

**UCHWAŁA NR XVI/169/2019
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 28 października 2019 r.

**zmieniająca uchwałę 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 i 1309) 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 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale 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 (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego, poz. 2087), wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

**"Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta
w poszczególnych latach";**

2) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia kształtuje się następująco (stan na 30 kwietnia 2019r.):

1) lokale komunalne, w budynkach stanowiących własność Miasta, tj. 147 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 71.664,09 m², w których znajduje się:

- a) 1514 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 62.822,03 m²,
- b) 94 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 8.842,06 m²;

2) lokale w budynkach prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, tj. 26 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 7.578,49 m², w których znajduje się:

- a) 191 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.250,91 m²,
- b) 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 327,58 m²;

3) lokale komunalne, których Miasto jest właścicielem, zlokalizowane w 130 budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez IGKiM Sp. z o. o., tj. 1620 lokali o łącznej powierzchni 73.234,83 m², w których znajduje się:

- a) 1575 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 70.422,17 m²,
- b) 45 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2.812,66 m²;

4) lokale komunalne, których właścicielem jest Miasto, zlokalizowane w 37 budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców, w których znajduje się 169 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.419,51 m²;

5) ponadto Miasto posiada 69 lokali mieszkalnych nabytych na rynku wtórnym, usytuowanych w budynkach KSM, których łączna powierzchnia wynosi 3.095,22 m².

2. Łącznie Miasto Inowrocław gospodaruje 3.663 lokalami, o łącznej powierzchni 162.992,14 m², w których znajduje się:

- 1) 3498 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 151.009,84 m²;
- 2) 145 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 11.982,30 m².”;

3) §5 otrzymuje brzmienie:

„§ 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 2019-2021 Miasto będzie dążyło do utrzymania liczby nabywanych lokali na rynku wtórnym, a w planach inwestycyjnych na najbliższe trzy lata przewiduje się wybudowanie około 76 nowych mieszkań.

Biorąc pod uwagę ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, przeglądy okresowe, decyzje PINB oraz niezbędne naprawy główne (remonty kapitalne) przewiduje się konieczność zapewnienia lokali zamiennych w czasie prowadzonych prac remontowych. W związku z powyższym prognozuje się, że należałoby w kolejnych latach zapewnić około 60 takich lokali.

Należy również zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się przez Miasto z nałożonego przez ustawodawcę obowiązku dostarczenia lokalu osobie uprawnionej do zawarcia najmu socjalnego lokalu, Miasto narażone jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu 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 zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W związku z tym należy 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.

Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na lata 2019-2021 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.

Realizacja wyroków eksmisyjnych z zasobów komunalnych będzie polegała na zawieraniu umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów objętych eksmisją.

Prognoza dotycząca zapotrzebowania Miasta na lokale mieszkalne w latach 2019-2021, przedstawia się następująco:

- 1) wykwaterowanie na podstawie decyzji PINB – 60 lokali;
- 2) realizacja wyroków eksmisyjnych – 130 lokali;
- 3) realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu – 175 lokali.”;
- 4) §6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2019r. potrzeby mieszkaniowe Miasta Inowrocławia przedstawiają się następująco:

- 1) 210 rodzin oczekuje na przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) 190 rodzin oczekuje na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) 80 rodzin, które złożyły wnioski o uzyskanie lokalu z zasobu Miasta znajdujących się na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu;

4) 249 rodzin oczekuje na realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

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

5) w §9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Inowrocławia za 1m² 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 2012r. wynosi:

1) lokale mieszkalne 5,61 zł/m²;

2) najem socjalny lokalu (wcześniej lokale socjalne) 2,25 zł/m².”;

6) w §10:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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%
5	Lokale położone w budynkach zlokalizowanych na terenie Osiedle „Mątwy” w granicach określonych w Statucie Osiedla „Mątwy”	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 stropodachu	5%
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 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%

”

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokalu”;

c) po ust. 6 dodaje się ust. 7, 8 i 9 w brzmieniu:

„7. Ustala się wskaźniki obniżki czynszu w wysokości:

1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% dochodu, o którym mowa w § 7 ust. 1 uchwały nr XVI/167/2019 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia;

2) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% dochodu, o którym mowa w § 7 ust. 1 uchwały nr XVI/167/2019 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia, ale nie wyższy niż 100% tego dochodu.

8. Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;

3) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;

4) są uprawnieni do zawarcia umowy najmu socjalnego.

9. Obniżki można udzielić wyłącznie na pisemny wniosek najemcy.”.

7) w §12 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wsparcie finansowe z Banku Gospodarowania Krajowego na zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego lokalu.”;

8) w §14 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zmiana umowy najmu na umowę najmu socjalnego lokalu po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski

Uzasadnienie do uchwały Nr XVI/169/2019

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 28 października 2019 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r, poz. 1182 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zakres zagadnień podlegających regulacji określony został w art. 21 ust. 2 ww. ustawy.

Zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2017-2021, przyjętego uchwałą nr XXIX/317/2017 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 kwietnia 2017r. wynikają m.in. z konieczności:

1) wprowadzenia wskaźników obniżki czynszu uzależnionych od dochodu gospodarstwa domowego;

2) dostosowania jego postanowień do znowelizowanych ustawą z dnia 22 marca 2018r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2018r., poz.756) – przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na uwadze wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Prezydent Miasta Inowrocławia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski