

**UCHWAŁA NR XXV/175/2021
RADY MIEJSKIEJ W KAMIENIU KRAJEŃSKIM**

z dnia 24 lutego 2021 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kamień Krajeński na lata 2021 – 2025**

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 2020 r., poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2021 -2025, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIII/207/2017 Rady Miejskiej w Kamieniu Krajeńskim z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z dnia 5 grudnia 2017 r., poz. 4951).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kamieniu Krajeńskim

Kazimierz Warylak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2021-2025.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2021-2025 zwany dalej programem.
2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Kamień Krajeński w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:
 - 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
 - 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu Gminy,
 - 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński.

Wielkość zasobu mieszkaniowego:

- 1) mieszkaniowy zasób Gminy Kamień Krajeński objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Kamień Krajeński i lokale będące własnością Gminy Kamień Krajeński w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) mieszkaniowy zasób Gminy Kamień Krajeński na dzień 31.12.2020 r. stanowią 84 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 4509,02 m², w tym:
 - a) 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1296,36 m² w 12 budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
 - b) 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3212,66 m² w 28 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 1;

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński w latach 2021 - 2025.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	84	82	80	75	70

- 4) podane wyżej wielkości są prognozowane i mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem z budynków podlegających rozbiórce (sytuacja zmieniająca zasób), mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem pilnych wykwaterowań budynków zagrożonych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1) Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że 7,5% budynków mieszkalnych z lokalami stanowiącymi własności Gminy Kamień Krajeński powstało przed 1900 rokiem. 15% budynków pochodzi z przedziału czasowego od 1901r. do 1920 (6 budynków). Są to budynki o znacznym stopniu zużycia.

Z ogólnej liczby budynków w której Gmina Kamień Krajeński posiada lokale mieszkalne tylko 5% budynków wybudowanych jest po 1980 roku. Natomiast najwięcej budynków w których Gmina Kamień Krajeński posiada lokale mieszkalne powstało w latach 1921 -1940 (13 budynków).

2) Struktura wiekowa budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Kamień Krajeński posiada lokale mieszkalne, zawarta jest w tabeli 2.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Pow. 1980
Liczba budynków	3	6	13	8	8	2
Procentowy udział ilości budynków	7,5	15	32,5	20	20	5
Razem	40					

3) potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński wynikają z przedstawionej struktury wiekowej budynków i ich wyposażenia technicznego.

Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych;

4) wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w zakres zasobu Gminy Kamień Krajeński.

Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński następująca część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- 39% posiada gaz sieciowy,
- 44% lokali posiada centralne ogrzewanie, pozostałe posiadają piece kaflowe lub indywidualne ogrzewanie na paliwo stałe lub płynne,
- 95% posiada wc w lokalu mieszkalnym,
- 100% posiada instalację wodociągową,
- 94% posiada instalacje kanalizacyjną,
- 100% posiada instalację elektryczną.

Gmina Kamień Krajeński poprzez działania realizowane przez jednostkę organizacyjną powołaną w celu zarządzania zasobami mieszkaniowymi wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Przeprowadzane są okresowe kontrole wykonywane co najmniej raz na 5 lat, polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także coroczne kontrole polegające na sprawdzaniu stanu sprawności instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Informacje ogólne.

Priorytetowym celem remontów jest zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych budynków, zabezpieczenie instalacji technicznych oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe, a tym samym zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty zapewniają uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

- 1) w zakresie standardu budynków: instalację gazową o potwierdzonej szczelności, sprawną instalację odgromową, stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo, sprawną instalację elektryczną,

sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów;

- 2) w zakresie standardu lokali mieszkalnych: sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła, sprawną wentylację w kuchni i łazience, sprawną stolarkę okienną i drzwiową, sprawne instalacje elektryczne i gazowe, wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

Istotnym elementem będzie podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji i klatek schodowych).

