

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVIII/.../2018
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNO KRAJEŃSKIM**

z dnia 29 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023**

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 2018r., poz.1234,1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r., poz.994 z późn. zm.)¹⁾ uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński

¹⁾Dz. U. z 2018r. poz. 1000, 1349, 1432

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/.../2018
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 29 sierpnia 2018 r.

WIELOLETNI

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE
NA LATA 2018 – 2023**

Sępólno Krajeńskie 2018

Spis treści

W S T Ę P - str. 3

Postanowienia ogólne - str. 3

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne - str. 3

1. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie - str. 4

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych - str. 5

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018-2023 - str. 7

1. Informacje ogólne - str.7

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych - str.8

3. Zasady zwrotu kosztów remontu przeprowadzanych przez najemców lokali komunalnych - str.9

ROZDZIAŁ III

1. Planowana Sprzedaż lokali mieszkalnych - str.9

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu - str.10

1. Zasady polityki czynszowej - str.10

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu - warunki obniżania czynszu - str.12

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem - str. 13

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym - str.13

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym - str. 13

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej - str. 13

ROZDZIAŁ VII

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie - str. 13

2. Wykaz budynków i lokali wg własności - str. 14

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie - str.16

SPIS TABEL - str. 17

W S T Ę P

Postanowienia ogólne

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na gminę ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z powyższym przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023 zwany dalej programem.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Sępólno Krajeńskie w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Program obejmuje zagadnienia określone art. 21 ust.2 w/w ustawy, tj.:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków w latach 2018 – 2023;
- 8) działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.

ROZDZIAŁ I

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 Sępólno Krajeńskie.

1) Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie na dzień 1 lipca 2018r. stanowi 293 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni 13 869,47 m², w tym:

- 71 lokali o łącznej powierzchni 3 338,22 m² w 19 budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
- 213 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8984,95 m² w 84 budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy,
- 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 425,16 m² w budynkach stanowiących własność gminnych osób prawnych i spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy.

Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w poszczególnych latach, wyszczególnioną w tabeli 1.

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018 – 2023.

| Wyszczególnienie | Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali) | 293 | 292 | 290 | 288 | 286 | 284 |

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 z budynków stanowiących zagrożenie.

2) Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

a) Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że 28% budynków mieszkalnych należy do najstarszych w Sępólnie Krajeńskim, powstałych przed 1900 rokiem. 33% z ogólnej liczby 111 budynków pochodzi z przedziału czasowego od 1901 r. do 1920 r. (36 budynków). Są to budynki o znacznym stopniu zużycia. Większość z tych budynków usytuowana jest przy ul. Hallera i Pl. Wolności w Sępólnie Krajeńskim (w starej części miasta).

Z ogólnej liczby budynków, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie tylko 1% budynków wybudowanych jest po 1980 roku.

b) Struktura wiekowa budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Sępólno Krajeńskie posiada lokale mieszkalne przedstawiona została w Tabeli 2 poniżej.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 01.07.2018 r.

| Wyszczególnienie | Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych przedziałach lat | | | | | |
|---|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Do 1900 | 1901-1920 | 1921-1940 | 1941-1960 | 1961-1980 | Pow. 1980 |
| Liczba budynków | 30 | 36 | 2 | 22 | 20 | 1 |
| Procentowy udział ilości budynków w mieszkaniowym zasobie gminy | 27 | 32 | 2 | 20 | 18 | 1 |
| Razem budynków | 111 | | | | | |

c) Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie 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 mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie.

Z ogólnej liczby mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie następująca część lokali posiada infrastrukturę techniczną:

- 66% lokali posiada gaz sieciowy;
- 30% lokali posiada indywidualne centralne ogrzewanie, 5% ogrzewanie dostarczane z sieci ciepłowniczej, 4,3% indywidualne ogrzewanie gazowe, 0,7% ogrzewanie na olej opałowy; pozostałe 60% lokali posiada piece kaflowe;
- 6%, korzysta z ciepłej wody sieci miejskiej, dostarczanej z sieci miejskiej;
- 99% posiada wc w lokalu mieszkalnym.

