

UCHWAŁA NR XLVII/574/2018

RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 7 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 994 z późn. zm.¹⁾) 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 (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1234 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2018 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyła się uchwałę Rady Miejskiej w Żniniu nr XLV/535/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żnin na lata 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

¹⁾Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000,1349 i 1432

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2018 r., poz. 1496

Załącznik do uchwały Nr XLVII/574/2018
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 7 września 2018 r.

WIEOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŻNIN NA LATA 2018-2022

Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Żnin na lata 2018-2022 zwanego dalej "Programem" jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu:

- utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Żnin, zwanej dalej "gminą".

Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) Charakterystykę zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin;
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin;
- 4) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 8) wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin.

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 26.03.2018 r., stanowił 499 mieszkań przedstawionych w tabeli poniżej - w tym lokale użytkowe.

Tabela1. Zestawienie ogólne lokali.

	Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy	Mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Budynki w samoistnym posiadaniu gminy
Miasto	22 budynków	46 budynków	1 budynek
	113 mieszkań	274 mieszkań	6 mieszkań
	17 lokali użytkowych	1 lokale użytkowe	2 lokale użytkowe
Gmina	18 budynków	14 budynków	-
	70 mieszkań	36 mieszkań	-
	1 lokal użytkowy	1 lokal użytkowy	-

Tabela2. Mieszkania w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
Budynki na terenie miasta								
1)	700-lecia	36	154,06	448,27	602,33	3	3	6
2)	Dworcowa	12	191,07		191,07	4		4
3)	Dworcowa	1	330,60	120,00	450,60	6	1	7
4)	Jasna	2	167,89		167,89	5		5
5)	Kl. Janickiego	40	551,66		551,66	12		12
6)	L. Białego	5	73,72		73,72	2		2
7)	Lewandowskiego	1	282,19		282,19	8		8
8)	Mickiewicza	21	250,40		250,40	4		4
9)	Mickiewicza	60b	99,80		99,80	2		2
10)	Mickiewicza	86	162,00		162,00	3		3
11)	Plac Działowy	6	124,17		124,17	4		4
12)	Plac Wolności	18	458,24		458,24	8		8
13)	Plac Wolności	20	110,21	105,05	215,26	3	4	7
14)	Pocztowa	15	766,24	880,23	1646,47	17	1	18
15)	Szkolna	4	423,13		423,13	7		7
16)	Szpitalna	42a	143,95		143,95	5		5
17)	Szpitalna	42b	141,66		141,66	5		5
18)	Szpitalna	48	199,52		199,52	4		4
19)	Śniadeckich	15	249,27	206,06	455,33	4	4	8
20)	Tysiąclecia	3		265,28	265,28		4	4
21)	Wodna	1	196,35		196,35	4		4
22)	Wodna	1a	61,93		61,93	3		3
	Suma		5138,06	2024,89	7162,95	113	17	130
Budynki na terenie wiejskim								
Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
1)	Białozewin	22	67,70		67,70	3		3
2)	Bożejewiczki Dębowa	10	307,35		307,35	6		6
3)	Bożejewiczki Dębowa	15	258,90		258,90	6		6
4)	Bożejewiczki Rolna	38	283,52		283,52	6		6
5)	Brzyskorzystew	72	155,00		155,00	3		3
6)	Kierzkowo	18	117,33		117,33	3		3
7)	Murczynek	6	46,85		46,85	2		2
8)	Murczynek	5	275,22		275,22	5		5
9)	Paryż	26	248,47		248,47	5		5
10)	Podgórzyn	23	189,45	48,50	237,95	5	1	6
11)	Podgórzyn	5	156,90		156,90	2		2
12)	Podobowice	38	163,78		163,78	4		4
13)	Redczyce	10	293,41		293,41	6		6
14)	Słębowo	17	279,59		279,59	5		5
15)	Słębowo	17a	123,27		123,27	3		3
16)	Sulinowo	32	203,22		203,22	3		3
17)	Ustaszewo	9	70,77		70,77	1		1
18)	Wawrzynki	21	121,02		121,02	2		2
	Suma		3361,75	48,50	3410,25	70	1	71