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych:

- 1) wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu komunalnego. Jednym z podstawowych zadań Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) Gmina ma obowiązek wskazać lokale do najmu socjalnego. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego;

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy (art. 4 ust. 1 ww. ustawy). W sytuacji, gdy Gmina nie dostarczyła lokalu w ramach najmu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego .

- 3) umowę najmu socjalnego lokalu można zawrzeć na lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) na dzień 31.12.2020 r. nie zarejestrowano potrzeb mieszkańców Gminy Kamień Krajeński w zakresie zawarcia umów najmu socjalnego lokalu, które mogą być przyznawane osobom znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej, a przede wszystkim tym z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych;
- 5) w przypadku odnotowania zapotrzebowania na najem socjalny lokali, będą podejmowane działania związane z:
 - a) odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na najem socjalny lokali,
 - b) wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale pod najem socjalny;
- 6) natomiast przewiduje się powstawanie nowych mieszkań pod najem socjalny poprzez przekształcenia zwolnionych lokali mieszkalnych o niskim standardzie wyposażenia wyłącznie w momencie wzrostu zapotrzebowania na ww. lokale;
- 7) Gmina Kamień Krajeński odzyskuje rocznie ok. 1-2 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy i przeznacza te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych z:
 - a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do najmu socjalnego lokalu, lokalu tymczasowego,
 - b) dostarczeniem lokali przeznaczonych do najmu socjalnego dla osób znajdujących się w niedostatku,
 - c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
 - d) zamianą mieszkań,
 - f) likwidacją lokali niesamodzielnych,
 - g) dostarczaniem lokali zamiennych.

Tabela 3. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2021– 2025.

Zakres i tytuł zapotrzebowania	Prognozowana liczba wniosków w danym roku narastająco										
	Z poprzedniego okresu	2021	narastająco	2022	narastająco	2023	narastająco	2024	narastająco	2025	narastająco
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do najmu socjalnego	0	1	1	2	3	0	3	1	4	1	5
Wnioski - najem socjalny lokalu	0	0	0	1	1	1	2	1	3	1	4
Uprawnienia do lokalu komunalnego z list przydziału	2	1	3	1	4	2	6	2	8	1	9
razem	2	2	4	4	8	3	11	4	15	3	18

Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi wykazami osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 31.12.2020r. dla realizacji obowiązków Gminy Kamień Krajeński konieczne jest zapewnienie co najmniej 2 lokali mieszkalnych.

Tabela 4. Potrzeby remontowe na lata 2021 – 2025 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość potrzeb remontowych w poszczególnych latach (w zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Naprawy elewacji, docieplenia budynku	30.000,00	32.000,00	34.000,00	36.000,00	38.000,00
2.	Wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej	20.000,00	20.000,00	22.000,00	22.000,00	24.000,00
3.	Remonty kominów	20.000,00	21.000,00	22.000,00	23.000,00	24.000,00
4.	Naprawy pokryć dachowych	35.000,00	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00
5.	Remonty klatek schodowych	15.000,00	20.000,00	21.000,00	22.000,00	23.000,00
6.	Naprawy schodów	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00	11.000,00
7.	Remonty awaryjne i nieprzewidziane	40.000,00	45.000,00	50.000,00	55.000,00	60.000,00
8.	Naprawy centralnego ogrzewania, przestawiania pieców	25.000,00	30.000,00	35.000,00	35.000,00	40.000,00
Ogółem:		192.000,00	216.000,00	238.000,00	253.000,00	275.000,00

Przedstawione w tabeli 4 potrzeby remontowe wynikają z dużej dekapitalizacji budynków. Poniżej z kolei w tabeli 5 przedstawiono minimalne potrzeby remontowe, których wykonanie jest konieczne ze względu na zachowanie bezpieczeństwa użytkowania obiektów i realizacji podstawowych zadań.