Gmina Sępólno Krajeńskie poprzez działania realizowane przez jednostkę organizacyjną powołaną w celu zarządzania zasobami mieszkaniowymi wypełnia obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. 2018, poz. 1202 ze zm.)

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

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 1 lipca 2018r. zarejestrowane zostały 3 wyroki osób uprawniające do otrzymania lokalu socjalnego z tytułu orzeczonego nakazu opróżnienia lokalu.

- 1) Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych podejmowane będą następujące działania związane:
 - a) z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych o niepełnym standardzie, z przeznaczeniem tych mieszkań na lokale socjalne,
 - b) z wydzielaniem budynków mieszkalnych, których wszystkie mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczaniem ich w całości, po ewentualnym remoncie, na lokale socjalne.

W/w działania nie będą realizowane w ścisłym centrum miasta w Sępólnie Krajeńskim.

- 2) Nowe mieszkania komunalne, lokale socjalne powstawać będą z udziałem dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, z przekształcaniem zwolnionych starych lokali mieszkalnych o niskim standardzie wyposażenia na lokale socjalne.
- 3) Gmina Sępólno Krajeńskie odzyskuje rocznie ok. 4-5 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) zamianą mieszkań;
 - b) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego, tymczasowego;
 - c) dostarczeniem lokali socjalnych dla osób spełniających kryteria do ich uzyskania;
 - d) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody;
 - e) dostarczaniem lokali zamiennych.
- 4) W uzasadnionych przypadkach lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być za zgodą Burmistrza Sępólna Krajeńskiego przekazane na czas określony do dyspozycji innym podmiotom na cele związane z ich działalnością statutową.

Tabela 3. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2018 – 2023.

| Zakres i tytuł zapotrzebowania | Prognozowana liczba wniosków w danym roku narastająco | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|
| | Z przedniego okresu | 2018 | narastająco | 2019 | narastająco | 2020 | narastająco | 2021 | narastająco | 2022 | narastająco | 2023 | narastająco |
| Lokale zamienne (wykwaterowania) | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego | 4 | 1 | 5 | 0 | 5 | 1 | 6 | 0 | 6 | 1 | 7 | 0 | 7 |
| Wnioski - lokale socjalne | 83 | 3 | 86 | 2 | 88 | 2 | 90 | 3 | 93 | 2 | 95 | 2 | 97 |
| Uprawnienia do lokalu komunalnego z list przydziału | 38 | 2 | 40 | 2 | 42 | 2 | 44 | 2 | 46 | 2 | 48 | 2 | 50 |
| razem | 125 | 7 | 132 | 4 | 136 | 5 | 141 | 6 | 147 | 5 | 152 | 4 | 156 |

- 4) Analiza potrzeb w zakresie wskazania lokalu dla osób objętych rocznymi listami, o których mowa w § 12 uchwały Nr XLVIII/...../2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 sierpnia 2018r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie 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 1.07.2018r. dla realizacji obowiązków Gminy Sępólno Krajeńskie konieczne jest zapewnienie co najmniej 125 lokali mieszkalnych i socjalnych.
- 5) 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 4 .

Tabela 4. Zestawienie prognozowanych potrzeb mieszkaniowych z ich przewidywanym zaspokojeniem.

| Lata | Zapotrzebowanie w ciągu roku | Przyrost zapotrzebowania w ciągu roku | Liczba lokali mieszkalnych w ciągu roku | Zapotrzebowanie na koniec roku |
|------|------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| 2018 | 125 | 7 | 5 | 127 |
| 2019 | 127 | 4 | 4 | 127 |
| 2020 | 127 | 5 | 5 | 127 |
| 2021 | 127 | 6 | 4 | 129 |
| 2022 | 129 | 5 | 5 | 129 |
| 2023 | 129 | 4 | 4 | 129 |

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2018-2023.