Tabela 3. Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Pow. Nieruchomości w m ²	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
					Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
Budynki na terenie miasta										
1.	700-lecia	35	985,57	18	45,40		45,40	1		1
2.	700-lecia	27	607,41	12	367,44		367,44	7		7
3.	Aliantów	10	1663,60	30	100,80		100,80	2		2
4.	Aliantów	12	1665,30	30	119,20		119,20	2		2
5.	Aliantów	6a	206,44	5	75,64		75,64	2		2
6.	Aliantów	6b	215,90	5	87,80		87,80	2		2
7.	Aliantów	6	540,10	6	339,00		339,00	4		4
8.	Dąbrowskiego	10a	478,10	11	306,40		306,40	7		7
9.	Gnieźnieńska	18	720,40	13	551,01		551,01	9		9
10.	Kl. Janickiego	16	386,88	7	73,24		73,24	2		2
11.	Kl. Janickiego	13	478,70	8	256,00		256,00	4		4
12.	Kl. Janickiego	7			134,10		134,10	3		3
13.	Kl. Janickiego	9			73,90		73,90	1		1
14.	Konopnickiej	1	519,98	9	346,32		346,32	6		6
15.	Konopnickiej	3	505,00	9	251,60		251,60	5		5
16.	Kopernika	5	2020,17	45	781,68		781,68	17		17
17.	Kopernika	3	2011,91	45	584,90		584,90	13		13
18.	Kościuszki	17	178,90	4	62,60	51,90	114,50	1	1	3
19.	Mickiewicza	19	2819,44	65	1162,30		1162,30	27		27
20.	Mickiewicza	26	816,72	16	150,20		150,20	3		3
21.	Mickiewicza	9	247,35	5	93,96		93,96	2		2
22.	Mickiewicza	60c	503,40	12	335,46		335,46	6		6
23.	Mickiewicza	60a	503,90	12	155,01		155,01	3		3
24.	Pocztowa	3	363,11	8	174,23		174,23	6		6
25.	Podmurna	24	242,70	5	213,00		213,00	4		4
26.	Podmurna	27	198,80	3	110,70		110,70	2		2
27.	Podmurna	15	242,10	7	85,70		85,70	3		3
28.	Słoneczna	36	997,20	18	211,90		211,90	5		5
29.	Słoneczna	38	997,20	18	164,80		164,80	4		4
30.	Staszica	1a	461,20	13	283,80		283,80	10		10
31.	Szkolna	2	513,80	12	93,20		93,20	3		3
32.	Szpitalna	50	603,61	14	449,07		449,07	11		11
33.	Szpitalna	34	475,01	14	82,63		82,63	3		3
34.	Szpitalna	42	344,91	8	91,21		91,21	2		2
35.	Szpitalna	48a	219,20	4	109,00		109,00	2		2
36.	Śniadeckich	26	654,60	13	511,90	21,50	619,70	12		14
37.	Średnia	8	221,90	5	168,00		168,00	4		4
38.	Tysiąclecia	4	815,95	18	355,20		355,20	7		7
39.	Tysiąclecia	6	818,93	18	165,30		165,30	3		3
40.	Tysiąclecia	8	916,85	18	75,68		75,68	2		2
41.	Tysiąclecia	5	757,15	18	231,30		231,30	5		5
42.	Tysiąclecia	1	1985,85	50	682,50		682,50	16		16
43.	Tysiąclecia	2	1015,30	25	150,10		150,10	4		4

44.	Tysiąclecia	7	1302,43	30	520,30		520,30	12		12
45.	Żytunia	14	1298,33	30	519,40		519,40	12		12
46.	Żytunia	12	1661,47	30	720,90		720,90	13		13
	Suma		35182,77	746	12623,78	73,40	12783,48	274	1	278

Budynki na terenie wiejskim

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Pow. Nieruchomości w m ²	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
					Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
1.	Brzyskorzystew	70	146,40	4	92,50		92,50	2		2
2.	Brzyskorzystew	23	156,20	5	105,10		105,10	4		4
3.	Dochanowo	9	133,00	3	37,00		37,00	1		1
4.	Dochanowo	18	250,40	5	92,60		92,60	2		2
5.	Gorzyce	4	243,47	4	8,75		8,75	1		1
6.	Murczyn	48	186,70	4	133,50		133,50	3		3
7.	Podgórzyn	4	170,70	2	86,80		86,80	1		1
8.	Podgórzyn	65	111,40	4	53,40		53,40	2		2
9.	Podobowice	27a	300,74	5		39,04	39,04		1	1
10.	Rolna	13	552,45	13	376,05		376,05	10		10
11.	Rolna	18	257,84	4	64,54		64,54	1		1
12.	Rolna	10	243,63	5	143,83		143,83	3		3
13.	Wilczkowo	9	169,64	4	144,34		144,34	3		3
14.	Wójcin	35	161,30	4	118		118	3		3
	Suma		3083,87	66	1456,41	39,04	1495,45	36	1	37

Tabela 4. Mieszkania w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy.

Lp	Adres nieruchomości	Nr	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (sztuki)		
			Mieszk.	Użytk.	Razem	Mieszk.	Użytk.	Razem
1)	700-lecia	4	299,34	118,04	417,38	6	2	8
	Suma		299,34	118,04	417,38	6	2	8

Mieszkaniowy zasób Gminy Żnin składa się ogółem z 493 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 22.879,34 m².

Budynki w których znajdują się lokale będące własnością Gminy Żnin pochodzą z końca XIX wieku i połowy XX wieku. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różny poziom wyeksploatowania. Związane to jest z obowiązującymi w tamtym okresie tendencjami w sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanymi w tamtych okresach materiałami co powoduje, że budynki te obciążone są wieloma wadami budowlanymi. Z tego względu stan techniczny tych budynków pozostawia wiele do życzenia.

Tabela 5. Wyposażenie lokali gminnych w instalacje.

L.p.	Rodzaj instalacji	Procentowy udział
1.	Elektryczna	100 %
2.	Wodociągowa	99 %
3.	Kanalizacyjna	95 %
4.	Centralne ogrzewanie	29 %
5.	Centralna ciepła woda użytkowa	13 %

Tabela 6. Stan zasobu według lat budowy.

L.p	Lata budowy	Liczba budynków	Procentowy udział
1.	Do 1900 r.	48	46 %
2.	1901- 1945	30	28 %
3.	1946- 1973	17	18 %
4.	Po 1973	6	8 %
Razem		101	100 %

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Żnin.

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy wg. stanu na dzień 26.03.2018 r. składa się z 101 budynków będących własnością lub współwłasnością gminy o pow. 22.879,34. W zasobie znajduje się 499 lokali mieszkalnych. Wielkość obecnego zasobu uzależniona będzie od realizacji planu sprzedaży ustalonego w dalszej części programu, która związana jest z możliwościami finansowymi najemców. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak środków na realizację inwestycji należy założyć, że wskazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu najbliższych 5 lat. W latach 2018 - 2022 przewiduje się utrzymanie w niepogorszonym stanie budynków będących w dobrym stanie technicznym oraz sukcesywnie poprawienie stanu budynków, które tego wymagają.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Żnin.

§ 3. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo przebywających w nich ludzi i mienia w okresie ich użytkowania. Związane są one przede wszystkim z utrzymaniem w prawidłowym stanie technicznym urządzeń i instalacji związanych z budynkiem a w szczególności instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, gazowych, C.O., ciepłej wody, elektrycznej, przewodów kominowych, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 4. Przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy brane będą pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzone w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz sporządzany na tej podstawie przez przedsiębiorstwo zarządzające zasobem plan remontów i modernizacji na dany rok kalendarzowy.

§ 5. Ze względu na zaległości remontowe powstałe w poprzednich latach koniecznym jest ustalenie priorytetów związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie sytuacji świadczących o niegospodarności gminy jako właściciela zasobu mieszkaniowego. Do prac remontowych, które będą priorytetowe w okresie obowiązywania programu zaliczyć należy wymianę instalacji gazowych, naprawę przewodów kominowych i wentylacyjnych, wymianę pokrycia dachowego, wymianę stolarki okiennej w budynkach będących własnością gminy Żnin, w których mieszczą się lokale mieszkalne. W dalszej kolejności prowadzone będą prace termomodernizacyjne i mające na celu odnowienie części elewacyjnych budynków stanowiących własność gminy Żnin.

Zakłada się, że w najbliższych latach dokona się:

- Dworcowa: wydzielenie lokali mieszkalnych, wymiana instalacji;
- Jasna 2: docieplenie dachu, wykonanie elewacji;
- Klemensa Janickiego 40: wymiana pokrycia dachowego;
- Lewandowskiego 1: częściowe wykonanie elewacji;
- Mickiewicza 21: częściowe wykonanie elewacji;
- Mickiewicza 86: doprowadzenie wody do budynku oraz remont pomieszczeń gospodarczych;
- Plac Wolności 20: podłączenie do sieci miejskiej - c.o.;
- Poczтовая 15: wymiana pokrycia dachowego, wykonanie elewacji;
- Szkolna 4: wymiana pokrycia dachowego;
- Szpitalna 48: dokończenie elewacji;
- Śniadeckich 15: wymiana pokrycia dachowego;

- Wodna 1, 1a: remont pokrycia dachowego;
- Bożejewiczki ul. Dębowa: wykonanie elewacji;
- Bożejewiczki ul. Rolna 38: wymiana pokrycia dachowego;
- Brzyskorzystew 72: wymiana pokrycia dachowego;
- Paryż 26: wykonanie elewacji;
- Podgórzyn 23: wymiana pokrycia dachowego;
- Podgórzyn 23: wymiana pokrycia dachowego;
- Podgórzyn 5: podłączenie do sieci gazowej;
- Redczyce 10: wymiana pokrycia dachowego;
- Słębowo 17a: wykonanie elewacji;
- Sulinowo 32: naprawa budynku gospodarczego.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy uzależniona będzie od stopnia zainteresowania wykupem mieszkań przez najemców z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Rady Miejskiej w Żninie w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Kontynuowana będzie głównie sprzedaż lokali w budynkach w których rozpoczęto ustanawianie odrębnej własności i sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Przy przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynkach w 100% udziałem gminy należy brać pod uwagę:

- a) perspektywę docelowego wyzbycia się 100% udziałów w danym budynku;
- b) stan techniczny budynku i ponoszone przez gminę koszty na jego utrzymywanie;
- c) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Tab 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022

Rok	Liczba lokali
2018	20
2019	20
2020	15
2021	15
2022	15
RAZEM	85

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. Polityka czynszowa w latach 2018 - 2022 prowadzona przez gminę powinna zmierzać do takiego kształtu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na prace remontowe.

§ 8. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny;
- 2) czynsz za lokal socjalny;
- 3) czynsz za pomieszczenie tymczasowe.

§ 9. Burmistrz Żnina ustala stawkę podstawową czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową w drodze zarządzenia.

§ 10.

1. Burmistrz Żnina ustala stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

2. Wzrost stawek czynszu nie może być mniejszy niż 5% ani większy niż 25%, o ile inne zasady wzrostu nie zostaną ustalone ustawowo.

3. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 11.

1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę podstawową czynszu według następujących kryteriów:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - obniżka o 5%;
- b) lokal poza granicami miasta - obniżka o 5%;
- c) brak wc w budynku mieszkalnym - obniżka o 5%;
- d) brak centralnego ogrzewania w lokalu - obniżka o 5%;
- e) lokal znajdujący się na poddaszu lub w suterenie - obniżka o 5%;
- f) lokal posiadający wspólną łazienkę lub w.c z innym lokalem - obniżka o 5%.

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem - podwyższenie o 5%;
- b) lokal z doprowadzonym gazem - podwyższenie o 5%;
- c) lokal wyposażony w łazienkę - podwyższenie o 5%;
- d) lokal znajdujący się w budynku wyposażonym w instalację domofonową lub instalację anteny zbiorczej - podwyższenie o 5%;
- e) lokal znajdujący się w budynku pracom termomodernizacyjnym - podwyższenie o 5%.

2. Przez użyte określenia należy rozumieć:

- 1) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal wyposażony w instalację etażowego ogrzewania, jak również ogrzewany energią cieplną dostarczaną z zewnętrznego źródła ciepła (ciepłownia, kotłownia lokalna).
 - 2) Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę prysznicową).
 - 3) Przez wc należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w obrębie budynku.
 - 4) Przez instalację wodociągową i kanalizacyjną należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz jeden punkt odpływu wewnątrz lokalu.
 - 5) Przez prace termomodernizacyjne rozumie się docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów), wymianę stolarki okiennej, wymianę lub regulację instalacji centralnego ogrzewania.
3. Łączna suma czynników wpływających na podwyżkę lub obniżkę stawki czynszu nie może przekroczyć 20%.
4. Czynniki obniżające lub podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

§ 12. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowi połowę stawki podatkowej za lokal mieszkalny.

§ 13.

1. Obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach mogą być stosowane gdy wysokość czynszu osiągnie w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego przez wojewodę i ogłaszanego w drodze obwieszczenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Żnina po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury;
- b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 70% najniższej emerytury.

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury;
- b) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżka czynszu nie obejmuje osób zajmujących lokale socjalne oraz osób korzystających z dodatku mieszkaniowego.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa to uzasadnia, można udzielić obniżek na kolejne okresy 12 miesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 14. Zasobem mieszkaniowym Gminy Żnin zarządza na podstawie umowy Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Żninie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 22.

W najbliższych latach nie planuje się zmian w tym zakresie o ile konieczność taka nie będzie wynikała z obowiązujących przepisów prawa lub z powodu nie wywiązania się z postanowień zawartej umowy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i pomieszczenia niemieszkalne,
- 3) dofinansowania przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy,
- 4) dopłaty ze środków państwowych,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

§ 16. W budynkach w których część lokali została wykupiona przez najemców, wydatki związane z remontem i modernizacją budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach KC o współwłasności i Ustawie o własności lokali.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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 na wydatki inwestycyjne

§ 17. Wielkość wydatków na inwestycje i utrzymanie zasobów w poszczególnych latach uzależnione będą od wielu czynników, a w szczególności od wysokości stawek czynszu, możliwości dofinansowania z dochodów gminy innych niż czynsz oraz możliwości pozyskania środków z innych źródeł.

§ 18. Wielkość dofinansowania zmierzać będzie do zrównania kosztów eksploatacji budynków z uzyskiwanymi wpływami. Jednak z powodu złego stanu technicznego budynków znajdujących się w zasobie i koniecznością przeprowadzenia remontów niezbędne jest dofinansowanie tej działalności ze środków budżetowych.

Tabela 8. Przewidywane wydatki w budynkach będących w 100% własnością gminy Żnin na lata 2018-2022

	Zarządzanie	Usługi remontowe	Energia elektryczna	Pozostałe usługi	Różne opłaty i składki	Koszty postępowania sądowego	Nieczystości stałe	Suma
Gmina								
2018	663125,12	580560,29	353086,28	512163,30	0,00	12978,24	56145,60	2178058,83
2019	664781,38	609588,29	370740,58	537771,47	0,00	13627,15	58952,88	2255461,75
2020	698020,45	640067,69	398277,61	564660,04	0,00	14308,51	61900,52	2377234,82
2021	732921,46	672071,06	408741,48	592893,04	0,00	15023,94	64995,55	2486646,53
2022	769567,52	705674,60	429178,54	622537,69	0,00	15775,13	68245,33	2610978,81

Tabela 9. Przewidywane wydatki w budynkach w których gmina Żnin jest jednym ze współwłaścicieli na lata 2018-2022

	Zarządzanie	Usługi remontowe	Energia elektryczna	Pozostałe usługi	Różne opłaty i składki	Koszty postępowania sądowego	Nieczystości stałe	Suma
Wspólnoty								
2018	65137,21	188174,15	303122,45	132254,60	13939,14	0,00	20441,40	723068,95
2019	68394,07	197582,86	318278,58	138867,33	13586,10	0,00	21463,47	758172,41
2020	71813,78	207462,00	334192,50	145810,69	14265,40	0,00	22536,64	796081,01
2021	75404,47	217835,11	350902,13	153101,23	14978,67	0,00	23663,48	835885,09
2022	79174,69	228726,86	368447,24	160756,29	15727,60	0,00	24846,65	877679,33

Planowana wielkość wydatków może ulec zmianie w szczególności w związku ze zmianą wielkości zasobu mieszkaniowego, powstaniem nowych potrzeb remontowych, wzrostem kosztów bieżącej eksploatacji.

Rozdział 9.

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

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. Działania w tym zakresie będą kontynuowane. Dodatkowo w latach 201-2022 ze względu na zły stan techniczny lokali mieszkalnych planuje się przeprowadzenie zamian do 5 lokali rocznie ze względu na konieczność przeprowadzenia prac remontowych w pozyskanych lokalach mieszkalnych.

b) planowana sprzedaż lokali

Planowana sprzedaż lokali została opisana w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 19. W latach objętych programem lokale o obniżonym standardzie będą stopniowo przeznaczane na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Najemcom nie posiadającym zadłużeń i o uregulowanym statusie finansowym proponowane będą lokale o wyższym standardzie w lokalach uzyskanych np. w drodze adaptacji, wykwaterowania.

§ 20. Należy podjąć przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcie bezpośrednich umów na dostawę do lokalu mediów i usług określonych w art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 21. Podjęcie działań mających na celu weryfikację umów najmu i podjęcia kroków prawnych mających na celu wypowiedzenie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, którego zakresem powinny być objęte zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 pkt. 1-8 ustawy. Projekt opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat. Okres obowiązywania dotychczasowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Żnin, uchwalonego uchwałą nr XVII/164/2012 z dnia 30 marca 2012 r. skończył się, tym samym uchwała stała się nieaktualna. Zatem w świetle art. 21 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy zaistniała konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Żnin na lata 2018 - 2022.