

**UCHWAŁA NR XXVIII/570/2016
RADY MIEJSKIEJ W NAKLE NAD NOTECIĄ**

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nakło nad Notecią na lata 2017 - 2021"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.¹⁾) oraz art. 4 i 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć do realizacji "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na lata 2017 - 2021", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XII/231/2011 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na lata 2012 - 2016" z późniejszymi zmianami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Światłowski

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 1579

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/570/2016
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią
z dnia 24 listopada 2016 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Nakło nad Notecią
na lata 2017 - 2021.**

SPIS TREŚCI

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

- 1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne. 3
- 1.2. Stan techniczny zasobu. 4
- 1.3. Prognoza wielkości zasobu na poszczególne lata. 5

Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

- 2.1. Planowane nakłady na remonty w latach 2017 - 2021. 6
- 2.2. Niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach. 7

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2012 - 2016. 8
- 3.2. Zasady sprzedaży lokali. 8
- 3.3. Plan sprzedaży na lata 2017 - 2021. 9

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 4.1. Polityka czynszowa w latach 2017 - 2021 10
- 4.2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu. 10
- 4.3. Warunki obniżki czynszu dla najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. 11

Rozdział 5. 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.

12

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

13

Rozdział 7. 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.

- 7.1. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji. 14
- 7.2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków. 14
- 7.3. Planowane wydatki na koszty zarządzania i administracji. 15

Rozdział 8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- 8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. 16
- 8.2. Planowana sprzedaż lokali. 16

Rozdział 1.

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

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Dane ogólne:

Liczba mieszkań komunalnych - 656;

Liczba izb – 1 454;

Powierzchnia użytkowa w m² – 27.899,21.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Nakło nad Notecią tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Nakło nad Notecią, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz w budynkach będących w administracji zleconej gminy.

Według stanu na dzień 31.10.2016 r. mieszkaniowy zasób gminy to 582 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 25.635,80 m², w tym:

·174 lokale, o łącznej powierzchni 7.218,88 m², w 44 budynkach stanowiących 100% własności gminy,

·366 lokali, o łącznej powierzchni 16.333,95 m², w 85 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

·42 lokale, o łącznej powierzchni 2.082,97 m², w 6. budynkach będących w administracji zleconej gminy.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 74 lokale socjalne, o łącznej powierzchni 2.263,41 m², w tym:

·5 lokali, o łącznej powierzchni 244,60 m², w budynkach socjalnych stanowiących 100% własności gminy,

·32 lokale, o łącznej powierzchni 847,71 m², w budynkach stanowiących 100% własności gminy,

·34 lokale, o łącznej powierzchni 1.006,15 m², w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,

·3 lokale, o powierzchni 164,95 m², w budynku będącym w administracji zleconej gminy,

4. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina Nakło nad Notecią, wynajmuje lokale mieszkalne od podmiotów zewnętrznych, tj. 10 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 386,60 m². (Spółdzielnia Mieszkaniowa "Chrobry" - 2 lokale, PKP S.A. - 8 lokali).

5. Podstawowe wskaźniki określające warunki zamieszkania mieszkańców gminy Nakło nad Notecią w komunalnych zasobach mieszkaniowych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	LOKALE SOCJALNE	LOKALE MIESZKALNE
Liczba izb w mieszkaniu	1,02	1,35
Liczba osób w mieszkaniu	1,94	1,47
Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie m ²	30,94	43,51
Powierzchnia użytkowa na 1 osobę m ²	11,32	16,09

6. Struktura zasobów wg wieku i standardu jakościowego budynków stan na 30.09.2016 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ
Ogółem w tys. m ² z tego:	25,76
kategoria I, w %	10,10
kategoria I-a, w %	7,06
kategoria I-b, w %	1,70
kategoria II, w %	6,60
kategoria III, w %	0,30

Kategorie budynków:

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

I-a - budynki wzniesione w latach 1950-1960,

I-b - budynki wzniesione przed 1950 r., lecz o standardzie współczesnym,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III – budynki drewniane i z muru pruskiego.

7. Wyposażenie mieszkań gminnych w podstawowe instalacje i urządzenia.

WYPOSAŻENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ [%]
wodociąg sieciowy	100
kanalizacja sieciowa	96
ustęp splukiwany	86
łazienka	68
gaz przewodowy	63
centralne ogrzewanie	34
ciepła woda ogrzewana	32

1.2. Stan techniczny zasobu.

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie przeprowadzonych pięcioletnich przeglądów technicznych.