Tabela 5. Minimalne potrzeby remontowe (plan remontowy) na lata 2021 – 2025 w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość wydatków remontowych w poszczególnych latach (w zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Naprawy elewacji, docieplenia budynku	15.000,00	15.000,00	20.000,00	22.000,00	23.000,00
2.	Wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
3.	Remonty kominów	11.000,00	12.000,00	13.000,00	14.000,00	15.000,00
4.	Naprawy pokryć dachowych	22.000,00	24.000,00	26.000,00	28.000,00	30.000,00
5.	Remonty klatek schodowych	6.000,00	8.000,00	10.000,00	10.000,00	12.000,00
6.	Naprawy schodów	4.000,00	4.500,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00
7.	Remonty awaryjne i nieprzewidziane	22.000,00	25.000,00	30.000,00	35.000,00	35.000,00
8.	Naprawy centralnego ogrzewania, przestawiania pieców	15.000,00	17.000,00	20.000,00	22.000,00	24.000,00
Ogółem:		105.000,00	115.500,00	134.000,00	146.500,00	155.000,00

W tabeli nr 5 zawarto najpilniejsze potrzeby remontowe do wykonania w okresie 5 lat w budynkach komunalnych oraz w lokalach gminnych będących w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego jak remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, remonty elewacji, kominów, klatek schodowych, naprawy schodów i usuwanie awarii, a w następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.

3. Plan remontów i poprawy stanu technicznego zasobów.

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Plan remontów na lata 2021 – 2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych.

Wydatki planowane na remonty w budynkach komunalnych w latach 2021 – 2025 przedstawione zostały w tabeli 5 jako minimalne potrzeby remontowe. Przedmiotowe wydatki zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy Kamień Krajeński. Wykazane w tabeli kwoty nie zawierają funduszu remontowego przekazywanego dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Kamień Krajeński, którego prognozowane kwoty na lata 2021 – 2025 kształtują się następująco w poszczególnych latach:

· rok 2021 – 65.561,00 zł,

- rok 2022 – 68.183,00 zł,
- rok 2023 – 70.911,00 zł,
- rok 2024 – 73.747,00 zł,
- rok 2025 – 76.697,00 zł.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałe nr XXI/151/2020 Rady Miejskiej Kamienia Krajeńskiego z dnia 30 września 2020r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kamień Krajeński na rzecz ich najemców. Przedmiotowa uchwała przewiduje od 40% do 70% bonifikaty od ceny wartości lokali mieszkalnych oraz możliwość sprzedaży w systemie ratalnym, przy czym należność może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres 10 lat.

Tabela 6. Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2016-2020 (do 31.12.2020r.)

Lp.	Lata	Liczba sprzedanych lokali	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł
1.	2016	7	253.496,99
2.	2017	5	218.690,50
3.	2018	4	199.569,60
4.	2019	4	182.262,00
5.	2020	1	54.080,00
razem			908.099,09

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2020 została przedstawiona w tabeli nr 6 Średnioroczny wpływ zgłoszeń o wykup lokali mieszkalnych przez najemców w latach 2016 - 2020 wynosi ok. 4 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali na własność powinna gwarantować możliwość sprzedaży na poziomie ok.2 mieszkań rocznie.

Tabela 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2025.

Lata obowiązywania programu	2021	2022	2023	2024	2025	RAZEM
Planowana liczba sprzedaży lokali	2	3	3	2	4	14

W związku z malejącą ilością mieszkań pozostającą w zasobie komunalnym Gminy oraz stałą ilością wniosków o przydział lokalu dla osób niezamożnych i wskazanych wyrokiem sądowym do najmu socjalnego lokalu, sprzedaż mieszkań nie będzie realizowana w przypadku, gdy w budynkach i lokalach, w których przeprowadzono remont lub inwestycje o wysokich nakładach finansowych (przekraczających roczny wpływ z czynszu z jednego lokalu lub roczny wpływ czynszów z wszystkich lokali w budynku - remont części wspólnej), przez okres 5 lat od chwili zakończenia inwestycji lub remontu, wstrzymana będzie sprzedaż lokalu.

Celowym wydaje się posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym zarządzeniem Nr 75/2015 Burmistrza Kamienia Krajeńskiego z dnia 27 października 2015 roku został wyodrębniony z mieszkaniowego zasobu Gminy Kamień Krajeński tzw. „żelazny zasób”, z którego mieszkania nie są przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi między innymi wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy Kamień Krajeński. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu, lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży.

Działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. Mieszkaniowy zasób Gminy Kamień Krajeński charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne.

Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Kamień Krajeński skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej:

- 1) ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Kamień Krajeński, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu;
- 2) dla województwa kujawsko – pomorskiego z wyłączeniem miasta Bydgoszczy i miasta Torunia wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021r. wynosi 3.919,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 września 2020r. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą maksymalnej rocznej wysokości czynszu 3% wartości odtworzeniowej (art. 8a, ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. z 2016, poz. 1610), maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Gminie Kamień Krajeński mogłaby wynosić 9,80 zł/m²;
- 3) stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Kamienia Krajeńskiego, w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu;

Obecnie zgodnie z zarządzeniem Nr 44/2016 Burmistrza Kamienia Krajeńskiego z dnia 02 września 2016r. w sprawie określenia czynszu za lokale mieszkalne, stawka bazowa czynszu od 2017 r. wynosi 5,02 zł/m².

- 4) w celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. Niżej przedstawiono analizę obejmującą wzrost czynszowej stawki bazowej maksymalnie o 10%;
- 5) stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kamień Krajeński. Stawka czynszu za lokal socjalny od 2017r. została ustalona zarządzeniem Burmistrza Kamienia Krajeńskiego nr 44/2016 i wynosi 1,25 zł/m². Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali;
- 6) w stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Tabela 8. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z wynajmu (przy założeniu, że nie zostanie sprzedany żaden lokal).

Wzrost stawki bazowej – spodziewane przychody wynajmu	Stawka bazowa w złotych i spodziewana wielkość przychodów w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Stawka bazowa czynszu przy podwyższeniu maksymalnie o 10% (w zł) czynsz- lokale mieszkalne (w zaokrągleniu do pełnych zł)	5,52	6,07	6,68	7,34	8,07
	231.818,00	254.916,00	280.553,00	308.250,00	338.908,00

Organ wykonawczy gminy ma możliwość podwyższenia stawki czynszu zarządzeniem w przypadku wzrostu inflacji, zmiany wartości odtworzeniowej lokalu zmian wysokości czynszów za wynajem mieszkań na rynku.

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kamień Krajeński ustalone są zarządzeniem Burmistrza Kamienia Krajeńskiego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu:

1) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) lokal bez gazu przewodowego - 5%,
- b) lokal bez łazienki i wc - 10%,
- c) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej - 10%,
- d) lokal jednoizbowy bez kuchni, wnęki kuchennej - 10%,

2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) lokal o powierzchni powyżej 80 m² + 15%,
- b) lokal w domu jednorodzinnym + 20%.

Maksymalne łączne obniżenie stawki bazowej nie może przekraczać – 25%, a podwyższenie +35% stawki bazowej.

Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu.

Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

3. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym:

- 1) prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Burmistrza Kamienia Krajeńskiego i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona;
- 2) najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

4. Zaległości w opłacaniu czynszów.

Tabela 9. Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie komunalnym Gminy Kamień Krajeński na dzień 31.12.2020r.

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenie [zł]
Lokale mieszkalne	131.468,75
w tym odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań	48.448,86

Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania „Programu” będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia, poprzez wzmocnienie i usprawnienie działań windykacyjnych.

5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Osoby zajmujące bez tytułu prawnego lokal, uprzednio przeznaczony pod najem socjalny, obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

6. Pomieszczenia tymczasowe.

Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu, a nie posiadających uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Gmina Kamień Krajeński będzie podejmować działania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksie postępowania cywilnego oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r., w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.

W przypadkach, w których w wyniku postępowania sądowego o eksmisję osoba eksmitowana nie otrzyma uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub zamiennego podejmowane będą działania polegające na:

- 1) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) wskazaniu pomieszczenia tymczasowego na okres od jednego do 6 miesięcy. Opłaty ustala się w wysokości czynszu jak za najem socjalny + opłaty za media.

Rozdział 6.

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

Gminy Kamień Krajeński oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

Czynności zarządzania zasobem komunalnym w większej części są powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamieniu Krajeńskim działającego w formie spółki ze 100% udziałem Gminy Kamień Krajeński do momentu trwania umowy o zarząd. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamieniu Krajeńskim Sp. z o.o. zajmuje się bezpośrednio zarządzaniem budynkami będących w 100% gminnymi, natomiast zarządzanie mieszkaniem będącymi własnością Gminy Kamień Krajeński w budynkach wspólnot mieszkaniowych powierzane jest zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot podmiotom zewnętrznym (Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kamieniu Krajeńskim Sp. z o.o., zarządowi wspólnoty mieszkaniowej). Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane są podmiotom.

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Dotychczasowe doświadczenia pokazały, że nie sprawdza się w praktyce koncepcja zlecenia podmiotom zewnętrznym usług utrzymania czystości w budynkach i w ich otoczeniu, zarządzanych przez Zarządcę. Wskazano już dogłębne przeanalizowanie problemu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych. Prognozowane przychody z zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński w latach 2021 - 2025 zawiera tabela 10.

Tabela 10. Prognozowane przychody Gminy Kamień Krajeński z zasobu mieszkaniowego w latach 2021 - 2025.

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody Gminy Kamień Krajeński z zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Czynsz – lokale mieszkalne (w zł)	202.862,00	210.976,00	219.415,00	228.191,00	237.318,00
Pozostałe przychody (w zł)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Razem (w zł)	207.862,00	215.976,00	224.415,00	233.191,00	242.318,00

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych mogą być kredyty preferencyjne na budowę, remonty, adaptacje lokali.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie, a ich wielkość zawiera tabela 11.

Tabela 11. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty eksploatacyjne	39.535,00	41.600,00	42.950,00	44.339,00	45.770,00
Fundusz Remontowy (Wspólnoty Mieszkaniowe)	65.561,00	68.183,00	70.911,00	73.747,00	76.697,00
Remonty	75.000,00	85.000,00	98.000,00	104.000,00	117.000,00
Koszty inwestycyjne	117.000,00	131.000,00	145.000,00	154.000,00	168.000,00
Wynagrodzenie zarządcy	72.270,00	75.160,00	78.167,00	81.293,00	84.545,00
Razem:	369.366,00	400.943,00	435.028,00	457.379,00	492.012,00

Tabela 12. Procentowy udział Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych – stan na dzień 31.12.2020r.

Procent	Do 10	10-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	Powyżej 90	razem
Liczba nieruchomości	0	5	8	5	5	1	1	3	0	0	28

W powyższej tabeli wyszczególniono procentowy udział Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych.

Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Burmistrza Kamienia Krajeńskiego, wyznaczony pracownik Urzędu Miejskiego w Kamieniu Krajeńskim reprezentuje Gminę Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych.

Przynajmniej raz w roku zwoływane jest zebranie członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, na których dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na rok następny. W razie potrzeby (wzrost kosztów wynikający z konieczności wykonania nieprzewidzianych prac, itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

Tabela 13. Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 31.12.2020r.

