wymiana stolarki okiennej, remont klatki schodowej,	Prywatna	200 000,00
28	Al. Okrężna 5	remont elewacji, remont dachu, remont klatki schodowej, remont nawierzchni podwórka	Prywatna	250 000,00
29	Kasztelańska 12	remont klatki schodowej, wzmocnienie ścian i ocieplenie, remont dachu, likwidacja suchych WC, remont pomieszczeń gospodarczych, modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Prywatna	200 000,00
30	Ks. Bolesława Jaśkowskiego 9	remont dachu, remont elewacji, remont klatki schodowej, wymiana stolarki, remont pomieszczeń gospodarczych,	Prywatna	200 000,00

31	Orłowska 4	wzmocnienie ścian remont elewacji, remont klatki schodowej, naprawa dachu pomieszczeń gospodarczych	Prywatna	100 000,00
32	Plac Klasztorny 5	remont dachu, wzmocnienie ścian i remont elewacji, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej	Prywatna	150 000,00
33	Poznańska 33	remont elewacji, remont klatek schodowych piwnic strychu	Prywatna	180 000,00
34	Wałowa 16	wzmocnienie ścian i ocieplenie budynku, modernizacja instalacji wod-kan i gazowej, remont klatki, rozbiórka lewej oficyny, pobudowanie pomieszczeń gospodarczych	Prywatna	250 000,00
35	Szkolna 3	remont dachu wraz z wymianą konstrukcji i utylizacją azbestu, remont elewacji wraz z ociepleniem, remont klatki schodowej, modernizacja instalacji gazowej, dobudowa kanałów wentylacyjnych	Prywatna	500 000,00
36	Toruńska 67	remont dachu, wzmocnienie ścian i remont elewacji, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej	Prywatna	200 000,00
37	Dworcowa 90 A, B	rozbiórka i pobudowanie nowych pomieszczeń gospodarczych, wzmocnienie ścian wraz z ociepleniem, remont dachu, remont klatek schodowych	Prywatna	500 000,00
38	Mątewska 14	remont elewacji budynku	Miasto	220 000,00
<b>Razem:</b>				<b>8 610 000,00</b>

Orientacyjny koszt robót rozbiórkowych, pilnych prac zabezpieczających oraz remontów głównych na lata 2012-2016 wynosi 11.370.000,00 zł.

## 2. Remonty bieżące i modernizacje.

Budynki, które należą do Miasta i budynki prywatne oraz wszystkie lokale, których właścicielem jest Miasto, poddawane są bieżącym remontom i modernizacjom. Będą realizowane z różnicy wynikającej z wpływów z tytułu czynszów oraz kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów zaliczek na fundusz remontowy i kosztów zarządu nieruchomościami.

W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenia dla użytkowników (instalacje elektryczne, gazowe). Stan techniczny lokali mieszkalnych i ich wyposażenie, z uwagi na wiek budynków wymaga również w ciągu najbliższych lat przeprowadzenia modernizacji zwłaszcza w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej – likwidacja suchych ubikacji oraz likwidacja lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym. Obecnie istnieją możliwości techniczne takich rozwiązań z uwagi na rozbudowę w śródmieściu sieci c.o.

Remonty bieżące i modernizacje, realizowane będą na podstawie planu remontowego, ustalonego na podstawie zaleceń przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych, decyzji PINB oraz weryfikowanych przez inspektorów PGKiM sp. z o. o. wniosków lokatorów.

Plan taki będzie sporządzany przez PGKiM Sp. z o. o. w terminie określonym w akcie powierzenia z dnia 30 kwietnia 2008 r., a następnie zatwierdzany przez Miasto. Plan ten będzie określał wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

3. Nie można również pominąć podczas prognozowania wydatków na potrzeby remontowe środków, które Miasto przeznaczają na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale. Wysokość zaliczek na fundusz remontowy ustalana jest podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych. Przyjmowana jest zgodnie z podjętymi uchwałami a uzależniona od uchwalonych na dany rok planów remontów, przyjętych przez współwłaścicieli nieruchomości. Miasto wpłaca zaliczki na fundusz remontowy do wysokości swoich udziałów. Prognozując wysokość wpłat na fundusz remontowy, należy założyć, że wpłaty w każdym roku będą wzrastały o 3%. Prognozuje się, że w latach 2012-2016 zaliczki na fundusz remontowy będą kształtowały się następująco:

- 1) w 2012 r. - ok. 2.550.000,00 zł,
- 2) w 2013 r. - ok. 2.626.500,00 zł,
- 3) w 2014 r. - ok. 2.705.295,00 zł,
- 4) w 2015 r. - ok. 2.786.454,00 zł,
- 5) w 2016 r. - ok. 2.870.047,00 zł.

