

**UCHWAŁA NR XXIX/317/2017
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 24 kwietnia 2017 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Inowrocławia na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto Inowrocław na lata 2017-2021, 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, zarządzane przez Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Inowrocławia oraz propozycje zmian w tym zakresie.

§ 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);

2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);

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

4) IGKiM Sp. z o.o. - należy przez to rozumieć Inowrocławską Gospodarkę Komunalną i Mieszkaniową 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 Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia kształtuje się następująco (stan na 31 grudnia 2016 r.):

1) lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Miasta, tj. 149 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 71.366,63 m², w których znajduje się:

- a) 827 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 37.417,88 m²,
- b) 685 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 25.613,07 m²,
- c) 93 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 8.335,68 m²;

2) lokale w budynkach prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 30 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 8.491,93 m², w których znajduje się:

- a) 160 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.136,14 m²,
- b) 57 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2.028,25 m²,
- c) 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 327,54 m²;

3) lokale komunalne, których Miasto jest właścicielem, zlokalizowane w 130 budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez IGKiM Sp. z o. o., tj. 1702 lokale o łącznej powierzchni 76.586,91 m², w których znajduje się:

- a) 1456 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 65.442,64 m²,
- b) 188 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 8.083,92 m²,
- c) 58 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 3.060,35 m²;

4) lokale komunalne, których właścicielem jest Miasto, zlokalizowane w 37 budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców, w których znajduje się 185 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.138,32 m²;

5) ponadto Miasto posiada 64 lokale mieszkalne nabyte na rynku wtórnym, usytuowane w budynkach KSM, których łączna powierzchnia wynosi 2.904,17 m².

2. Łącznie Miasto Inowrocław gospodaruje 3.767 lokalami, o łącznej powierzchni 167.487,96 m², w których znajduje się:

- 1) 2692 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 120.039,15 m²;
- 2) 930 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 35.725,24 m²;
- 3) 145 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 11.723,57 m².

§ 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 wieku oraz z pierwszej połowy XX wieku i są objęte nadzorem 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 ich eksploatacji oraz 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 spępane i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,

- piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,

- przewody wentylacyjne są nieszczelne i spępane,

- stolarka okienna kwalifikuje się 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 nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. 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, nie ma wc w lokalu (wc na półpiętrach), brak c.o. i ciepłej wody.

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

- 1) budynki wybudowane przed rokiem 1918 - 102;
 - 2) budynki wybudowane w latach 1919 - 1945- 28;
 - 3) budynki wybudowane w latach 1946 - 1960- 20;
 - 4) budynki wybudowane w latach 1961 - 1980- 20;
 - 5) budynki wybudowane w latach 1981 - 2000 - 4 (Kątna 20, w wyniku sprzedaży lokali powstała wspólnota mieszkaniowa);
 - 6) budynki wybudowane po 2000 r. - 7 + 2 budynki zakupione na rynku wtórnym
- Z danych wynika, że 72,60% budynków, które należą do Miasta oraz budynków prywatnych zostało wybudowanych ponad 70 lat temu.

Wyżej wymienione budynki posiadają następujące wyposażenie techniczne:

- 1) instalacja elektryczna - 179 budynków - 100% zasobu;
- 2) instalacja wodociągowa - 179 budynków - 100% zasobu;
- 3) instalacja kanalizacyjna - 179 budynków - 100% zasobu;
- 4) instalacja gazowa - 134 budynki - 75% zasobu;
- 5) instalacja centralnego ogrzewania - 54 budynki - 30% zasobu;
- 6) instalacja ciepłej wody użytkowej - 36 budynków - 20% 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 (Ś) 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) – 30 budynków, średnia (Ś) – 118 budynków, zła (Z) – 31 budynków.

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

Dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie się kształtowała na podobnym poziomie, jak w latach ubiegłych.

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 2012-2016 zakupiono na rynku wtórnym 17 lokali mieszkalnych i wybudowano 3 budynki, w których znajduje się 48 mieszkań. Również w latach 2017-2021 Miasto będzie dążyło do utrzymania liczby nabywanych lokali na rynku wtórnym, a w planach inwestycyjnych na najbliższe pięć lat przewiduje się wybudowanie około 76 nowych mieszkań.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądów okresowych, decyzji PINB oraz niezbędnych napraw głównych (remontów kapitałnych) przewiduje się konieczność zapewnienia lokali zamiennych w czasie prowadzonych prac remontowych. W związku z powyższym prognozuje się, że należałoby w kolejnych latach zapewnić około 75 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 400 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 2017-2021 z tytułu stanu technicznego budynków, realizacji list przydziałów oraz realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, szacuje się na 150 lokali u właścicieli prywatnych i 30 lokali KSM.

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. z 2017 r. poz. 459), 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.

Realizacja wyroków eksmisyjnych z zasobów komunalnych następuje poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców objętych eksmisją na lokale socjalne lub zamianę lokali mieszkalnych na lokale o niższym standardzie i niższym czynszu – w ramach własnych zasobów.

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 zasobów 2 lokale, które będą przeznaczone na pomieszczenia tymczasowe.

Prognoza dotycząca zapotrzebowania Miasta na lokale w latach 2017-2021, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe przedstawia się następująco:

- 1) wykwaterowanie na podstawie decyzji PINB:
 - a) lokale socjalne - 35,
 - b) pozostałe lokale - 40;
- 2) realizacja wyroków eksmisyjnych:
 - a) lokale socjalne - 180,
 - b) pozostałe lokale - 10;
- 3) realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu:
 - a) lokale socjalne - 110,
 - b) pozostałe lokale - 140.

Rozdział 3.

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

§ 6. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. potrzeby mieszkaniowe Miasta Inowrocławia w rozbiciu na poszczególne rodzaje lokali przedstawiają się następująco:

- 1) 190 rodzin oczekuje na przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) 210 rodzin oczekuje na przydział lokalu socjalnego,
- 3) 60 rodzin, które złożyły wnioski o uzyskanie lokalu z zasobu Miasta znajduje się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu;

4) 222 rodziny oczekują na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego,

5) żadna rodzina nie oczekuje na lokal zamienny zgodnie z decyzjami PINB.

§ 7. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. 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 życia lub zdrowia 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 w danym roku kalendarzowym na podstawie przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych, decyzji PINB oraz weryfikowanych przez inspektorów IGKiM sp. z o. o. wniosków lokatorów.

Plan taki będzie sporządzany przez IGKiM Sp. z o. o. w terminie określonym w umowie o zarządzanie zawartej z dniem 1 stycznia 2017 r., a następnie zatwierdzany przez Miasto. Plan ten będzie określał wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów bieżących na dany rok.

Nie można również pominąć podczas prognozowania wydatków na potrzeby remontowe środków, które Miasto przeznacza 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.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta przedstawiają się następująco (w zł):

1) remonty i usługi remontowe:

a) rok 2017 - 1.038.000,00,

b) rok 2018 - 1.089.900,00,

c) rok 2019 - 1.144.395,00,

d) rok 2020 - 1.201.615,00,

e) rok 2021 - 1.261.696,00;

2) koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych lokali użytkowych i lokali Miasta z prawem własności do lokalu mieszkalnego (w zł):

- a) rok 2017 - 2.300.000,00,
 - b) rok 2018 - 2.369.000,00,
 - c) rok 2019 - 2.440.000,00,
 - d) rok 2020 - 2.513.200,00,
 - e) rok 2021 - 2.580.000,00;
- 3) inwestycje w budownictwo komunalne (w zł):
- a) rok 2017 - 1.240.000,00,
 - b) rok 2018 - 1.302.000,00,
 - c) rok 2019 - 1.367.100,00,
 - d) rok 2020 - 1.435.455,00,
 - e) rok 2021 - 1.507.228,00.

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

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych, których właścicielem jest Miasto realizowana jest w oparciu o dogodne warunki ich wykupu, jakie określone zostały w uchwale nr XXXI/444/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy Miasto Inowrocław na rzecz ich najemców.

Przewiduje się, że w latach 2017-2021 sprzedaż wyniesie około 50 lokali rocznie.

Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na podstawie analizy danych z lat 2012-2016, średnia wartość 1 m² powierzchni mieszkalnej wynosiła 2.800,00 zł, natomiast średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego to 49 m².

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 m² powierzchni mieszkalnej lokalu wynosiła ok 850,00 zł.

Spodziewane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 określa się na kwotę około 10.290.000,00 zł, co przedstawia się następująco:

- 1) rok 2017 - Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.058.000,00 zł;
- 2) rok 2018 - Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.058.000,00 zł;
- 3) rok 2019 - Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.058.000,00 zł;
- 4) rok 2020 - Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.058.000,00 zł;
- 5) rok 2021 - Prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.058.000,00 zł.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz koszty jego niezbędnych remontów.

