

**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**

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 2016r., poz. 1610, z 2017r., poz. 1442, poz. 1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. 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 2018-2022.

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2018-2022 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 II

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

1. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński.
 - 1) Wielkość zasobu mieszkaniowego:
 - a) 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,
 - b) mieszkaniowy zasób Gminy Kamień Krajeński na dzień 10.11.2017r. stanowią 88 lokale mieszkalne i 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 4526,63 m², w tym:
 - 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1132,67 m² w 12 budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
 - 67 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3202,80 m² w 33 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 4 lokale socjalne – 191,16 m² (1 lokal w budynku stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej i 3 lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Kamień Krajeński).
 - c) 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 2018 - 2022.

Wyszczególnienie	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali)	91	85	80	73	67

d) 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.

a) Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że 9% budynków mieszkalnych z lokalami stanowiącymi własności Gminy Kamień Krajeński powstało przed 1900 rokiem. 18% budynków pochodzi z przedziału czasowego od 1901r. do 1920 (8 budynków). Są to budynki o znacznym stopniu zużycia.

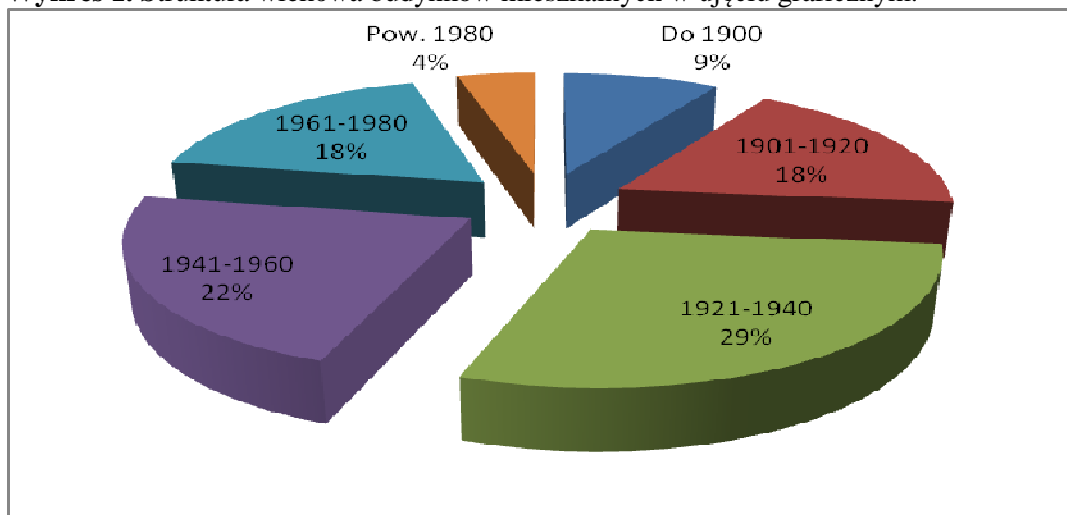
Z ogólnej liczby budynków w której Gmina Kamień Krajeński posiada lokale mieszkalne tylko 4% budynków wybudowanych jest po 1980 roku. Natomiast najwięcej budynków w których Gmina Kamień Krajeński posiada lokale mieszkalne powstało w latach 1921 -1940 (13 budynków).

b) 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 10.11.2017 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat					
	Do 1900	1901-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1980	Pow. 1980
Liczba budynków	4	8	13	10	8	2
Procentowy udział ilości budynków	9	18	29	22	18	4
Razem	45					

Wykres 1. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych w ujęciu graficznym.



c) 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.

d) 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 instalację 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 Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r., poz. 1332).

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.

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 socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2) Gmina ma obowiązek dostarczać lokale socjalne. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Niewykonanie przez gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.). 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 socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec gminy, na podstawie art. 417 Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r., poz. 459). Właściciele lokali mieszkalnych mają zatem podstawę do dochodzenia od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za okres od uprawomocnienia się orzeczenia sądu przyznającego lokal socjalny, do chwili złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

3) Lokal socjalny jest to 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.

Wyposażenie lokali socjalnych stanowią:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub na nieruchomości,
- c) wc - indywidualny lub zbiorowy dostępny w lokalu lub na nieruchomości,
- d) pomieszczenie mieszkalne posiadające naturalne oświetlenie,
- e) lokal jednoizbowy posiadający warunki do wymiany powietrza – przewody wentylacyjne,
- f) pomieszczenia, w których zainstalowane są paleniska na paliwa stałe, jak i komory z palnikami na paliwa płynne i gazowe, powinny mieć kominy do odprowadzania dymu i spalin oraz zapewnioną wentylację grawitacyjną,
- g) możliwość ogrzewania pomieszczeń,
- h) zapewnić możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

4) Na dzień 31 października 2017r. nie zarejestrowano potrzeb mieszkańców Gminy Kamień Krajeński w zakresie przydziału lokalu socjalnego, które mogą być przyznawane osobą znajdującym się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim tym z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych.

5) W przypadku odnotowania zapotrzebowania na lokale socjalne będą podejmowane działania związane z:

- a) odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne,
- b) wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne.

6) Natomiast przewiduje się powstawanie nowych mieszkań socjalnych poprzez przekształcenia zwolnionych starych 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 przeznaczają te lokale na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych z:

- a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego, tymczasowego,
- b) dostarczeniem lokali socjalnych 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 2018– 2022.

Zakres i tytuł zapotrzebowania	Prognozowana liczba wniosków w danym roku narastająco										
	Z poprzedniego okresu	2018	narastająco	2019	narastająco	2020	narastająco	2021	narastająco	2022	narastająco
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	0	1	1	1	2	2	4	2	6	2	8
Wnioski - lokale socjalne	0	1	1	1	2	1	3	1	4	1	5
Uprawnienia do lokalu komunalnego z list przydziału	4	1	5	2	7	2	9	2	11	1	12
razem	4	3	7	4	11	5	16	5	21	4	25

9) 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 lokalu socjalnego oraz z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego, jak również ilości lokali zamiennych dla mieszkańców zamieszkujących w budynkach wyłączonych z użytkowania wskazuje, że według stanu na dzień 10.11.2017r. dla realizacji obowiązków Gminy Kamień Krajeński konieczne jest zapewnienie co najmniej 4 lokali mieszkalnych.

Tabela 4. Prognozowane źródła zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2022.

Źródła zaspokojenia potrzeb	Prognozowana ilość mieszkań								
	2018	2019	narastająco	2020	narastająco	2021	narastająco	2022	narastająco
Nowe lokale komunalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nowe lokale socjalne powstałe w wyniku adaptacji	0	0	0	1	1	0	1	0	1
Naturalny odzysk	2	1	3	1	4	1	5	1	6
razem	2	1	3	2	5	1	6	1	7

10) W prognozowanym okresie przyrost nowych i odzyskiwanych lokali mieszkalnych będzie mniejszy, od przyrostu zapotrzebowania na te mieszkania. W stosunku do stanu obecnego zwiększy to liczbę oczekujących na przydział lokali mieszkalnych, co przedstawia analiza zamieszczona w tabeli 5 i wykres 2.

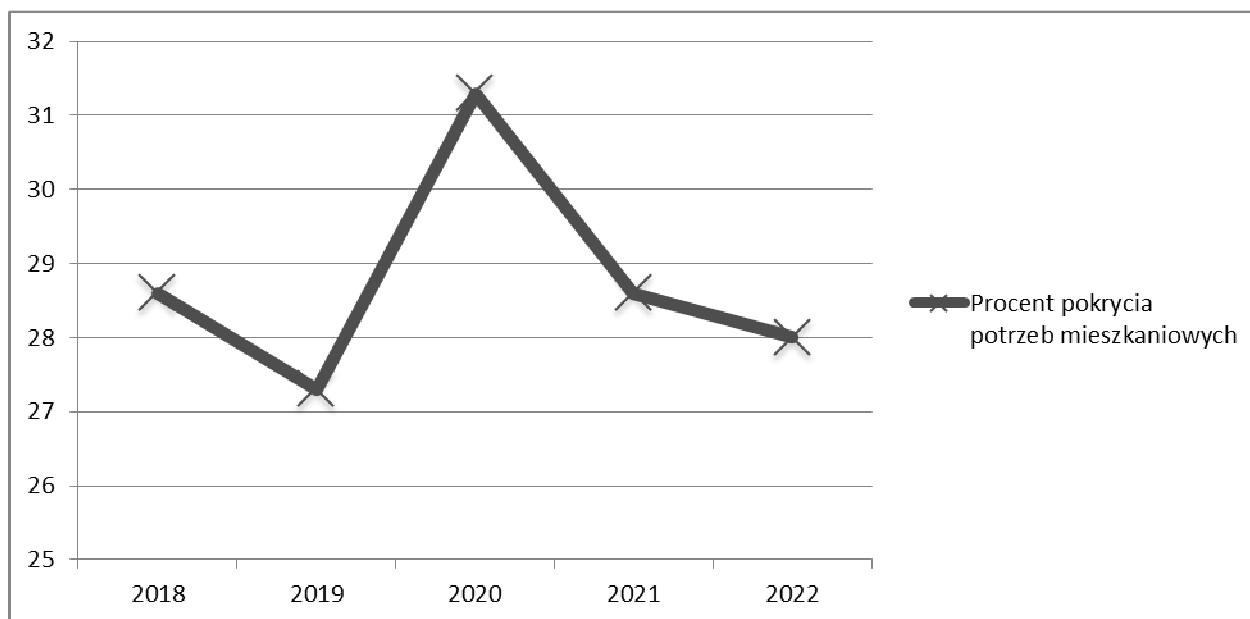
Tabela 5. Zestawienie prognozowanych potrzeb mieszkaniowych z ich przewidywanym zaspokojeniem.

Lata	Zapotrzebowanie z poprzednich okresów	Przyrost zapotrzebowania w ciągu roku	Liczba lokali mieszkalnych w ciągu roku	Zapotrzebowanie na koniec roku
2018	4	3	2	5
2019	5	4	1	8
2020	8	5	2	11
2021	11	5	1	15
2022	15	4	1	18

Tabela 6. Procentowe pokrycie potrzeb mieszkaniowych narastająco w latach 2018 - 2022.

Lata	Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne narastająco	Liczba lokali do wynajęcia narastająco	Procent pokrycia potrzeb mieszkaniowych
2018	7	2	28,6
2019	11	3	27,3
2020	16	5	31,3
2021	21	6	28,6
2022	25	7	28,0

Wykres 2. Analiza wynikowa prognozowanych potrzeb mieszkaniowych do roku 2022 w ujęciu graficznym.



Rozdział III

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

1. Informacje ogólne.

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

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).

Tabela 7. Potrzeby remontowe na lata 2018 – 2022 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)				
		2018	2019	2020	2021	2022
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 7 potrzeby remontowe wynikają z dużej dekapitalizacji budynków będącej wynikiem zaniedbań w odnawianiu substancji mieszkaniowej na przestrzeni kilkudziesięciu lat. Poniżej z kolei w tabeli 8 przedstawiono minimalne potrzeby remontowe, których wykonanie jest konieczne ze względu na zachowanie bezpieczeństwa użytkowania obiektów i realizacji podstawowych zadań.

Tabela 8. Minimalne potrzeby remontowe (plan remontowy) na lata 2018 – 2022 w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach.

Lp.	Rodzaj prac	Szacowana wartość wydatków remontowych w poszczególnych latach (w zł)				
		2018	2019	2020	2021	2022
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 8 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.

2. 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 należytym stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Plan remontów na lata 2018 – 2022 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 2018 – 2022 przedstawione zostały w tabeli 8 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 2018 – 2022 kształtują się następująco w poszczególnych latach:

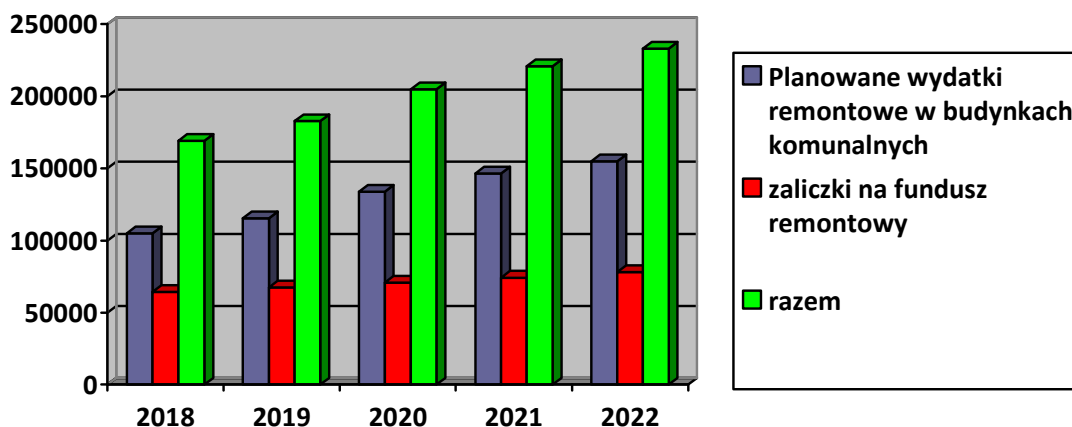
- rok 2018 – 64.185,00 zł,
- rok 2019 – 67.394,00 zł,
- rok 2020 – 70.764,00 zł,
- rok 2021 – 74.302,00 zł,
- rok 2022 – 78.017,00 zł.

Tabela 9. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018 - 2022.

Wyszczególnienie	Planowane wydatki na remonty w poszczególnych latach (w zł)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych	105.000,00	115.500,00	134.000,00	146.500,00	155.000,00
Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	64.185,00	67.394,00	70.764,00	74.302,00	78.017,00
Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym	169.185,00	182.894,00	204.764,00	220.802,00	233.017,00

Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty dachów i stolarki okiennej. W następnej kolejności na remonty elewacji, kominów, klatek schodowych i remonty pieców. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na kolejne zadania wymienione w tabeli 8.

Wykres 3. Prognozowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018 – 2022 w ujęciu graficznym.



Rozdział IV

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 (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz uchwale Nr VI/41/2015 Rady Miejskiej Kamienia Krajeńskiego z dnia 26 marca 2015r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych 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 10. Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2013-2017 (do 10.11.2017r.)

Lp.	Lata	Liczba sprzedanych lokali	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł
1.	2013	5	155.296,17
2.	2014	12	351.557,84
3.	2015	5	167.847,44
4.	2016	7	253.496,99
5.	2017	5	218.690,50
razem		34	1 146.888,94

W drodze przetargu nieograniczonego w roku:

- 2014 - sprzedano 3 lokale mieszkalne za łączną kwotę 91.650,00 zł,
- 2016 – sprzedano 2 lokale mieszkalne za łączną kwotę 115.400,00 zł (w tym jeden przekształcony ze świetlicy „Wacław”),
- 2017 – sprzedano 2 lokale mieszkalne za łączną kwotę 151.600,00 zł.

W związku z dużymi potrzebami remontowymi budynków mieszkalnych, wskazanym jest przeznaczać środki pozyskane ze sprzedaży lokali w całości na remonty substancji mieszkaniowej Gminy Kamień Krajeński. Działanie takie pozwoliłoby na znaczne zwiększenie przeprowadzanych remontów i modernizację pozostającej własnością Gminy substancji mieszkaniowej.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

1) Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach kształtowała się następująco: w latach 2013 – 2017 sprzedanych zostało 27 lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty. Średnioroczny wpływ zgłoszeń o wykup lokali mieszkalnych w latach 2013 - 2017 wynosi ok. 7 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali na własność powinna gwarantować możliwość sprzedaży na poziomie ok. 6 mieszkań rocznie.

Tabela 11. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022.

Lata obowiązywania programu	2018	2019	2020	2021	2022	RAZEM
Planowana liczba sprzedaży lokali	6	5	7	6	8	32

2) W związku z malejącą ilością mieszkań pozostającą w zasobie komunalnym Gminy oraz z stale powiększającą się ilością wniosków o przydział lokalu dla osób niezamożnych i wskazanych wyrokiem sądowym do lokalu socjalnego, 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.

3) 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. Zadaniem Gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu, lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży.

4) 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.

5) Niezbędne jest także wzmocnienie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe winne być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. Na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) wspólnoty mieszkaniowe mogą wystąpić z wnioskiem do Gminy o zawarcie umowy przeniesienia prawa własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. W przypadku gdy wniosek o wykup nieruchomości gruntowej przyległej (lub jej części) nie zostanie złożony przez wspólnotę mieszkaniową, zgodnie z w/w ustawą Gminie przysługuje roszczenie w stosunku do właścicieli lokali o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej (lub jej części).

6) 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 (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), 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 V

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) Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 10.11.2017r. wynosi 4526,63 m².

3) 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 2017r. do 31 marca 2018r. wynosi 3.469,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 września 2017r. (Dz. Woj. Kuj. – Pom. z 2017r., poz. 3618). 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 8,67 zł/m².

4) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Kamień Krajeński, 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 na 2017 r. wynosi 5,02 zł/m².

5) 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%.

6) Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kamień Krajeński. Stawka czynszu za lokal socjalny na 2017r. została ustalona zarządzeniem Burmistrza Kamienia Krajeńskiego nr 44/2016 z dnia 02 września 2016r. i wynosi 1,25 zł/m². Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

7) W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Tabela 12. 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				
	2018	2019	2020	2021	2022
Stawka bazowa czynszu przy podwyższeniu maksymalnie o 10% (w zł)	5,02	5,52	6,07	6,68	7,34
czynsz- lokale mieszkalne (w zaokrągleniu do pełnych zł)	(stawka nie zmieniona od 2017r.) 210.820,00	231.818,00	254.916,00	280.533,00	308.250,00

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 Krajeńskiego 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 indywidualnego centralnego ogrzewania - 10% ,
- c) lokal bez łazienki i wc - 10% ,
- d) lokal bez instalacji wodnej i kanalizacyjnej - 10% ,
- e) lokal jednoizbowy bez kuchni, wnęki kuchennej - 10% ,
- f) lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego
ze względu na zły stan techniczny - 10% ,

2) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

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

Maksymalne łączne obniżenie stawki bazowej nie może przekraczać – 50%, a podwyższenie +150% 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 13. Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie komunalnym lokalowym Gminy Kamień Krajeński na dzień 31.10.2017r.

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenie [zł]
Lokale mieszkalne	151 919,02
w tym odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań	45 851,37

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

2) Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika wpłacanych czynszów w stosunku do ich przypisów tak, aby w roku 2022 zrównoważyć wpływy z wysokością tych przypisów (wskaźnik = 100%).

5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

1) 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 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.).

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

6. Pomieszczenia tymczasowe.

1) Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu, a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Gmina Kamień Krajeński będzie podejmować działania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.), Kodeksie postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1822 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011r., w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 11).

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

a) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

b) wskazaniu pomieszczenia tymczasowego na okres od jednego do 6 miesięcy. Opłaty ustala się na w wysokości czynszu jak w lokalu socjalnym + opłaty za media.

Rozdział VI

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 mieszkaniami będącymi własnością Gminy Kamień Krajeński w budynkach wspólnot mieszkaniowych powierzane jest zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot podmiotom zewnętrznym (Zakładowi Gospodarki Komunalnej, zarządowi wspólnoty mieszkaniowej). Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane są podmiotom zewnętrznym.

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. Wskazaniem jest dogłębne przeanalizowanie problemu i rozważenie powrotu do zatrudniania przez Zarządcę dozorców domów, szczególnie spośród najemców zalegających z płatnością czynszu.

Rozdział VII

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych. Prognozowane przychody z zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński w latach 2018 -2022 zawiera tabela 14.

Tabela 14. Prognozowane przychody Gminy Kamień Krajeński z zasobu mieszkaniowego w latach 2018 - 2022.

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody Gminy Kamień Krajeński z zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz – lokale mieszkalne (w zł)	210.820,00	231.818,00	254.916,00	280.533,00	308.250,00
Pozostałe przychody (w zł)	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00	7.000,00
Razem (w zł)	215.820,00	237.318,00	260.916,00	287.033,00	315.250,00

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

2. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Kamień Krajeński w latach 2018-2022.

1) 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 15.

Tabela 15. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Kamień Krajeński.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w zł)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty eksploatacyjne (Wspólnoty Mieszkaniowe)	27 642,00	29 024,00	30 475,00	31 999,00	33 599,00
Fundusz Remontowy (Wspólnoty Mieszkaniowe)	64 185,00	67 394,00	70 764,00	74 302,00	78 017,00
Ubezpieczenie + oc	2 500,00	2 625,00	2 756,00	2 894,00	3 039,00
Usługi kominiarskie	2 500,00	2 625,00	2 756,00	2 894,00	3 039,00
Wynagrodzenie zarządcy	63 806,00	66 996,00	70 346,00	73 863,00	77 556,00
Remonty	105 000,00	115 500,00	134 000,00	146.500,00	155.000,00
Przeglądy, deratyzacja	3 000,00	3 150,00	3 308,00	3 473,00	3 647,00
Energia elektryczna	3 500,00	3 675,00	3 859,00	4 052,00	4 255,00
Razem:	272 133,00	290.989,00	318 264,00	339 977,00	358 152,00

2) Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

a) wydatki na bieżącą konserwację,

b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,

c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane z bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,

d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy,

3) w tabeli 15 przyjęto wskaźnik wzrostu wszystkich kosztów usług wynikających z prognozowanego wzrostu cen na poziomie 5% rocznie.

Tabela 16. Procentowy udział Gminy Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych – stan na dzień 10.11.2017r.

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	9	5	6	1	2	3	0	0	31

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

4) Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Burmistrza Kamienia Krajeńskiego, wyznaczony pracownik Urzędu Miejskiego Gminy Kamień Krajeński reprezentuje Gminę Kamień Krajeński we wspólnotach mieszkaniowych.

5) 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 17. Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 10.11.2017r.

<i>Lp.</i>	<i>Adres</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Własność</i>
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	Główna 9	1	Wspólnota mieszkaniowa
15	Główna 13	1	Wspólnota mieszkaniowa
16	Mickiewicza 3	1	Wspólnota mieszkaniowa
17	Mickiewicza 9	1	Wspólnota mieszkaniowa
18	Mickiewicza 11	2	Wspólnota mieszkaniowa
19	O. M. Kolbego 1	1	Wspólnota mieszkaniowa

20	O. M. Kolbego 3	2	O. M. Kolbego 1-3
21	Plac Odrodzenia 7	1	Wspólnota mieszkaniowa
22	Plac Odrodzenia 10	2	Gmina Kamień Krajeński
23	Plac Odrodzenia 17	3	Wspólnota mieszkaniowa
24	Plac Odrodzenia 21	2	Wspólnota mieszkaniowa
25	Plac Odrodzenia 22-23	5	Wspólnota mieszkaniowa
26	Podgórna 1a	4	Wspólnota mieszkaniowa
27	Poległych w Radzimiru 2	1	Wspólnota mieszkaniowa
28	Poległych w Radzimiru 3	3	Wspólnota mieszkaniowa
29	Poległych w Radzimiru 5	5	Wspólnota mieszkaniowa
30	Poległych w Radzimiru 5a	1	
31	Poległych w Radzimiru 16	2	Gmina Kamień Krajeński
32	Poległych w Radzimiru 20	3	Wspólnota mieszkaniowa
33	Przykop 18	1	Wspólnota mieszkaniowa
34	Ratuszowa 3	1	Wspólnota mieszkaniowa
35	Sienkiewiczza 5	6	Wspólnota mieszkaniowa
36	Witkowo 7	5	Gmina Kamień Krajeński
37	Orzełek 57	2	Wspólnota mieszkaniowa
38	Orzełek 94	1	Gmina Kamień Krajeński
39	Duża Cerkwica 28	1	Gmina Kamień Krajeński
40	Duża Cerkwica 31	1	Gmina Kamień Krajeński
41	Duża Cerkwica 53	1	Wspólnota mieszkaniowa
42	Mała Cerkwica 47	2	Gmina Kamień Krajeński
43	Płocicz 11	1	Gmina Kamień Krajeński
44	Dąbrowa 36	1	Gmina Kamień Krajeński
45	Sępoleńska 4	2	Gmina Kamień Krajeński
	RAZEM	92	

Rozdział VIII

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.
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 XXXIII/207/2017 Rady Miejskiej w Kamieniu Krajeńskim z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2018-2022.

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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Miejska w Kamieniu Krajeńskim uchwałą Nr XX/144/2012 z dnia 25 października 2012 roku uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kamień Krajeński na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2012r. poz. 2660). W związku z tym, iż okres obowiązywania przedmiotowego programu dobiega końca zachodzi konieczność uchwalenia nowego programu na kolejnych 5 lat, na co wskazuje zapis art. 21 ust. 2 cyt. ustawy.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.