4. Osobnym problemem do rozwiązania jest usuwanie azbestu z budownictwa zgodnie z „Programem usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski” przyjętym w 2002 r. przez Radę Ministrów. W zasobach Miasta znajduje się 12 budynków, na których dachy pokryte są azbestem, o łącznej powierzchni około 3.100 m<sup>2</sup>.

Szacunkowy koszt wymiany i utylizacji azbestu wynosi 650.000,00 zł. Usuwanie szkodliwej substancji jaką jest azbest należy zakończyć do 2032 r. Miasto sukcesywnie będzie występować o środki na powyższy cel do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Toruniu.

5. Dodatkowo występuje pilna konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne. PGKiM Sp. z o. o. zarządza 37 takimi budynkami w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Budynki te są w większości w złym stanie technicznym. Z uwagi na nieuregulowany stan prawny występują trudności z prowadzeniem remontów oraz rozbiórek popartych decyzjami PINB nakazującymi opróżnienie budynku. W takim przypadku z wnioskiem o dokonanie rozbiórki musi wystąpić właściciel obiektu. Zabezpieczenia takich nieruchomości generują nieuzasadnione koszty.

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych, których właścicielem jest Miasto realizowana jest w oparciu o dogodne warunki ich wykupu, jakie określone zostały w uchwale nr XXV/327/2004 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 22 października 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy Miasto Inowrocław na rzecz ich najemców (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 113, poz. 1929, z późn. zm.<sup>6)</sup>).

Przewiduje się, że w latach 2012-2016 sprzedaż lokali wyniesie około 70 lokali rocznie.

Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na podstawie analizy danych z lat 2007-2011, średnia wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wynosiła 2.800,00 zł, natomiast średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego to 46,40 m<sup>2</sup>.

Przy nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata w wysokości 70% od wartości lokalu i 70% od wartości ułamkowej części gruntu. Przy zastosowaniu bonifikaty średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lokalu wynosiła ok. 850,00 zł.

Spodziewane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012-2016, określa się na kwotę około 13.804.000,00 zł, co przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 6

<b>Rok</b>	<b>Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali (zł)</b>
2012	2 760 800,00
2013	2 760 800,00
2014	2 760 800,00
2015	2 760 800,00
2016	2 760 800,00
<b>Razem</b>	<b>13 804 000,00</b>

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz koszty jego niezbędnych remontów. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Miasto będzie narażone na dalszą degradację budynków. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

Istnieje również niebezpieczeństwo, iż ze względu na niewłaściwe dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych (zbyt duże lokale, nieodpowiadające możliwościom finansowym gospodarstwa domowego), najemcy nie będą w stanie w pełnej wysokości regulować należności czynszowych. W takich przypadkach należy dążyć do podziału dużych lokali mieszkalnych lub zamiany ich na mniejsze.

Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Prezydent Miasta, w drodze zarządzenia, wyraża zgodę na uregulowanie zaległości czynszu, w formie świadczenia rzeczowego a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach. Istnieje także możliwość zawarcia ugody w zakresie wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia.

Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Inowrocławia za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Inowrocławia, w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne do 30 września 2012 r. wynosi 5,10 zł/m<sup>2</sup>.

Dotyczy to również czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu, które do 30 września 2012 r. pozostają bez zmian.

W latach następnych obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o 10% od 1 października 2012 r., oraz o 7% od 1 października 2013 r.

Prognoza stawki czynszu za lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

- 1) od 1 października 2012 r. do 30 września 2013 r. - 5,61 zł/m<sup>2</sup> ;
- 2) od 1 października 2013 r. - 6,00 zł/m<sup>2</sup> .

Stopniowe podwyższenie stawki bazowej czynszu do wysokości 6,00 zł/m<sup>2</sup> w 2013 r., a także konsekwentne, w następnych latach monitorowanie wysokości czynszów w stosunku do kosztów eksploatacji zasobu Miasta, pozwoli na przeznaczenie większych środków głównie na remonty budynków.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w rozdziale 4a ustawy, nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.



§ 9. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

tabela nr 7

Lp.	Czynnik obniżający stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub jego stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50%	20%
2	Lokal znajduje się w suterenie, na poddaszu lub w budynku barakowym	20%
3	Lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólną łazienkę i w.c. lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym	10%
4	W.c. znajduje się poza budynkiem	10%
5	Lokal położony jest w budynku, o którym mowa w § 13	10%

§ 10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

tabela nr 8

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację <sup>1)</sup>	20%
2	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono ocieplenie stropodachu <sup>1)</sup>	5%
3	Lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2000 r.	25%
4	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania	10%
5	Lokal wyposażony jest w bieżącą ciepłą wodę	5%
6	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w windę	10%
7	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w instalację domofonową	1%
8	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w stację uzdatniania wody	5%
9	Lokal przyłączony jest do instalacji gazowej znajdującej się w budynku	5%

<sup>1)</sup>Nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2000 r.

§ 11. Symulację zmian stawek czynszu, z uwzględnieniem wartości czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 9

Termin obowiązywania stawki czynszowej	Stawka bazowa czynszu (zł/m <sup>2</sup> )	Minimalna stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> )	Maksymalna stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> )
do 30.09.2012	5,10	4,08	6,99
01.10.2012 - 30.09.2013	5,61	4,49	7,85
od 01.10.2013	6,00	4,80	8,40

§ 12. Przez termomodernizację rozumie się docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku.

§ 13. Czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na położenie budynku (§ 9, tabela nr 7, poz. 5), mają zastosowanie do lokali położonych w budynkach zlokalizowanych na terenie Osiedla "Mątwy" w granicach określonych w Statucie Osiedla "Mątwy".

§ 14. 1. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20% stawki bazowej czynszu.

2. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 40%, stawki bazowej czynszu.

3. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone w § 9 i 10, będą stosowane od następnej zmiany stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, tj. od 1 października 2012 r.

§ 15. Czynsz najmu za lokal wynajmowany przez Miasto od osoby fizycznej lub prawnej, podnajemca opłacać będzie w wysokości stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, natomiast Miasto dopłacać będzie wynajmującemu różnicę pomiędzy tym czynszem a ustaloną w umowie stawką.

## **Rozdział 6.**

### **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**

§ 16. 1. Mieszkaniowym zasobem Miasta zarządza PGKiM Sp. z o. o. na podstawie aktu powierzenia z dnia 30 kwietnia 2008 r. o administrowanie budynkami i terenami stanowiącymi zasób Miasta Inowrocławia.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, PGKiM Sp. z o. o. zarządza lokalami będącymi własnością Miasta.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 17. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2012-2016 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Miasta.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizację;

2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie lokali socjalnych.

### Rozdział 8.

#### **Wysokość wydatków 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 18. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

Prognozę na lata 2012-2016 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w porównaniu do przewidywanych wpływów z czynszów, przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Lata (zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	11 928 000,00	13 000 000,00	13 800 000,00	13 800 000,00	13 800 000,00
2	Wpływy z tytułu świadczeń (zaliczki na c.o., wywóz nieczystości, woda)	4 632 350,00	4 864 000,00	5 107 100,00	5 300 000,00	5 500 000,00
3	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym koszty eksploatacji)	9 745 350,00	10 135 200,00	10 540 600,00	10 900 000,00	11 300 000,00
4	Koszty remontów bieżących i modernizacji	2 500 000,00	3 128 300,00	3 588 200,00	3 243 000,00	2 844 000,00
5	Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	2 550 000,00	2 626 500,00	2 705 300,00	2 780 000,00	2 870 000,00
6	Koszty zarządu nieruchomościami	1 920 000,00	1 974 000,00	2 073 000,00	2 177 000,00	2 286 000,00
	<b>Różnica (1+2)-(3+4+5+6)</b>	<b>-155 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu Miasta i wpływy z czynszów należy zauważyć, że w roku 2012 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, nie będą wystarczające na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Niedobór środków finansowych na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego, wykazany w 2012 r., zostanie pokryty z innych dochodów budżetu Miasta i ma swoje źródło w obniżeniu stawki podwyżki czynszu w 2011 r.

W latach 2013-2016, zakładając wzrost stawek czynszu za lokale mieszkalne, istnieje możliwość zwiększenia środków na remonty bieżące i modernizacje budynków i lokali.

Z wpływów z czynszu Miasto reguluje należności takie jak: bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym: min. koszty eksploatacji), koszty remontów bieżących i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada prawo własności do lokali oraz koszty zarządzania zasobami Miasta.

W przedstawionej prognozie przyjęto wzrost zaliczek na fundusz remontowy na poziomie 3% a kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości na poziomie 4%.

Wzrost czynszów zaplanowano na poziomie 10% od 1 października 2012 r. i 7% od 1 października 2013 r. Prognozowane wartości wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe przedstawione w kolejnych latach zostały obliczone przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

Wzrost kosztów zarządu nieruchomościami stanowiącymi zasób Miasta, którymi zarządza PGKiM Sp. z o. o., od 2013 r. przyjęto na poziomie 5%. Będzie on jednak uzależniony od wysokości uzyskanego przez zarządcę, procentowego wskaźnika windykacji czynszów. Jeżeli średnia wartość procentowego wskaźnika windykacji czynszów w danym roku kalendarzowym wyniesie przynajmniej:

- 93% ściągłości – zarządca otrzyma wzrost wynagrodzenia w następnym roku o 5% w stosunku do wartości wynagrodzenia z roku poprzedniego,
- 88% ściągłości – zarządca otrzyma wzrost wynagrodzenia w następnym roku o 3% w stosunku do wartości wynagrodzenia z roku poprzedniego,
- 85% ściągłości – zarządca otrzyma wzrost wynagrodzenia w następnym roku o 1% w stosunku do wartości wynagrodzenia z roku poprzedniego.

Powyższa prognoza potwierdza konieczność wprowadzenia przez Miasto w najbliższych latach podwyżek stawek czynszu przynajmniej do wysokości, jaka była zaplanowana w 2011 r. Spowoduje to realną możliwość przeznaczania większych środków finansowych na remonty bieżące i modernizację zasobu. W przeciwnym razie należy liczyć się ze zmniejszeniem środków finansowych na remonty, co będzie prowadziło do degradacji starej substancji mieszkaniowej.

2. W latach 2012-2016 Miasto planuje w ramach wydatków inwestycyjnych wybudowanie trzech nowych budynków, w których znajdować się będzie ok. 130 lokali, co przedstawiono w poniższej tabeli:

tabela nr 11

Planowana wysokość wydatków na inwestycje w latach 2012-2016			
Rok	Zadanie	Liczba lokali mieszkalnych	Wartość (w zł)
2012-2013	Budowa budynku mieszkalnego IV	ok. 50	4 500 000,00
2014	Budynek mieszkalny	ok. 35	3 200 000,00
2015	Budynek mieszkalny	ok. 45	4 000 000,00
<b>Razem</b>		<b>ok. 130</b>	<b>11 700 000,00</b>

## **Rozdział 9.**

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

**§ 19.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym;
- 3) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 4) prowadzenie działań mających na celu realizację szeroko pojętego programu zamiany mieszkań;
- 5) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 6) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 7) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez PGKiM Sp. z o. o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 8) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach;
- 9) podejmowanie działań w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne, a którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 10) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;
- 11) podejmowanie działań w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywanie terenów od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe;
- 12) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu Miasta pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy - art. 25a, który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

**Rozdział 10.**  
**Postanowienia końcowe**

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przedwodniczący Rady  
Miejskiej Inowrocławia

**Tomasz Marcinkowski**

Uzasadnienie do Uchwały Nr XIX/248/2012  
Rady Miejskiej Inowrocławia  
z dnia 23 lutego 2012 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 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, z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu stanowiącego, jakim jest Rada Miejska Inowrocławia i organu wykonawczego jakim jest Prezydent Miasta.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Inowrocławia na lata 2012-2016 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Miasta. Został opracowany na pięć lat ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości wydatków 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W programie uwzględnione zostały także pomieszczenia tymczasowe. Zgodnie bowiem z art. 25e ustawy, do najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio m.in. przepisy art. 21.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Inowrocław.

Mieszkaniowy zasób gminy był i jest obszarem deficytowym i niedoinwestowanym, zarówno w gospodarce poprzedniego systemu ekonomicznego, jak i obecnego. Biorąc pod uwagę fakt, że ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy, realizacja założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione.

Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Prezydent Miasta Inowrocławia.

Rada Miejska Inowrocławia podjęła uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2012 – 2016 w głosowaniu jawnym. Na 23 radnych w głosowaniu wzięło udział 20 radnych. Za przyjęciem uchwały głosowało 13 radnych, przeciw - 1, wstrzymało się od głosu - 6 radnych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Inowrocławia

**Tomasz Marcinkowski**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, 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.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492.

<sup>4)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337.

<sup>5)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 i Nr 281, poz. 2783, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, Nr 220, poz. 1600 i Nr 251, poz. 1844, z 2008 r. Nr 180, poz. 1109 oraz z 2009 r. Nr 39, poz. 309 i Nr 65, poz. 545 oraz z 2011 r. Nr 201, poz. 1180.

<sup>6)</sup>Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2010 r. Nr 70, poz. 770.