Lp.	Adres	Liczba lokali	Własność
1.	Chojnicka 2	3	Wspólnota mieszkaniowa
2.	Chojnicka 3	3	Wspólnota mieszkaniowa
3.	Chojnicka 10	2	Wspólnota mieszkaniowa
4.	Chojnicka 10a	2	Wspólnota mieszkaniowa
5.	Chojnicka 17	1	Wspólnota mieszkaniowa
6.	Dworcowa 3	1	Wspólnota mieszkaniowa
7.	Dworcowa 3a	1	Wspólnota mieszkaniowa
8.	Dworcowa 4	3	Gmina Kamień Krajeński
9.	Dworcowa 8	2	Wspólnota mieszkaniowa
10.	Dworcowa 10	1	Wspólnota mieszkaniowa
11.	Główna 6	3	Wspólnota mieszkaniowa
12.	Główna 7	1	Wspólnota mieszkaniowa
13.	Główna 8	3	Gmina Kamień Krajeński
14.	Mickiewicza 3	1	Wspólnota mieszkaniowa
15.	Mickiewicza 9	1	Wspólnota mieszkaniowa
16.	Mickiewicza 11	2	Wspólnota mieszkaniowa
17.	O.M.Kolbego 1	1	Wspólnota mieszkaniowa
18.	O.M.Kolbego 3	2	
19.	Plac Odrodzenia 7	1	Wspólnota mieszkaniowa
20.	Plac Odrodzenia 10	2	Gmina Kamień Krajeński
21.	Plac Odrodzenia 17	3	Wspólnota mieszkaniowa
22.	Plac Odrodzenia 21	2	Wspólnota mieszkaniowa
23.	Plac Odrodzenia 22-23	4	Wspólnota mieszkaniowa
24.	Podgórna 1a	3	Wspólnota mieszkaniowa
25.	Poległych w Radzimiru 2	1	Wspólnota mieszkaniowa
26.	Poległych w Radzimiru 3	3	Wspólnota mieszkaniowa
27.	Poległych w Radzimiru 5	5	Wspólnota mieszkaniowa
28.	Poległych w Radzimiru 5a	1	
29.	Poległych w Radzimiru 16	2	Gmina Kamień Krajeński
30.	Poległych w Radzimiru 20	2	Wspólnota mieszkaniowa
31.	Przykop 18	1	Wspólnota mieszkaniowa
32.	Ratuszowa 3	1	Wspólnota mieszkaniowa
33.	Sienkiewicza 5	5	Wspólnota mieszkaniowa
34.	Witkowo 7	5	Gmina Kamień Krajeński
35.	Orzełek 57	1	Wspólnota mieszkaniowa
36.	Orzełek 94	1	Gmina Kamień Krajeński
37.	Duża Cerkwica 28	1	Gmina Kamień Krajeński
38.	Duża Cerkwica 31	1	Gmina Kamień Krajeński
39.	Mała Cerkwica 47	2	Gmina Kamień Krajeński
40.	Płocicz 11	1	Gmina Kamień Krajeński
41.	Dąbrowa 36	1	Gmina Kamień Krajeński
42.	Sępoleńska 4	2	Gmina Kamień Krajeński
	RAZEM :	84	

Rozdział 9.

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński

1. Za celowe uznaje się:
 - 1) odzyskiwania w całości mieszkań,
 - 2) przeznaczenia ich do sprzedaży wolnorynkowej w przypadku powierzchni powyżej 80m².
2. Należy zaktywizować proces zamiany lokali pomiędzy najemcami. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.
3. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych takich jak:
 - 1) malowanie klatek schodowych,
 - 2) naprawa elewacji do wysokości 2 metrów,
 - 3) naprawa ciągów komunikacyjnych.

Uzasadnienie

do uchwały nr XXV/175/2021 Rady Miejskiej w Kamieniu Krajeńskim z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2021 - 2025.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Miejska w Kamieniu Krajeńskim uchwałą nr XXXIII/207/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2018 - 2022 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z dnia 5 grudnia 2017 r., poz. 4951).

Obowiązek wprowadzenia zmian w programie wynika z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz.756), który stanowi, że uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.