LP.	ADRES BUDYNKU	STAN OGÓLNY BUDYNKU
1	Bohaterów 16, Nakło nad Notecią	średni
2	Bydgoska 19, Nakło nad Notecią	średni
3	Bydgoska 33, Nakło nad Notecią	średni
4	Bydgoska 40, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
5	Dąbrowskiego 20, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
6	Dąbrowskiego 39 (I), Nakło nad Notecią	średni
7	Dąbrowskiego 39 (II), Nakło nad Notecią	średni
8	Długa 16, Nakło nad Notecią, frontowy	średni
9	Długa 16, Nakło nad Notecią, oficyna	średni
10	Gimnazjalna 2, Nakło nad Notecią	średni
11	Hallera 17, Nakło nad Notecią	średni
12	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, frontowy	średni
13	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
14	Kilińskiego 43, Nakło nad Notecią	średni
15	Ks. P. Skargi 3 Nakło nad Notecią oficyna	dostateczny
16	Młyńska 20, Nakło nad Notecią	średni
17	Pocztowa 5, Nakło nad Notecią	zadowolający
18	Półwiejska 2, Nakło nad Notecią	średni
19	Wodna 1, Nakło nad Notecią	zadowolający
20	Wodna 7, Nakło nad Notecią	zadowolający
21	Wodna 7a, Nakło nad Notecią	zadowolający
22	Wodna 9, Nakło nad Notecią	średni
23	Wzg. Wodociągowe 1, Nakło nad Notecią	średni
24	Suchary 20	średni
25	Słoneczna 7, Trzeciewnica	zadowolający
26	Gorzeń 23	średni
27	Gorzeń 15	średni
28	Szubińska 62, Paterek	dobry
29	Kazińska 5, Ślesin	średni
30	Bydgoska 14, Potulice	średni
31	Bydgoska 4, Potulice	średni
32	Bydgoska 7, Potulice	średni

33	Bydgoska 8, Potulice	średni
34	Bydgoska 9, Potulice	średni
35	Bydgoska 12, Potulice	średni
36	Działkowa 3, Potulice	średni
37	Działkowa 7, Potulice	dobry
38	Działkowa 12, Potulice	średni
39	Polna 2, Potulice	średni
40	Polna 10, Potulice	średni
41	Polna 11, Potulice	średni
42	Polna 13, Potulice	średni
43	Elżbiecin	dostateczny
44	Polichno 80	średni
45	Polichno 2	dobry
46	Rozwarzyn 31	średni

1.3. Prognoza wielkości zasobu na poszczególne lata.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych [szt.]	Pow. użytkowa m ²	Ilość lokali socjalnych [szt.]	Pow. użytkowa m ²
2017	552	24.100,19	74	2.263,41
2018	550	24.050,19	76	2.313,41
2019	548	24.000,19	78	2.363,41
2020	546	23.950,19	80	2.413,41
2021	544	23.900,19	82	2.463,41

Wykup lokali mieszkalnych przez najemców skutkuje stopniowym zmniejszaniem zasobu gminy. Mając powyższe na uwadze oraz konieczność uregulowania udziałów w nieruchomościach wspólnych, w poszczególnych budynkach z udziałem Gminy Nakło nad Notecią, wstrzymuje się w latach 2017 - 2021 sprzedaż lokali mieszkalnych, poza lokalami wymienionymi w Rozdziale 3 pkt. 3.3.

Rozdział 2.

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

Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych 5-letnich kontroli, przeprowadzonych w 2016 r., polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego, jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Jako podstawę kalkulacji kosztów remontów przyjęto rzeczywiste koszty robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót nie skosztorysowanych przyjęto porównanie przez analogię.

Konieczna jednakże jest coroczna weryfikacja programu wydatków na kolejne lata, co wynika ze zmienności danych i niepewności założeń przyjętych do prognozowania – weryfikacja winna uwzględniać kontrole roczne, krajową sytuację gospodarczą i lokalną sytuację rynkową.

2.1. Planowane nakłady na remonty w latach 2017 – 2021, w tys. zł:

LP.	RODZAJ ZADANIA	2017	2018	2019	2020	2021	RAZEM
1.	Inwentaryzacja budowlana						
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	149	15	15	15	194
2.	Roboty rozbiórkowe						
	w lokalach socjalnych:	0	0	5	10	0	15
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	40	35	30	40	145
3.	Remonty więźb i pokryć dachowych						
	w lokalach socjalnych:	34	7	7	7	7	62
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	135	55	55	55	55	355
4.	Remont elewacji						
	w lokalach socjalnych:	18	41	41	41	41	182
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	72	295	295	295	295	1252
5.	Wymiana stolarki						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240
6.	Remont klatek schodowych						
	w lokalach socjalnych:	0	2	3	2	2	9
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	2	6	4	6	6	24
7.	Roboty zdruńskie						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	12	12	12	12	12	60
8.	Pozostałe roboty ogólnobudowlane						
	w lokalach socjalnych:	32	2	2	2	2	40
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	129	12	12	12	12	177
9.	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej						
	w lokalach socjalnych:	35	35	35	35	35	175
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	35	35	35	35	35	175
10.	Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240

11.	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej						
	w lokalach socjalnych:	7	48	48	48	48	199
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	27	32	32	32	32	155
12.	Roboty nieprzewidziane, awarie						
	w lokalach socjalnych:	35	35	35	35	35	175
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	15	15	15	15	75
	OGÓLEM:	720	953	818	819	819	4129

2.2. Niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach, w tys. zł:

LP.	RODZAJ ZADANIA	2017	2018	2019	2020	2021	RAZEM
1.	Inwentaryzacja budowlana						
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	149	15	15	15	194
2.	Roboty rozbiórkowe						
	w lokalach socjalnych:	0	0	5	10	0	15
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	40	35	30	40	145
3.	Remonty więźb i pokryć dachowych						
	w lokalach socjalnych:	34	7	7	7	7	62
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	135	55	55	55	55	355
4.	Remont elewacji						
	w lokalach socjalnych:	18	41	41	41	41	182
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	72	295	295	295	295	1252
5.	Wymiana stolarki						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240
6.	Remont klatek schodowych						
	w lokalach socjalnych:	0	2	3	2	2	9
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	2	6	4	6	6	24
7.	Roboty zdruśkie						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	12	12	12	12	12	60
8.	Pozostałe roboty ogólnobudowlane						
	w lokalach socjalnych:	32	2	2	2	2	40
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	129	12	12	12	12	177
9.	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej						
	w lokalach socjalnych:	35	35	35	35	35	175
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	35	35	35	35	35	175
10.	Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240
11.	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej						
	w lokalach socjalnych:	7	48	48	48	48	199
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	27	32	32	32	32	155
12.	Roboty nieprzewidziane, awarie						
	w lokalach socjalnych:	35	35	35	35	35	175
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	15	15	15	15	75
	OGÓLEM:	720	953	818	819	819	4129

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Nakło nad Notecią mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

Do sprzedaży stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) oraz w uchwale nr XLII/470/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 1998 r. w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy oraz ogłoszenia wykazu nieruchomości do sprzedaży zmienionej uchwałami Nr XLVI/525/98 z dnia 28 maja 1998 r., Nr XX/265/2000 z dnia 2 marca 2000 r., Nr VII/73/2003 z dnia 28 marca 2003 r., Nr XXII/213/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r., Nr XXX/286/05 z dnia 24 lutego 2005 r., Nr XXVIII/368/2008 z dnia 25 września 2008 r., Nr IX/166/2011 z dnia 26 maja 2011 r., Nr XXV/522/2012 z dnia 29 listopada 2012 r.

W 2013 roku została podjęta uchwała Nr XXXVII/736/2013 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nakło nad Notecią.

3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2012 – 2016.

Analizując proces prywatyzacji w latach ubiegłych, średnio rocznie 23 lokale mieszkalne zostają zbyte na rzecz najemców.

Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe		
rok	Ilość [szt.]	wartość [zł]	cena sprzedaży [zł]	Ilość [szt.]	wartość [zł]	cena sprzedaży [zł]
2012	21	1.792.101,00	225.049,05	1	94.000,00	14.100,00
2013	49	4.744.500,00	548.210,00	0	0,00	0,00
2014	26	2.409.800,00	509.030,00	0	0,00	0,00
2015	13	1.267.900,00	402.075,00	0	0,00	0,00
09.2016	9	616.300,00	184.850,00	0	0,00	0,00
razem:	118	10.830.601,00	1.869.214,05	1	94.000,00	14.100,00

Różnica pomiędzy wartością ustaloną przez rzeczoznawcę, a ceną sprzedaży wynika z zastosowanych bonifikat. Cena sprzedaży lokalu użytkowego wynikała z indywidualnej bonifikaty udzielonej nabywcy w drodze uchwały Rady Miejskiej.

3.2. Zasady sprzedaży lokali.

1. Przejawem polityki prywatyzacji władz Gminy Nakło nad Notecią umożliwiającej uzyskanie pełnoprawnego tytułu własności przez najemców lokali jest wprowadzenie preferencyjnego charakteru sprzedaży lokali mieszkalnych. Wnioski o wykup lokalu, które wpłynęły do dnia 31 grudnia 2013 roku rozpatrzone były z zastosowaniem niżej wymienionych bonifikat:

- 1) 85% przy zapłacie ceny sprzedaży uiszczonej jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu,
- 2) 95% dla nabywców lokali usytuowanych w budynkach, w których nie wszczęto sprzedaży lub w których powstała już wspólnota mieszkaniowa, a sprzedaż wszystkich lokali następuje w jednym dniu i cena sprzedaży uiszczana jest jednorazowo,
- 3) 55% przy zapłacie ceny lokalu mieszkalnego w ratach, przy czym nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

Warunkiem udzielenia powyższej bonifikaty było złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny, a w przypadku jego braku bonifikata ulega zmniejszeniu o 5%.

W dniu 28 listopada 2013 r. została podjęta uchwała Nr XXXVII/736/2013 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią ustalająca bonifikaty od ceny sprzedaży, bez przetargu, lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny w wysokości:

- 1) 75% przy zapłacie ceny sprzedaży uiszczanej jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu;
- 2) 85% dla nabywców lokali usytuowanych w budynkach, w których nie wszczęto sprzedaży lub w których powstała już wspólnota mieszkaniowa, a sprzedaż wszystkich lokali następuje w jednym dniu i cena sprzedaży uiszczana jest jednorazowo;
- 3) 55% przy zapłacie ceny lokalu mieszkalnego w ratach,

3.3. Plan sprzedaży na lata 2017 – 2021.

Planowaną sprzedaż lokali ogranicza się wyłącznie do lokali, na które najemcy złożyli wnioski o wykup do dnia wejścia uchwały w życie tj. po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego. Na dzień podjęcia uchwały zostały złożone wnioski na niżej wymienione lokale:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI	NR LOKALU
1.	Nakło nad Notecią, ul. Dąbrowskiego 20	2	18,34
2.	Nakło nad Notecią, ul. Dąbrowskiego 20a	3	35,36,37
3.	Nakło nad Notecią, ul. Kilińskiego 2a	5	1,14,18,35,37
4.	Nakło nad Notecią, ul. Dąbrowskiego 39	1	12
5.	Nakło nad Notecią, ul. Bydgoska 27	2	1,2
6.	Nakło nad Notecią, Pl. Zamkowy 5	3	3,12,13
7.	Nakło nad Notecią, ul. Kilińskiego 8	3	1,6,14
8.	Nakło nad Notecią, ul. Krzywoustego 13	1	17
9.	Nakło nad Notecią, ul. Bohaterów 2	1	15
10.	Nakło nad Notecią, Pl. Zamkowy 7	1	3
11.	Potulice, ul. Działkowa 12	1	1
12.	Suchary 20	6	1,2,3,4,5,6
13.	Potulice, ul. Bydgoska 12	1	2
	RAZEM	30	

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Czynsz powinien obejmować: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią w drodze zarządzenia. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.

4.1. Polityka czynszowa na lata 2017 – 2021.

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu przyjęta Zarządzeniem Nr 34/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią, z dnia 15 marca 2011 roku tj.

- lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 6,20 zł/m²,
- lokale socjalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 1,40 zł/m²,
- wagony mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 0,70 zł/m².

Stawkę czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu może być podwyższana co najmniej raz w roku. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu lub w nieruchomości ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

4.2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 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) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

- 1) brak WC

- 5%

2) brak łazienki z WC	- 10%
3) brak łazienki w lokalu (dotyczy także kabiny prysznicowej)	- 5%
4) za ogrzewanie piecowe bez rozwiniętej instalacji lokalowej centralnego ogrzewania, lub całkowity brak ogrzewania w lokalu	- 10%
5) brak sieciowej centralnie ciepłej wody	- 5%
6) brak gazu sieciowego	- 5%
7) brak kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej	- 5%
8) lokal położony w suterenie	- 5%

4.3. Warunki obniżki czynszu dla najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

1. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy 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) gmina może obniżyć czynsz za lokale zajmowane w zasobie publicznym.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.).

3. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią może na wniosek najemcy o niskich dochodach obniżyć czynsz naliczony według obowiązujących stawek:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% najniższej i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% najniższej emerytury i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

5. Obniżki udziela się najemcy w drodze oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią o obniżeniu czynszu na okres 12 miesięcy, wydanego nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

Rozdział 5.

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.

Zarządzanie nieruchomościami to działalność polegająca na zawodowym (odpłatnym) wykonywaniu czynności zleconych przez właściciela nieruchomości tj.: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości, planowaniu krótko- i długookresowych celów i sposobu ich realizacji w odniesieniu do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym i rozwoju nieruchomości oraz doradztwie w zakresie zarządzania nieruchomością.

Od 2004 r. początkowo z drodze postępowań przetargowych, a od 2009 r. w wyniku negocjacji Gmina Nakło nad Notecią powierzyła usługi zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 100% jej własności oraz administrowanie lokalami położonymi w nieruchomościach, w których Gmina posiada udziały – Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o.o.

Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o. została zawiązana zgodnie z uchwałą XII/117/2003 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 września 2003 r. w sprawie likwidacji Zakładu Budżetowego Administracji Domów Mieszkalnych w celu utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Akt założycielski Spółki został sporządzony w dniu 17.11.2003 r. w formie aktu notarialnego. Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Nakło nad Notecią, wspólnot mieszkaniowych, osób prywatnych jak również będących w tzw. „administracji zleconej”, posiadając wymagane prawem ubezpieczenie OC i zatrudniając pracowników z licencją wydaną przez Ministra Budownictwa.

Podstawą finansowania działalności Spółki są wpływy z czynszów wpłacanych przez najemców lokali, które przekazywane są na konto Gminy Nakło nad Notecią, a następnie przekazywane z budżetu gminy jako wynagrodzenie za zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Decyzje przekraczające czynności zwykłego zarządu dotyczące m. in. własności, inwestycji czy dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają w kompetencji Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

Obecnie zawarta umowa o zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nakło nad Notecią obowiązuje do 31 grudnia 2018 r.

Jeżeli przepisy prawa nie będą określały innych przepisów, w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządcy nieruchomości gminnych.

W skutek stopniowej prywatyzacji zasobu powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892). Gmina jako posiadająca udział we współwłasności może jedynie współdecydować o wyborze zarządcy i zarządu na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Gmina posiada udziały we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez licencjonowanych zarządców oraz współwłaściciele. W większości przypadków zarządcą jest Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „WESTALKA”.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Nakło nad Notecią są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe (wysokość dochodów z czynszów zależy od planowanej wielkości zasobów pozostających w zasobie gminnym oraz od planowanej w kolejnych latach wysokości czynszów),
- dochody z tytułu dzierżawy i wieczystego użytkowania (wysokość dochodów z tego tytułu uzależnione są od wysokości czynszów dzierżawnych i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste),
- dochody z tytułu sprzedaży lokali (wysokość wpływów do budżetu uzależniona jest od ilości zbytych lokali w danym roku).

2. Głównym źródłem finansowania nowych lokali jest budżet gminy.

3. Dodatkowym źródłem dofinansowania budowy lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych może być Fundusz Dopłat – jako finansowe wsparcie z budżetu państwa.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania i administracji nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, kosztami administracji lokalami gminnymi, a także wydatki inwestycyjne.

7.1. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji.

Koszty eksploatacji obejmują bieżące wydatki na utrzymanie, w stanie nie pogorszonym, nieruchomości wspólnych (tj. utrzymania porządku i czystości, ubezpieczenia OC, okresowych przeglądów, dostawy energii elektrycznej, konserwacji, kosztów bankowych) oraz napraw koniecznych obciążających wynajmującego lokal.

Zakładany wzrost kosztów eksploatacji ustalono uwzględniając zakładaną inflację, ewentualne podwyżki usług i cen wchodzących w zakres eksploatacji oraz postępującym zużyciem technicznym elementów obiektów.

Prognozowane koszty eksploatacji (w tys. zł)				
2017	2018	2019	2020	2021
412	453	499	548	560

7.2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w tys. zł:

LP.	RODZAJ ZADANIA	2017	2018	2019	2020	2021	RAZEM
1.	Inwentaryzacja budowlana						
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	149	15	15	15	194
2.	Roboty rozbiórkowe						
	w lokalach socjalnych:	0	0	5	10	0	15
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	40	35	30	40	145
3.	Remonty więźb i pokryć dachowych						
	w lokalach socjalnych:	34	7	7	7	7	62
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	135	55	55	55	55	355
4.	Remont elewacji						
	w lokalach socjalnych:	18	41	41	41	41	182
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	72	295	295	295	295	1252
5.	Wymiana stolarki						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240
6.	Remont klatek schodowych						
	w lokalach socjalnych:	0	2	3	2	2	9
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	2	6	4	6	6	24
7.	Roboty zdruńskie						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	12	12	12	12	12	60
8.	Pozostałe roboty ogólnobudowlane						
	w lokalach socjalnych:	32	2	2	2	2	40
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	129	12	12	12	12	177
9.	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej						
	w lokalach socjalnych:	7	35	35	35	35	147
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	27	35	35	35	35	167
10.	Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej						
	w lokalach socjalnych:	12	12	12	12	12	60
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	48	48	48	48	48	240

11.	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej						
	w lokalach socjalnych:	7	48	48	48	48	199
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	27	32	32	32	32	155
12.	Roboty nieprzewidziane, awarie						
	w lokalach socjalnych:	35	35	35	35	35	175
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	15	15	15	15	75
	OGÓLEM:	720	953	818	819	819	4129

7.3. Planowane wydatki na koszty zarządzania i administracji.

Koszty zarządzania i administracji obejmują wydatki: na lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych (koszty zarządzania nieruchomości wspólniej i administracji lokalami gminnymi); na nieruchomości 100% własności Gminy (koszty zarządzania i administracji); na lokale gminne w obcym zarządzie (koszty administracji).

Prognozowane koszty zarządzania i administracji (w tys. zł)				
2017	2018	2019	2020	2021
234.048	241.069	248.302	255.751	263.423

Rozdział 8.

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

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. W okresie obowiązywania programu, w przypadku konieczności rozbiórki budynku, Gmina Nakło nad Notecią złoży propozycję zamiany na inny lokal.

2. Dla racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i realizacji zadań ustawowych Gminy Nakło nad Notecią wyłącza się ze sprzedaży wszystkie budynki i lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Nakło nad Notecią, poza lokalami wymienionymi w Rozdziale 3 pkt. 3.3.

3. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1) Zamiana mieszkań ma posłużyć jako instrument w realizacji następujących celów:

- poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych,
- zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.

2) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:

- najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- lokatorami mieszkań, z których jeden należy do mieszkaniowego zasobu gminy,
- właścicielami lokali mieszkalnych.

3) Zamiany dokonywane są na wniosek i każdorazowo wymagają zgody Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

4) Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę w przypadku lokalu zadłużonego lub bez ustalonych warunków uregulowania zadłużenia.

5) Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

6) Pozostałe formalności związane z dokonywaniem zamiany (np. sporządzenie umowy najmu) prowadzone są przez administratora nieruchomości.

4. Aby rozszerzyć udział i zaangażowanie w tworzeniu systemu zamiany mieszkań wszystkich podmiotów kształtujących lokalną politykę mieszkaniową, należy kontynuować współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie systemu zamiany mieszkań tj.

- przejścia osób objętych eksmisją z zasobów spółdzielczych do gminnych mieszkań socjalnych,
- przydział mieszkania w zasobach spółdzielczych rodzinom wskazanym przez gminę w zamian za pomoc finansową gminy w realizacji infrastruktury technicznej dla nowej substancji mieszkaniowej, · szczegółowe zasady wzajemnej współpracy określą odrębne umowy i porozumienia.

8.2. Planowana sprzedaż lokali.

Szczegółowe dane zostały zawarte w Rozdziale 3 niniejszego programu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy te opracowywane są na co najmniej 5 kolejnych lat. Obecnie obowiązujący program został uchwalony na lata 2012 - 2016 i wygasa z dniem 31 grudnia 2016 r.

Wobec powyższego zachodzi konieczność przedłożenia pod obrady sesji stosownej uchwały.