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.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Inowrocławia za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Inowrocławia, w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne od dnia 1 października 2012 r. wynosi:

- 1) lokale mieszkalne 5,61 zł/m²;
- 2) lokale socjalne 2,25 zł/m²;
- 3) pomieszczenia tymczasowe 2,25 zł/m².

§ 10. 1. Czynsz w lokalach mieszkaniowego zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie do kształtowania stawek, które zapewnią finansowe bilansowanie się gospodarki mieszkaniowej.

2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

1) tabela nr 1

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 budynku barakowym	20%
3	Lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólną łazienkę i WC lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym	10%
4	WC znajduje się poza budynkiem	10%

2) tabela nr 2

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację	20%
2	Lokal znajduje się w budynku, w którym przeprowadzono ocieplenie	5%

	stropodachu	
3	Lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 2000 roku	25%
4	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania	10%
5	Lokal wyposażony jest w bieżącą 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%

3. Przez termomodernizację rozumie się docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku.

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

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

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

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

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem Miasta zarządza IGKiM Sp. z o. o. na podstawie umowy zawartej z dniem 1 stycznia 2017 r. o zarządzanie, administrowanie budynkami i terenami stanowiącymi zasób Miasta Inowrocławia.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, IGKiM 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

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2017-2021 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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13. 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 2017-2021 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, przedstawia się następująco:

- 1) koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych – eksploatacja (w zł):
 - a) rok 2017 - 4.062.000,00,
 - b) rok 2018 - 4.562.000,00,
 - c) rok 2019 - 5.062.000,00,
 - d) rok 2020 - 5.562.000,00,
 - e) rok 2021 - 6.062.000,00;
- 2) koszty remontów bieżących i modernizacji (w zł):
 - a) rok 2017 - 1.038.000,00,
 - b) rok 2018 - 1.089.900,00,
 - c) rok 2019 - 1.144.395,00,
 - d) rok 2020 - 1.201.615,00,
 - e) rok 2021 - 1.261.696,00;
- 3) koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych (w zł):
 - a) rok 2017 - 2.300.000,00,
 - b) rok 2018 - 2.369.000,00,
 - c) rok 2019 - 2.440.000,00,
 - d) rok 2020 - 2.513.200,00,
 - e) rok 2021 - 2.580.000,00;
- 4) koszty zarządu nieruchomościami (w zł):
 - a) rok 2017 - 2.620.000,00,
 - b) rok 2018 - 2.648.900,00,
 - c) rok 2019 - 2.675.300,00,
 - d) rok 2020 - 2.702.050,00,
 - e) rok 2021 - 2.729.100,00.

Z wpływów z czynszu Miasto reguluje należności takie, jak bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym: m.in. 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.

Powyższa prognoza nie przewiduje w najbliższych latach konieczności wprowadzenia podwyżek stawki czynszu. Podwyższanie lub obniżanie czynszu będzie regulowane czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową budynku i lokali. Wpływy z czynszów stopniowo do końca 2021r. powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego.

W latach 2017-2021 Miasto planuje w ramach wydatków inwestycyjnych wybudowanie 1 nowego budynku, w którym znajdować się będzie 76 lokali o wartości 7.500.000,00 zł (planowany termin realizacji 2020 r.). W 2017 r. ostatecznie oddany budynek do zasiedlenia z 16 lokalami o wartości 1.400.000,00 zł, którego budowa rozpoczęła się w 2016 r.

Rozdział 9.

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

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta 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 IGKiM Sp. z o. o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 8) stworzenie możliwości regulowania 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.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 16. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie jej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Inowrocławia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski

Uzasadnienie

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 2016 r. poz. 1610,) 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 Inowrocławia.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2017-2021 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Miasta. Został opracowany na 5 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 Miasta 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 Miasta, 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 Miasta.

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 Miasta Inowrocławia.

Mieszkaniowy zasób Miasta 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 Miasta, 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 2017-2021 w głosowaniu jawnym.

Na 23 radnych w głosowaniu wzięło udział 20 radnych obecnych na sesji. Za przyjęciem uchwały głosowało 19 radnych, głosy przeciwne - 0, wstrzymujących się - 1.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski