

300.0006.65.2017
12.12.2017

PROJEKT

**Uchwała Nr/2017
Rady Miejskiej w Krajence
z dnia grudnia 2017 roku**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy i Miasta Krajenska na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz 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 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Krajence uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Krajenska na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Krajenska.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXV/167/12 Rady Miejskiej w Krajence z dnia 25 października 2012 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krajenska w latach 2013 – 2017.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA KRAJENKA
NA LATA 2018 – 2022**

Wstęp

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z art. 21 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).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krajenska na lata 2018 – 2022, jest dokumentem strategicznym wskazującym kierunki rozwoju racjonalnej gospodarki mieszkaniowej Gminy.

Celem wieloletniego programu na lata 2018 – 2022 jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Realizacja celów określonych wyżej może nastąpić w szczególności poprzez:

- 1) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
- 3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej i stopniowe urealnianie czynszu.

Rozdział I

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Krajenska w latach 2018 – 2022**

Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne i lokale socjalne stanowiące własność Gminy, którymi administruje:

- 1) Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajence,
- 2) Centrum Usług Wspólnych Gminy i Miasta Krajenska,
- 3) Wspólnoty mieszkaniowe.

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Krajenska składa się z 47 lokali w tym:

- 1) 18 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 664,64 m²,
- 2) 29 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1465,42 m².

Mieszaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach stanowiących własność Gminy Krajenka:

Lp.	Położenie - adres	powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Wyposażenie
LOKALE SOCJALNE			
1.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/1	53,40	wod-kan
2.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/2	26,70	wod-kan
3.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/3	49,00	wod-kan
4.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/4	31,95	wod-kan
5.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/6	22,30	wod-kan
6.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/7	31,32	wod-kan
7.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/8	26,70	wod-kan
8.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/9	26,70	wod-kan
9.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/10	26,70	wod-kan
10.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/11	22,30	wod-kan
11.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/12	22,30	wod-kan
12.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3/15	63,31	wod-kan
13.	Krajenka, ul. Toruńska 6a/2	40,36	wod-kan
14.	Krajenka, ul. Toruńska 6a/1	17,54	-----
15.	Pogórze 11/1	70,00	wod.
16.	Pogórze 11/2	41,56	wod.
17.	Pogórze 11/3	37,70	wod.
18.	Pogórze 11/4	34,80	wod.
RAZEM:		644,64 m²	
LOKALE MIESZKALNE			
1.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/1	30,00	CO, wod-kan
2.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/2	48,40	CO, wod-kan
3.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/3	29,70	CO, wod-kan
4.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/4	48,50	CO, wod-kan
5.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/5	61,40	CO, wod-kan
6.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/6	38,80	CO, wod-kan
7.	Krajenka, ul. Dworcowa 3/7	70,80	CO, wod-kan
8.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 2/2	36,02	wod.-kan.
9.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 10/3	33,12	CO, gaz, wod.-kan
10.	Krajenka, ul. Złotowska 24/4	39,87	wod-kan
11.	Krajenka, ul. Szkolna 12/1	29/19	wod-kan
12.	Krajenka, ul. Złotowska 43	62,84	CO, wod-kan
13.	Łońsko 30	75,37	wod.
14.	Śmiardowo Krajeńskie 44/5	25,70	-----
15.	Podróżna 23	77,05	CO, wod-kan
16.	Żeleźnica 33	55,11	wod.
RAZEM:		761,87 m²	

Źródło: wg danych KZUP w Krajenke na koniec sierpnia 2017r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Krajenka znajdujący się w budynkach użyteczności publicznej:

Lp.	Położenie – adres	powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	wyposażenie
LOKALE MIESZKALNE			
1.	Krajenka, ul. Bydgoska 3	44,00	gaz, wod-kan
2.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 26a	39,55	CO, wod-kan
3.	Głubczyn 23	90,00	gaz, wod-kan
4.	Skórka, ul. Złotowska 4	53,69	CO, wod-kan
5.	Skórka, ul. Złotowska 4	72,55	CO, wod-kan
6.	Skórka, ul. Złotowska 4	34,32	CO, wod-kan
7.	Dolnik 13	48,00	CO, wod-kan
8.	Dolnik 13	59,00	CO, wod-kan
9.	Dolnik 13	64,00	CO, wod-kan
10.	Głubczyn 24	44,00	gaz, wod-kan
RAZEM:		549,11	

Źródło: wg danych KZUP i CUW GiM Krajenka na koniec sierpnia 2017 r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Krajenka znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

Lp.	Położenie - adres	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	wyposażenie
LOKALE MIESZKALNE			
1.	Krajenka, ul. Domańskiego 10/1	46,70	gaz, wod-kan
2.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 6/1	49,14	wod-kan
3.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 15/4	58,60	CO, wod-kan
RAZEM:		154,44 m²	

Źródło: wg danych KZUP w Krajenke na koniec sierpnia 2017r.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Krajenka przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali ogółem	47	44	43	43	43	43
Lokale socjalne	18	18	18	18	18	18
Lokale mieszkalne	29	26	25	25	25	25

Źródło: wg danych KZUP Krajenka na koniec sierpnia 2017r.

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy, uwzględniający planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie mogło nastąpić m.in. poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie remontów.

Większość budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy została wybudowana w latach bezpośrednio przed i powojennych, więc są to obiekty ponad 60-letnie i mocno wyeksploatowane. Budynki te przedstawiają różnorodną konstrukcję, zgodnie z obowiązującymi w tamtych czasach trendami i normami w tym zakresie. Fakt ten sprawił, iż budynki socjalne i komunalne obciążone są wieloma wadami budowlanymi, co przyczynia się do konieczności wymiany, modernizacji czy remontu elementów budynków i jego wyposażenia.

Stan techniczny budynków ustalono na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych – budowlanych rocznych i pięcioletnich wg następujących kryteriów:

stan dobry – zużycie budynku 0 % - 15 %,

stan zadowalający – zużycie budynku 16 % - 25 %,

stan średni – zużycie budynku 26 % - 40 %,

stan zły – zużycie budynku 41 % - 50 %,

stan awaryjny – zużycie budynku > 50 %.

Stan techniczny budynków, w których mieszczą się lokale mieszkalne i socjalne:

Lp.	Lokalizacja budynku	Stan techniczny
LOKALE MIESZKALNE		
1.	Krajenka, ul. Dworcowa 3	zadowalający
2.	Krajenka, ul. Domańskiego 10	zadowalający
3.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 2	zły
4.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 6	zadowalający
5.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 10	średni
6.	Krajenka, ul. Wł. Jagiełły 15	średni
7.	Krajenka, ul. Złotowska 24	zły
8.	Krajenka, ul. Złotowska 43	dobry
9.	Krajenka, ul. Szkolna 12	zły
10.	Krajenka, ul. Bydgoska 3	dobry
11.	Łońsko 30	średni
12.	Śmiardowo Krajeńskie 44	średni
13.	Podróżna 23	zadowalający
14.	Żeleźnica 33	średni
15.	Głubczyn 23	dobry
16.	Głubczyn 24	dobry
17.	Skórka, ul. Złotowska 4	dobry
18.	Dolnik 13	dobry

LOKALE SOCJALNE		
19.	Krajenka, ul. Ogrodowa 3	zły
20.	Krajenka, ul. Toruńska 6a	zły
21.	Pogórze 11	zły

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka stan na koniec sierpnia 2017r.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018 - 2022

Jednym z głównych celów programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, która odbywać się będzie poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych, zdecydowana większość budynków stanowiących w 100 % własności Gminy wymaga remontów i modernizacji lokali.

Planowanie remontów budynków w latach 2018 – 2022 wynika z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę w poszczególnych latach.

Potrzeby remontowe i środki niezbędne do ich wykonania w latach 2018 – 2022:

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt (w zł)
1.	malowanie klatek schodowych i remont innych pomieszczeń wspólnych budynku	2018 - 2022	35 500
2.	wymiana okien i drzwi	2018 - 2019	28 500
3.	remont dachu i wymiana rynien	2018	7 000
4.	ocieplenie budynku, naprawa i malowanie elewacji	2019 - 2022	365 450
5.	wymiana instalacji elektrycznej, odgromowej i modernizacja instalacji kanalizacyjnej	2018	60 700
6.	naprawa kominów i pieców kaflowych	2018 - 2019	24 200

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka.

W latach 2018 – 2022 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, planuje się wykonać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników atmosferycznych.

Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Krajenka w latach 2018 – 2022 (w zł):

Lp.	Rodzaj robót	2018	2019	2020	2021	2022
1.	malowanie klatek schodowych i remont innych pomieszczeń wspólnych budynku	18 500	0	10 000	5 000	2 000
2.	wymiana okien i drzwi	25 500	3 000	0	0	0
3.	remont dachu i wymiana rynien	7 000	0	0	0	0
4.	ocieplenie budynku, naprawa i malowanie elewacji	0	60 360	65 390	0	239 700
5.	wymiana instalacji elektrycznej, odgromowej i modernizacja instalacji kanalizacyjnej	60 700	0	0	0	0
6.	naprawa kominów i pieców kaflowych	11 000	13 200	0	0	0
RAZEM		122 700	76 560	75 390	5 000	241 700

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka.

Realny zakres rzeczowo – finansowy programu na lata 2018 – 2022 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

W ramach wymienionych środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

Priorytety prac remontowych będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pieców kaflowych, rynien i konserwacja konstrukcji dachu;
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji elektrycznych, odgromowych, wodociągowo – kanalizacyjnych;
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji i tynków, docieplenie ścian,
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku;
- 6) działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków z udziałem Gminy wynikające z planów gospodarczych i przeprowadzonych przeglądów technicznych budynków.

W wyniku poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się uzyskanie niżej wymienionych efektów:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

Celem prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy jest:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu,
- 3) pozyskanie środków finansowych na utrzymanie zasobu Gminy,
- 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych następują zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Krajence o zbyciu mienia komunalnego. Komunalne lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży będą sprzedawane na rzecz dotychczasowych najemców w drodze bezprzetargowej, przy zastosowaniu bonifikaty określonej uchwałą Rady Miejskiej.

Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2018 – 2022 przedstawia się następująco:

	ROK				
	2018	2019	2020	2021	2022
liczba lokali (szt.)	3	1	-	-	-

Źródło: dane z UGiM Krajenska.

Sprzedaż lokali dokonuje się sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali komunalnych w budynkach przeznaczonych do sprzedaży. Faktyczna sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022 zależna będzie od zainteresowania najemców ich wykupem.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu, polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszowych, aby docelowo zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, przynajmniej na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także podwyżek czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

Stawki czynszu w latach 2018 – 2022 będą ustalane według następujących zasad:

- 1) Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka będzie ustalał stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogu, iż wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu,
- 2) podstawę wyliczenia stawki czynszu będzie stanowił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w drodze obwieszczenia.

Podstawą do ustalenia nowej stawki czynszu jest dotychczas obowiązująca stawka.

Ustala się następujące stawki czynszu:

- 1) dla lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1960 r.,
- 2) dla lokali mieszkalnych w pozostałych budynkach,
- 3) dla lokali socjalnych.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym określonego w zarządzeniu Burmistrza.

Podwyżki czynszu w danym roku nie mogą przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż:

- 1) 50 % jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
- 2) 25 % jeżeli wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % wartości odtworzeniowej,
- 3) 15 % jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

Podwyższanie stawki czynszu za wynajem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy może być dokonywane raz w roku.

Stawka czynszu ulega obniżeniu w zależności od wyposażenia lokali i wynosi odpowiednio:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania – 7 %,
- 2) lokal bez instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej – 7 %,
- 3) lokal bez łazienki – 5 %,
- 4) lokal bez ubikacji – 5 %.

Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające stawkę czynszu.

ROZDZIAŁ V

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

Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób Gminy zlokalizowane są zarówno w budynkach będących w całości własnością Gminy, jak i w budynkach, w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom. W budynkach będących w całości własnością Gminy funkcję zarządcy pełni Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka zaś funkcję administratora pełnią Komunalny Zakład Użyteczności Publicznej w Krajenca oraz Centrum Usług Wspólnych Gminy i Miasta Krajenka. W budynkach w których sprzedano co najmniej jeden lokal z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz.1892).

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalami będącymi w zasobach mieszkaniowych Gminy,
- 2) ewidencję lokali,
- 3) dokumentację związaną z najmem lokali,
- 4) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- 5) prace remontowo – adaptacyjne,
- 6) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 7) współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- 8) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Zasady i tryb przyznawania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa uchwała Nr X/66/2015 Rady Miejskiej w Krajenca z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Krajenka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r., poz. 5539).

Najemcy lokali z tytułu zajmowanego lokalu płacą czynsz uzależniony od standardu i funkcji mieszkania. Stawki czynszu naliczane są zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka i obowiązują na terenie całej gminy.

W latach 2018 – 2022 zakłada się spadek udziału Gminy w budynkach istniejących wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom.

Nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne:

- 1) przewidziane w budżecie Gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze z tytułu najmu,
- 3) pozyskane z zewnątrz, w tym środki z funduszy programów rządowych oraz Unii Europejskiej.

Prognozowane wpływy z tytułu czynszów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj lokalu	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (w zł)					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne oświatowe	28 000	28 000	28 000	28 200	28 300	28 400
Lokale mieszkalne komunalne	38 600	44 800	42 600	43 000	43 400	43 900
Lokale socjalne	8 050	8 130	8 200	8 290	8 350	8 450
RAZEM	74 650	80 930	78 800	79 490	80 050	80 750

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość planowanych wydatków w latach 2018 – 2022 na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) koszty utrzymania w należyтым stanie porządkowo – sanitarnym budynków oraz ich otoczenie,
- 3) koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,
- 4) koszty technicznego utrzymania zasobów,
- 5) koszty remontów bieżących,
- 6) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- 7) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych.

Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania programu.
Dane z KZUP w Krajenke (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	LATA					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty utrzymania, w tym:	12 459	10 755	11 354	12 638	12 373	15 720
2.	Koszty eksploatacji	7 499	7 499	7 802	7 958	8 117	8 280
3.	Koszty utrzymania technicznego	4 960	3 256	3 552	4 680	4 256	7 440

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka.

Oprócz kosztów utrzymania związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem w zasobach Gminy występują koszty centralnego ogrzewania.

wyszczególnienie	LATA					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Przewidywane koszty ogrzewania lokali mieszkalnych komunalnych (w zł)	25 200	40 500	40 500	40 500	40 500	40 500
Powierzchnia lokali komunalnych, generująca koszty C.O. (w m ²)	425,75	425,75	425,75	425,75	425,75	425,75
Przewidywane koszty ogrzewania lokali mieszkalnych oświatowych (w zł)	11 300	11 300	11 300	11 400	5 900	5 900
Powierzchnia lokali mieszkalnych oświatowych, generująca koszty C.O. (w m ²)	351,56	331,56	331,56	331,56	171,00	171,00
Razem koszty C.O. (w zł)	36 500	51 800	51 800	51 900	46 400	46 400

Źródło: dane z KZUP Krajenka i CUW GiM Krajenka.

Skala kosztów ogrzewania w zasobach Gminy dotyczy powierzchni 777,31 m² lokali mieszkalnych, co stanowi 53,04 % ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

Oceniając aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy należy zauważyć, iż duża część tych zasobów znajduje się w budynkach starych, w nie najlepszym stanie technicznym, wymagających ciągłych remontów bieżących w instalacje i urządzenia sanitarne.

Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy koszty związane z bieżącą eksploatacją i remontami w poszczególnych latach wynosić będą:

2017 r. – 7 499 zł,

2018 r. – 130 349 zł,

2019 r. – 84 362 zł,

2020 r. – 73 348 zł,

2021 r. – 8 117 zł,

2022 r. – 247 980 zł.

Rzeczywista wysokość wydatków na remonty w latach objętych planem uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz zgromadzonych środków finansowych.

Właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

ROZDZIAŁ VIII

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

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną podjęte następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach z udziałem Gminy,
- 2) obniżenie kosztów eksploatacyjnych,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem Gminy,
- 4) przeprowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego,
- 5) starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych,
- 6) dokonywanie przekwalifikowania lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczenia mogą być przeznaczone na lokale socjalne,
- 7) dokonywanie podziału (w możliwych przypadkach) lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego przez Gminę brak jest możliwości stosowania zamiany lokali (zapewnienie lokalu zastępczego) na czas przeprowadzenia remontów czy modernizacji. W związku z powyższym ewentualne prace mogą być prowadzone z okresowym wyłączeniem użytkownika remontowanej części lokalu.

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

RADCA PRAWNY
mgr Łukasz Czarny

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Krajence w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Krajenka na lata 2018 – 2022

Zgodnie z art. 21 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 z późniejszymi zmianami) oraz z art. 18, ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875) Rada Miejska w Krajence zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z upływem okresu obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krajenka w latach 2013 – 2017 przyjętego uchwałą Nr XXV/167/12 Rady Miejskiej w Krajence z dnia 25 października 2012 roku wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejny pięcioletni okres.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Z up. Burmistrza
Tomasz Ciechanowski
Sekretarz