1. Informacje ogólne.

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie, wymaga remontów, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

Planowane remonty mają na celu uzyskanie gminnego 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;
- 3) możliwość racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- 4) podejmowanie działań zmierzających do poprawienia estetyki i ogólnego wyglądu budynków (odnawianie elewacji i klatek schodowych).

Tabela 5. Potrzeby remontowe na lata 2018 – 2023 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Sępólno Krajeńskie i we wspólnotach mieszkaniowych.

| Lp. | Rodzaj prac | Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w poszczególnych latach [zł] | | | | | |
|---------|---------------------------------------|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1. | Instalacje sanitarne, wod-kan. gazowe | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| 2. | Dachy, termomodernizacje | 90 000 | 50 000 | 60 000 | | 60 000 | 40 000 |
| 3. | Roboty elektryczne | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| 4. | Centralne ogrzewanie, piece | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| 5. | Likwidacja zbiorników bezodpływowych | ----- | 15 000 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| 6. | Stolarka okienna i drzwiowa | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| 7. | Remonty opuszczonych lokali | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| 8. | Elewacje i klatki schodowe | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| 9. | Awarie i pozostałe remonty | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Ogółem: | | 250 000 | 225 000 | 220 000 | 160 000 | 220 000 | 200 000 |

W tabeli nr 5 przedstawiono najpilniejsze potrzeby remontowe do wykonania w okresie 5 lat w budynkach komunalnych oraz w lokalach gminy, znajdujących w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego, w zakresie remontów:

- dachów i termomodernizacji,
- opuszczonych lokali,
- związanych z zakładaniem/ naprawą/ wymianą centralnego ogrzewania/ pieców.

2. Plan remontów i poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych.

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 likwidacje przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Plan remontów na lata 2018– 2023 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego gminnego 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, centralnego ogrzewania.

Przedmiotowe wydatki zaplanowano w oparciu o możliwości finansowe Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023 i kształtują się następująco w poszczególnych latach:

Tabela 6. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018 - 2023

| Wyszczególnienie | Planowane wydatki na remonty w poszczególnych latach [w tys. złotych] | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych | 250 | 225 | 220 | 160 | 220 | 200 |
| Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych | 96 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym | 346 | 325 | 320 | 260 | 220 | 300 |

3. Zasady zwrotu kosztów remontu przeprowadzanych przez najemców lokali komunalnych.

- 1) Najemca składa pisemny wniosek do zarządcy z prośbą o wyrażenie zgody na remont oraz częściową refundację kosztów.
- 2) Po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego na wnioskowany zakres remontu, przedstawieniu faktur zakupu materiałów, protokolarnego odbioru remontu przez zarządcę, refundacja kosztów remontu w postaci zwolnienia z opłat czynszu nastąpi w następującej wysokości:
 - a) stolarka okienna – 30% wartości okna (bez montażu), stolarka okienna musi być bezwzględnie wyposażona w nawiewniki;
 - c) pozostałe nakłady za materiały stanowiące trwałe wyposażenie lokalu – do wysokości 15% rocznego wymiaru czynszu płaconego przez najemcę.
- 3) Najemca ma obowiązek każdorazowo uzyskać pisemną zgodę wynajmującego na remont, nawet w przypadku odmowy zwrotu części kosztów oraz wykonać go zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskać niezbędne pozwolenia i decyzje (m.in. wspólnoty mieszkaniowej).
- 4) Najemca nie otrzyma refundacji kosztów w przypadku zadłużenia lokalu.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018 – 2023 wg poniższego zestawienia:

Tabela 7. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2023

| Rok | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- 1) Wzorem lat poprzednich, prognozuje się, iż sprzedaż w najbliższych latach przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 20% nadal będzie w ilości 2 lokali rocznie. Lokale wymagające znacznych nakładów finansowych na remont lub pozostające jako ostatnie w budynku, będą przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego.
- 2) W związku z malejącą ilością mieszkań pozostających w zasobie komunalnym Gminy Sępólno Krajeńskie oraz ze stale powiększającą się ilością wniosków o przydział lokalu dla osób niezamożnych i uprawnionych z mocy wyroku sądowego do lokalu socjalnego, sprzedaż mieszkań z zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie nie będzie realizowana w następujących przypadkach:

- a) w budynkach i lokalach, w których przeprowadzono remont lub inwestycje o wysokich nakładach finansowych (przekraczających roczny wpływ z czynszu z pojedynczego lokalu lub roczny wpływ czynszów z wszystkich lokali w budynku – remont części wspólnej), przez okres 5 lat od chwili ukończenia inwestycji lub remontu wstrzymana będzie sprzedaż lokalu;
- b) przez kolejne 5 lat obowiązywania niniejszej uchwały 2018-2023, Gmina utrzyma tzw. niezbywalny zasób mieszkaniowy, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi między innymi wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy Sępólno Krajeńskie. 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, a także powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie poprzez budowę nowych budynków komunalnych.
- c) 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 Sępólno Krajeńskie charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne. Dlatego też zasadnym jest bezwzględne wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach, w których nie istnieją jeszcze wspólnoty mieszkaniowe.
- d) Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie są nieuregulowane stany prawne nieruchomości. Konieczne jest także uregulowanie stanu prawnego budynków będących w zarządzie Gminy, a nie stanowiących jej własności lub współwłasności, których właściciele nie są ustaleniu, w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu nad tymi nieruchomościami lub ich zwrócenia właścicielom. Ze względu na postępującą dekapitalizację budynków, należy przyspieszyć prace nad uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości o nieustalonych właścicielach.
- e) 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 mieszkaniowych nieruchomości przyległe winny być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. W sytuacjach, gdyby wspólnoty mieszkaniowe nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia nieruchomości, należałoby wydzierżawić im tereny niezbędne do obsługi budynków.

2. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem własności Gminy Sępólno Krajeńskie.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej

- 1) Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Sępólno Krajeńskie, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie gminnego 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 wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wg stanu na dzień 01.07.2018r. wynosi 12748,33 m².
- 3) Dla Gminy Sępólno Krajeńskie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r. wynosi 3 325,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2018 r. w sprawie

ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m² w Gminie mogłaby wynosić 8,67 zł/m².

- 4) Stawka bazowa czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona w uchwale nr XVI/104/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2012-2016 wynosiła 5,49 zł/m².
- 5) W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się wzrost stawki bazowej do 2023 roku do kwoty **7,00 zł/m²** i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego z zastosowaniem obniżki czynszu z tytułu wyposażenia i usytuowania lokalu.
- 6) W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Stosowana również będzie obniżka techniczno – użytkowa czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały oraz obniżka czynszu z uwagi na wysokość dochodu, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.
- 7) Ustala się następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu oraz wysokości obniżki czynszu:
 - a) jeżeli średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 45% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, wysokość obniżki wynosi 10%;
 - b) jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest wyższy od 60% a nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a w gospodarstwie wieloosobowym jest wyższy od 45% a nie przekracza 60% najniższej emerytury, wysokość obniżki wynosi 5%.
- 8) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
 - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - c) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - d) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.
- 9) Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.
- 10) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
- 11) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Tabela 8. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z wynajmu w latach 2018 – 2023.

| stawka bazowej czynszu w lokalach mieszkalnych | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Przewidywany coroczny wzrost o 5% | 5,49 zł/m ² | 5,76 zł/m ² | 6,05zł/m ² | 6,36zł/m ² | 6,67 zł/m ² | 7,00 zł/m ² |
| Przewidywane roczne przychody z tytułu najmu | 728 400,00 zł | 764 400,00 zł | 802 800,00 zł | 842 400,00 zł | 885 331,00 zł | 929 597,00 zł |

2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu – warunki obniżenia czynszu.

Obniżenie stawki czynszu powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Sępólno Krajeńskie, następuje z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali, zgodnie z Tabelą 9.

Tabela 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez obniżenie wartości użytkowej lokalu

| Lp. | Obniżki techniczno-użytkowe | % obniżki |
|---|---|-----------|
| ze względu na położenie lokalu w budynku na określonej kondygnacji | | |
| 1 | w lokalach położonych w suterenie lub na poddaszu | 10 % |
| 2 | lokal położony na dwóch kondygnacjach z potrzebą opuszczenia go przy przechodzeniu z jednej części do drugiej | 10 % |
| 3 | lokal powyżej trzeciej kondygnacji, bez c.o. | 10 % |
| ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje | | |
| 1 | bez ciepłej wody dostarczanej centralnie | 5 % |
| 2 | bez gazu przewodowego | 5 % |
| 3 | bez centralnego ogrzewania | 10 % |
| 4 | brak łazienki lub w.c. | 15 % |
| ze względu na stan techniczny budynku | | |
| 1 | lokal w baraku | 20 % |
| 2 | lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego | 10 % |
| 3 | lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej) | 10 % |
| 4 | lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny | 20 % |
| Ze względu na położenie budynku | | |
| 1 | Budynek położony na terenach wiejskich | 2% |

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżkę czynszu przyznaje się najemcom, spełniającym kryterium, o którym mowa w rozdziale IV ust. 1, pkt 7 niniejszej uchwały którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza normatywnej powierzchni uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego określonej w art. 5 ust. 1, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

Łączna suma obniżek techniczno – użytkowych nie może przekroczyć 20%, a obniżek dochodowych 10%.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

Czynności zarządzania zasobem komunalnym w większości zostały powierzone w drodze umowy o zarządzanie Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., działającemu w formie spółki ze 100% udziałem Gminy Sępólno Krajeńskie. Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. zajmuje się bezpośrednio zarządzaniem budynkami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi. Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane są podmiotom zewnętrznym.

2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym

W latach 2018 – 2023 taki sposób zarządzania będzie nadal stosowany i nie planuje się zmian w zakresie sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 2) W latach 2018 – 2023 planuje się sukcesywną sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców lub w przetargach nieograniczonych.
- 3) Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być dotacje udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego na budowę, remonty, adaptacje lokali.

ROZDZIAŁ VII

1. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018 – 2023.

- 1) Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie a ich wielkość zawiera Tabela 10.

Tabela 10. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018-2023.

| Wyszczególnienie kosztów | Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach | | | | | |
|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Koszty eksploatacyjne Wspólnoty Mieszkaniowe | 150 000 | 153 000 | 156 060 | 159 200 | 162 360 | 165 610 |
| Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowe | 96 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Podatek od nieruchomości, vat | 37 000 | 37 740 | 38 495 | 39 265 | 40 050 | 40 851 |
| Ubezpieczenie + oc | 10 000 | 10 200 | 10 500 | 10 600 | 10 800 | 11 000 |
| Usługi kominiarskie | 4 000 | 4 080 | 4 160 | 4 250 | 4 300 | 4 400 |
| Wynagrodzenie zarządcy | 108 000 | 110 160 | 112 360 | 114 610 | 116 902 | 119 240 |
| remonty | 250 000 | 225 000 | 220 000 | 160 000 | 220 000 | 200 000 |
| Przeglądy, deratyzacja | 8 000 | 8 160 | 8 320 | 8 500 | 8 700 | 8 900 |
| Energia elektryczna | 7 000 | 7 140 | 7 300 | 7 430 | 7 600 | 7 750 |
| Razem: | 670 000 | 655 480 | 657 195 | 603 855 | 670 712 | 657 751 |

- 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 10 przyjęto wskaźnik wzrostu wszystkich kosztów usług wynikających z prognozowanego wzrostu cen na poziomie ok. 2% rocznie.
- 4) 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, adaptacja części wspólnej na lokale mieszkalne i użytkowe itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

2. Wykaz budynków i lokali wg własności

Tabela 11. Zestawienie budynków i lokali wg własności – stan na dzień 01.07.2018r.

| Lp. | adres | ilość lokali | Właściciel budynku |
|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 1 | Hallera 1 i 1A | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 2 | Hallera 3 | 7 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 3 | Hallera 6 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 4 | Hallera 7 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 5 | Hallera 9 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 6 | Hallera 10 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 7 | Hallera 15 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 8 | Hallera 16 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 9 | Hallera 17 | 5 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 10 | Hallera 20 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 11 | Hallera 25 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 12 | Hallera 26 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 13 | Hallera 28 | 5 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 14 | Iłowo 4A | 1 lokal | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 15 | Jazdrowo 21 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 16 | Radońsk 8 | 2 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 17 | Komierowo 20 | 3 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 18 | Koronowska 3 | 5 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 19 | Kościelna 1 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 20 | Krótką 1 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 21 | Krótką 3 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 22 | Młyńska 2 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 23 | Młyńska 3 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 24 | Młyńska 40 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 25 | Nowy Rynek 3 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 26 | Odrodzenia 1 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 27 | Odrodzenia 7 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 28 | Odrodzenia 9 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 29 | Odrodzenia 11 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 30 | Odrodzenia 13 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 31 | Odrodzenia 15 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 32 | Odrodzenia 17 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 33 | Odrodzenia 23 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 34 | Odrodzenia 25 | 9 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 35 | Os. Leśne 11 | 4 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 36 | Os. Leśne 22 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 37 | Os. Leśne 28 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 38 | Os. Słowackiego 3 | 11 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 39 | Os. Słowackiego 12 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 40 | Plac Wolności 5 | 5 lokali | wspólnota mieszkaniowa |

| | | | |
|-----|----------------------|-----------------|--|
| 41 | Plac Wolności 5A | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 42 | Plac Wolności 7 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 43 | Plac Wolności 11 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 44 | Plac Wolności 13 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 45 | Plac Wolności 14 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 46 | Plac Wolności 17 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 47 | Plac Wolności 19 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 48 | Polna 18 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 49 | Ratuszowa 1 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 50 | Ratuszowa 1A | 2 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 51 | Sienkiewicza 42 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 52 | Sienkiewicza 43 | 8 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 53 | Sienkiewicza 57 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 54 | Sienkiewicza 58 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 55 | Sienkiewicza 61 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 56 | Sienkiewicza 63 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 57 | Sienkiewicza 69 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 58 | Sikorz 9 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 59 | Sikorz 9A | 6 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 60 | Szkolna 3 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 61 | Szkolna 5 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 62 | Średnia 3 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 63 | Targowa 4A | 1 lokal | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 64 | T. Kościuszki 1 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 65 | T. Kościuszki 5 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 66 | T. Kościuszki 7 | 3 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 67 | T. Kościuszki 15A | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 68 | T. Kościuszki 15B | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 69 | Trzciany 53 | 1 lokal/budynek | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 70 | Wałdowo 93 | 2 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 71 | Wałdowo 137 | 16 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 82 | Wałdówko 26 | 3 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 83 | Wiśniewa 2 | 5 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 84 | Włóścibórz 4 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 85 | Włóścibórz 22 | 4 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 86 | Włóścibórz 37 | 4 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 87 | Włóścibórz 43 | 5 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 88 | Wojska Polskiego 1 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 89 | Wojska Polskiego 1A | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 90 | Wojska Polskiego 4 | 6 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 91 | Wojska Polskiego 7 | 6 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 92 | Wojska Polskiego 9 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 93 | Wojska Polskiego 18 | 5 lokali | wspólnota mieszkaniowa |
| 94 | Wojska Polskiego 22B | 1 lokal/budynek | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 95 | Wojska Polskiego 28 | 2 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 96 | Wysoka 3 | 1 lokal/budynek | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 97 | Zalesie 37 | 5 lokali | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 98 | Zboże 9A | 4 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie |
| 99 | Świdwie 10 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 100 | Kościuszki 11 | 2 lokale | współwłasność: Gmina Sępólno Krajeńskie 73% Powiat Sępoleński 27% |
| 101 | Kościuszki 17 | 3 lokale | wspólnota mieszkaniowa |
| 102 | Wiśniewa 45 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |
| 103 | Pl. Wolności 21 | 1 lokal | wspólnota mieszkaniowa |

Tabela 12. Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 01.07.2018r.

| Lp. | adres | Ilość lokali | właściciel |
|-----|------------------|--------------|--|
| 1 | Hallera 30 | 5 lokali | Budynki w posiadaniu Gminy Sępólno Krajeńskie o nieuregulowanym stanie prawnym |
| 2 | Sienkiewicza 83 | 4 lokale | |
| 3 | Sienkiewicza 83A | 2 lokale | |
| 4 | Sienkiewicza 85 | 5 lokali | |
| 5 | Jeziorna 21 | 2 lokale | |

Budynki pozostające w posiadaniu Gminy Sępólno Krajeńskie, nie posiadające uregulowanego stanu własności (brak spadkobierców, spadkobiercy nieustaleni, niepodjęcie spadku). W grudniu 2016r. zwrócono spadkobiercom nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 2. W najbliższych latach planuje się uregulowanie stanu prawnego własności pozostałych nieruchomości.

Tabela 13. Zestawienie budynków i lokali wg własności – stan na dzień 01.07.2018r.

| Lp. | adres | ilość lokali | właściciel |
|-----|--------------|--------------|---|
| 1 | Wałdowo 20 | 4 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie / budynki przekazane w użyczenie Centrum Kultury i Sztuki w Sępólnie Krajeńskim |
| 2 | Kościuszki 4 | 1 lokal | |
| 3 | Niechorska 6 | 3 lokale | Gmina Sępólno Krajeńskie / budynek przekazany ZGK sp. z o.o. w Sępólnie Krajeńskim |

ROZDZIAŁ VIII

Pozostałe działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.

1. Za celowe uznaje się:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe lub wykonanie remontu i podwyższenie standardu;
- 3) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamianę dla rodzin wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania;
- 4) aktywizację procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy;
- 5) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:
 - a) natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
 - b) informowanie o możliwości starania się o środki z Ośrodka Pomocy Społecznej, w tym o dodatek mieszkaniowy;
- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- 7) przeznaczenia ich do sprzedaży wolnorynkowej w przypadku powierzchni powyżej 80m² lub utworzenia z nich mieszkań chronionych dla osób wychodzących z domów dziecka, i.in.

SPIS TABEL:

Tabela 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018 – 2023.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wg stanu na dzień 01.07.2018 r.

Tabela 3. Analiza prognozowanych potrzeb mieszkaniowych w latach 2018 – 2023.

Tabela 4. Zestawienie prognozowanych potrzeb mieszkaniowych z ich przewidywanym zaspokojeniem.

Tabela 5. Potrzeby remontowe na lata 2018 – 2023 wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Sępólno Krajeńskie i we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela 6. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018 – 2023.

Tabela 7. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2023.

Tabela 8. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z wynajmu w latach 2018 – 2023.

Tabela 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez obniżenie wartości użytkowej lokalu.

Tabela 10. Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018 -2023r.

Tabela 11. Zestawienie budynków i lokali wg własności – stan na dzień 01.07.2018 r.

Tabela 12. Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 01.07.2018 r.

Tabela 13. Zestawienie budynków i lokali wg własności – stan na dzień 01.07.2018 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności :

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

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

- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

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

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018 – 2023 został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarki Komunalnej, Polityki Prorodzinnej i Przeciwdziałaniu Bezrobociu oraz Porządku Publicznego i Komisję Budżetu i Handlu Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

J.J.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński