

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/208/2013  
Rady Miejskiej w Pakości  
z dnia 28 maja 2013 r.

## **„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2013-2017”**

### **Wstęp**

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn zm.).

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2013-2017” ma na celu określenie kierunków działania Gminy zmierzających do: racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zmniejszenia deficytu lokali mieszkalnych ze szczególnym uwzględnieniem lokali socjalnych, kontynuacji procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Program zawiera określone składniki tj.:

**Rozdział 1:** Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

**Rozdział 2:** Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

**Rozdział 3:** Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

**Rozdział 4:** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

**Rozdział 5:** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

**Rozdział 6:** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

**Rozdział 7:** Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

**Rozdział 8:** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział 1.

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

#### § 1. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość:

Mieszkaniowy zasób Gminy Pakość tworzą:

- a) **Budynki stanowiące w 100% własność Gminy** – 13 budynków z 61 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2624,99 m<sup>2</sup>, w tym 7 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 329,08 m<sup>2</sup>. Budynki komunalne ilustruje tabela nr 1.
- b) **Budynki stanowiące współwłasność osób fizycznych i Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)** – 33 budynki, w których gmina posiada 171 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 7008,89 m<sup>2</sup> w tym 2 lokale socjalne o powierzchni użytkowej 33,20 m<sup>2</sup> oraz 12 lokali użytkowych o powierzchni 308,05 m<sup>2</sup>. Budynki wspólnot mieszkaniowych ilustruje tabela nr 2.
- c) **Budynki stanowiące własność osób fizycznych, będące w administracji zleconej** – 4 budynki z 26 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 1140,89 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 21 m<sup>2</sup>. Budynki pozostające w administracji zleconej ilustruje tabela nr 3.
- d) **Lokale stanowiące pozostały zasób mieszkaniowy** – 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 76,66 m<sup>2</sup>. Lokale stanowiące pozostały zasób mieszkaniowy ilustruje tabela nr 4.

**Tabela nr 1: Budynki stanowiące w 100% własność Gminy - stan na dzień 31 grudnia 2012r.**

L.p.	Adres	Lokale osób fizycznych		Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		Lokale socjalne		Lokale użytkowe osób fizycznych		Lokale użytkowe, stanowiące własność gminy		RAZEM	
		szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2
1	Inowrocławska 18			1	46,97							1	46,97
2	Kościelec 14			1	66,82							1	66,82
3	Lipowa 13			1	44,03							1	44,03
4	Lipowa 14			12	416,23							12	416,23
5	Mieleńska 18			9	404,47							9	404,47
6	Radłowo 84			2	98,21							2	98,21
7	Rybitwy 18			4	180,91							4	180,91
8	Rybitwy 8			4	172,82							4	172,82
9	Rynek 17			6	271,81							6	271,81
10	Św. Jana 14			4	169,07							4	169,07
11	Św. Jana 7			5	118,39							5	118,39
12	Węgierce 14					5	168,61					5	168,61
13	Wielowieś 21			5	306,18	2	160,47					7	466,65
Razem		0	0	54	2295,91	7	329,08	0	0	0	0	61	2624,99

**Tabela nr 2: Współwłasność osób fizycznych i Gminy - stan na dzień 31 grudnia 2012r.**

Lp	Adres	Lokale osób fizycznych		Lokale, stanowiące mieszkania y zasób gminy		Lokale socjalne		Lokale użytkowe osób fizycznych		Lokale użytkowe, stanowiące własność gminy		RAZEM	
		szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2
1	Barcińska 22	2	90,6	2	85,38							4	175,98
2	Dworcowa 3	2	120,69	5	225,38							7	346,07
3	Dworcowa 6	4	148,75	5	185,01							9	333,76
4	Fabryczna 2	2	84,44	4	128,60	1	13,20					7	226,25
5	Fabryczna 5	15	602,14	1	49,93							16	652,07
6	Inowrocławska 12d	8	327,79	6	252,92					2	47,19	16	627,9
7	Inowrocławska 20	8	359,18	6	305,85							14	665,03
8	Inowrocławska 22 i 24	19	801,69	1	18,78							20	820,47
9	Jankowska 4	2	93,73	3	131,07							5	224,8
10	Lipowa 5	3	105,5	2	61,5							5	167
11	Mieleńska 5	2	74,82	4	144							6	218,82
12	Mieleńska 12	3	117,16	3	121,68							6	238,84
13	Mieleńska 16	4	132,32	5	154,78							9	287,1
14	Mogileńska 17	14	774,51	16	884,1							30	1658,61
15	Mogileńska 29	14	582,83	11	497,56							25	1080,39
16	Mogileńska 43	12	575,05	13	505,25							25	1080,3
17	Radłowo 30	3	161,33	1	65,13					8	210,93	12	437,39
18	Radłowska 29	4	164,79	8	331,4	1	20,00					13	516,19
19	Radłowska 31	4	155,92	7	342,94							11	498,86
20	Rynek 2	4	218,25	3	53,44			1	23,78			8	295,47
21	Rynek 8	3	84,04	9	270,06							12	354,1
22	Szeroka 2	1	24,67	3	108,39							4	133,06
23	Szeroka 4 i 6	1	32,8	7	262,79			1	81,88			9	377,47
24	Szeroka 12			2	113,21							2	113,21
25	Szkolna 1	11	447,84	4	154,95							15	602,79
26	Szkolna 30	5	181,63	4	109,45							9	291,08
27	Szkolna 35	5	168,52	5	182,91							10	351,43
28	Szkolna 45	5	180,37	2	69,98							7	250,35
29	Szkolna 49	8	359,93	6	248,72							14	608,65
30	Szkolna 59	4	163,06	2	95							6	258,06
31	Św. Jana 3 i 5	3	157,95	16	706,28			1	59,13	2	49,93	22	973,29
32	Topolowa 2	1	33	1	30,96							2	63,96
33	Wielowieś 24	2	78,28	2	78,28							4	156,56
RAZEM		178	7603,58	169	6975,69	2	33,20	3	164,79	12	308,05	364	15085,31

**Tabela nr 3: Budynki stanowiące własność osób fizycznych będące w administracji zleconej - stan na dzień 31 grudnia 2012r.**

Lp	Adres	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		RAZEM	
		szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2
1	Dworcowa 2	6	323,27			6	323,27
2	Rynek 24	12	453,24	1	21	13	474,24
3	Rynek 32	4	149,38			4	149,38
4	Szeroka 10	4	215			4	215
<b>RAZEM</b>		<b>26</b>	<b>1140,89</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>1161,89</b>

**Tabela nr 4: Lokale stanowiące pozostały zasób mieszkaniowy - stan na dzień 31 grudnia 2012r.**

Lp	Adres	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		RAZEM	
		szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2
1	Dworcowa 5	1	41,66			1	41,66
2	Kościelec 21	1	35,00			1	35,00
<b>RAZEM</b>		<b>2</b>	<b>76,66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>76,66</b>

## 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość latach 2013 - 2017

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach należą do ustawowych obowiązków Gminy. Wielkość potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest m.in. od liczby złożonych wniosków o przydział lokalu komunalnego oraz od liczby prawomocnych wyroków sądowych o eksmisji, uprawniających do uzyskania od Gminy propozycji przydziału lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r Nr 31, poz. 266 z późn zm.), w przypadku nie dostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy w myśl art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

Biorąc pod uwagę rozmiar problemu oraz poważne konsekwencje finansowe dla Gminy oczywistym staje się podjęcie niezwłocznych działań ukierunkowanych na pozyskiwanie potrzebnej liczby lokali socjalnych.

Planuje się, iż w latach 2013-2017 na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale komunalne i socjalne, przeznaczone zostaną lokale, pozyskiwane w wyniku:

- naturalnego ruchu ludności,
- dokonywania zamian w ramach gminnego zasobu nieruchomości,
- wyznaczenia części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie, wyposażenia i przekształcenia ich na lokale socjalne – realizacja tego zadania ma służyć szybszemu i łatwiejszemu rozwiązywaniu spraw dotyczących eksmisji i zmniejszeniu udziału najemców posiadających zaległości czynszowe,
- przyrostu powierzchni z tytułu budowy nowego budynku komunalnego lub socjalnego.

Mając na uwadze powyższe aspekty prognoza w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych w tym lokali socjalnych uwzględnia pozyskanie powierzchni

z tytułu adaptacji na potrzeby mieszkaniowe istniejących obiektów. Celem powyższego działania jest uniknięcie wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych dla rodzin objętych wyrokami eksmisyjnymi oraz częściowej realizacji corocznych list osób zakwalifikowanych do ubiegania się o przydział lokalu z gminnego zasobu nieruchomości. Działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2013-2017 obrazuje tabela nr 5.

**Tabela nr 5: Planowane działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2013-2017**

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	<b>Sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy</b>	szt.	2	2	2	2	2
2.	<b>Sprzedaż udziałów we wspólnotach mieszkaniowych</b>	szt.	10	10	10	10	10
3.	<b>Oddanie mieszkań stanowiących administrację zleconą</b>	szt.	0	0	1	1	1
4.	<b>Przekształcenia lokali o niższym standardzie na lokale socjalne</b>	szt.	1	1	2	2	2

Przyjmując jako podstawę dane z ostatnich lat można założyć, iż stan zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość będzie ulegał stopniowemu zmniejszeniu poprzez sprzedaż lokali komunalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców. Przewiduje się częściową sprzedaż udziałów Gminy w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność z osobami fizycznymi (w szczególności w budynkach, w których istnieją od 1-3 lokale będące własnością Gminy). Planuje się również oddanie przez Gminę pełnoprawnym właścicielom nieruchomości stanowiących administrację zleconą. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2013 – 2017 ilustruje tabela nr 6.

**Tabela nr 6: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2013-2017**

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	<b>Liczba lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących 100% własności Gminy</b>	szt.	52	50	48	46	44
2.	<b>Liczba lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w budynkach, stanowiących wspólnoty mieszkaniowe</b>	szt.	159	149	139	129	119
3.	<b>Liczba lokali, stanowiących administrację zleconą</b>	szt.	26	26	25	24	23
4.	<b>Liczba lokali socjalnych</b>	szt.	10	10	12	14	16

Dodatkowo wielkość zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od ilości przeprowadzanych remontów przekraczających bieżącą konserwację. Zaniechanie inwestowania w poprawienie stanu technicznego gminnych nieruchomości, skutkować będzie zmniejszeniem ich liczby z uwagi na przeznaczenie do rozbiórki.

Realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących budowy nowych obiektów mieszkalnych uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych na ten cel oraz od zapisów w uchwale budżetowej.

### **3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2013 - 2017**

Substancja mieszkaniowa, stanowiąca zasób nieruchomości Gminy Pakość to obiekty wykazujące różnicowanie techniczne. Komunalna substancja mieszkaniowa posiada różne wyposażenie techniczne:

- **Instalacja elektryczna:** 100 % zasobów posiada instalację elektryczną,
- **Instalacja gazowa:** 47 budynków tj. 81% zasobów posiada instalację gazową,
- **Instalacja wodno-kanalizacyjna:** 56 budynków tj. 97 % zasobów posiada instalację wodociągową (w tym 9 lokali socjalnych), 44 budynków tj. 76 % zasobów posiada instalację kanalizacyjną (w tym 4 lokale socjalne),
- **Instalacja c.o. i c.w.:** 11 budynków tj. 19% zasobów posiada instalację centralnego ogrzewania (w tym 1 lokal socjalny), 47 budynków tj. 81% zasobów posiada ogrzewanie piecowe (w tym 8 lokali socjalnych), 2 budynki wyposażone są w instalację ciepłej wody.

Budynki, które zostały wybudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji, wymagają podjęcia w najbliższy czasie prac remontowych mających na celu nie dopuszczenie do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Do najpilniejszych remontów i modernizacji, które gmina planuje w latach 2013-2017 należą prace polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie piecy, remoncie pokryć dachowych, kominów i przewodów wentylacyjnych oraz wykonaniu izolacji pionowych i poziomych ścian zewnętrznych budynków wraz z remontem elewacji.

Większość lokali zlokalizowanych w budynkach wybudowanych przed 1939r. nie posiada dostatecznego wyposażenia: brak łazienek, wc, centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody.

Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy należy rozpatrywać poprzez analizę zużycia technicznego i funkcjonalnego. Przeważająca część gminnej substancji mieszkaniowej wykazuje średni stan techniczny, wymagający poniesienia nakładów finansowych na realizację prac remontowych mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Plan prac remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali komunalnych oraz lokali socjalnych wraz z wysokością wydatków ilustrują tabela nr 7 i tabela nr 8.

**Tabela nr 7: Plan prac remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali socjalnych wraz z wysokością wydatków**

L.p.	Potrzeby remontowe - budynki i lokale socjalne	Jednostka	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Termomodernizacja	tys. zł	5,00	8,00	5,00	5,00	5,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	tys. zł	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
3.	Wymiana pokryć dachowych	tys. zł	5,00	5,00	5,00	4,00	4,00
4.	Remonty zduńskie	tys. zł	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
5.	Remonty elewacji	tys. zł	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00
6.	Remonty instalacji wewnętrznych	tys. zł	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
7.	Roboty ogólnobudowlane	tys. zł	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
8.	Remonty wod.-kan.	tys. zł	3,00	2,00	1,50	1,50	1,50
	<b>Razem</b>	<b>tys. zł</b>	<b>26,00</b>	<b>28,00</b>	<b>24,50</b>	<b>21,50</b>	<b>21,50</b>

**Tabela nr 8: Plan prac remontowych wynikających ze stanu technicznego pozostałych budynków i lokali mieszkalnych wraz z wysokością wydatków**

	Potrzeby remontowe - pozostały zasób mieszkaniowy	Jednostka	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Termomodernizacja	tys. zł	20,00	30,00	40,00	40,00	40,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	tys. zł	20,00	20,00	10,00	10,00	10,00

3.	Wymiana pokryć dachowych	tys. zł	40,00	50,00	50,00	40,00	40,00
4.	Remonty zduńskie	tys. zł	5,00	5,00	5,00	2,50	2,50
5.	Remonty elewacji	tys. zł	40,00	40,00	40,00	30,00	30,00
6.	Remonty instalacji wewnętrznych	tys. zł	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
7.	Roboty ogólnobudowlane	tys. zł	20,00	20,00	15,00	15,00	10,00
8.	Remonty wod.-kan.	tys. zł	10,00	10,00	15,00	15,00	20,00
	<b>Razem</b>	<b>tys. zł</b>	<b>175,00</b>	<b>195,00</b>	<b>195,00</b>	<b>172,50</b>	<b>172,50</b>

## Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące gminny zasób nieruchomości z uwagi na stan techniczny w większości wymagają podjęcia robót remontowych w zakresie :

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- prac dekarско-błacharskich,
- remontu kominów,
- robót wodno-kanalizacyjnych,
- naprawy podłóg,
- remontu elewacji zewnętrznej.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali, wykonywania bieżących napraw i konserwacji realizowane będą w pierwszej kolejności w obiektach gdzie wymagać tego będzie bezpieczeństwo ludzi i mienia. Zachodzi również konieczność:

- zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym i estetycznym w celu nie dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia się ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.
- zapewnienia użytkowania obiektów w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska,
- dążenia do zapewnienia racjonalnego gospodarowania energią cieplną w budynkach poprzez realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- dążenia do uporządkowania gospodarki ściekowej.

3. Podstawę sporządzania planów remontów i modernizacji w szczególności stanowiąc będą:

- wyniki okresowych kontroli technicznych budynków, określonych przepisami prawa budowlanego oraz ekspertyz budowlanych,
- przewidywane remonty lokali, zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i przeznaczonych do przydziału,
- weryfikowane przez Zarządcę wnioski najemców.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe w pierwszej kolejności podejmowane będą działania zmierzające do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. W oparciu o analizę potrzeb i posiadanych środków finansowych opracowywane będą corocznie plany remontów bieżących, niezbędnych do przeprowadzenia w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkalnych wraz z zestawieniem kosztów ich realizacji. Wykonanie prac zawartych w przedmiotowych planach w poszczególnych latach, uzależnione będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych i zapisów w uchwale budżetowej. Dodatkowym aspektem wpływającym na kolejność wykonywanych prac remontowych będzie kwestia regularnego wywiązywania się przez najemców z obowiązku dokonywania opłat czynszowych.

4. Zakres potrzeb remontowych i źródła ich finansowania w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala dana wspólnota na podstawie stosownej uchwały współwłaścicieli. Przedmiotowe zadania realizowane są w ramach środków zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych wspólnot bądź zaciągniętych na ten cel kredytów i pożyczek. Gmina wpłaca zaliczki na fundusz remontowy do wysokości swoich udziałów.

5. W wyniku wykonania programu poprawy stanu technicznego nieruchomości komunalnych planowane jest: zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości, zahamowanie procesów degradacji lokali i budynków i zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków.

Realizowane zadania w zakresie poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych powinny skutkować zmniejszeniem kosztów bieżących ich utrzymania. Do działań takich będą należały termomodernizacje, regulacje węzłów cieplnych i regulacje mocy zamówionej. Należy jednak mieć na uwadze fakt, iż nakłady niezbędne do znaczącej poprawy ich stanu technicznego przekraczają możliwości finansowe Gminy w najbliższych 5 latach. W konsekwencji konieczne jest skupienie się na systematycznych remontach najbardziej zniszczonych budynków, nie dopuszczając do ich rozbiórki. Prace polegające na: wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan może powodować zagrożenie dla użytkowników, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie piecy oraz pokryć dachowych posiadają status priorytetowych. Wykaz niezbędnych do wykonania robót remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Pakość oraz w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych na latach 2013-2017 ilustrują tabela nr 9 i nr 10.

**Tabela nr 9: Wykaz planowanych do wykonania robót remontowych i modernizacji w budynkach komunalnych i socjalnych stanowiących własność Gminy Pakość na lata 2013 - 2017**

Lp.	Lokalizacja	Wyszczególnienie robót remontowych	Szacunkowy koszt brutto	Planowana data realizacji robót
1.	Inowrocławska 18	1. Wymiana pokrycia dachowego +blacharka	23 000,00	2013r.
		2. Remont pokrycia dachowego pomieszczeń gospodarczych	9 500,00	
		3. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem oraz remont kapitalny mieszkania	58 000,00	
		4. Wykonanie chodników	1 500,00	
<b>RAZEM</b>			<b>92 000,00</b>	
2.	Lipowa 13	1. Remont papowego pokrycia dachowego lub konserwacja dachu	5 500,00	2013r
		2. Wykonanie nowej elewacji budynku	8 000,00	
		3. Remont podłóg w mieszkaniu	3 500,00	
<b>RAZEM</b>			<b>17 000,00</b>	
3.	Lipowa 14	1. Wymiana pokrycia dachowego z dachówki i dobudowa 5 przewodów kominowych	32 500,00	2014r.
		2. Remont pokrycia dachowego pomieszczeń gosp. wraz z tynkami na elewacji	17 000,00	
		3. Pokrycie papą termozgrzewalną na budynku frontowym.	12 500,00	
		4. Wykonanie nowej elewacji wraz z dociepleniem budynku w oficynie	80 000,00	
		5. Remont schodów drewnianych w obu budynkach	3 800,00	
		6. Malowanie klatek schodowych	5 500,00	
		7. Utwardzenie terenu podwórza	15 000,00	



		z wykonaniem chodników		
		8. Wymiana drzwi wejściowych do budynku.	9 000,00	
<b>RAZEM</b>			<b>175 300,00</b>	
4.	Mieleńska 18	1. Konserwacja papowego pokrycia dachowego	15 000,00	2014r.
		2. Wymiana okien na klatkach schodowych i wymiana drzwi wejściowych do budynku	7 800,00	
		3. Malowanie klatek schodowych	6 700,00	
		4. Remont połączeń tynkowych na kominach went.	4 000,00	
<b>RAZEM</b>			<b>33 500,00</b>	
5.	Radłowo 84	1. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu	41 000,00	2015r.
		2. Wykonanie chodników do budynku	3 500,00	
		3. Naprawa budynku gospodarczego	4 500,00	
<b>RAZEM</b>			<b>49 000,00</b>	
6.	Rybitwy 8	1. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	35 000,00	2015r.
		2. Dobudowanie 3 przewodów wentylacyjnych.	12 500,00	
<b>RAZEM</b>			<b>47 500,00</b>	
7.	Rybitwy 18	1. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem i dobudowa 2 przewodów wentylacyjnych.	45 000,00	2015r.
		2. Przebudowa pomieszczenia przy mieszkaniu (Tucholska)	15 000,00	
<b>RAZEM</b>			<b>60 000,00</b>	
8.	Rynek 17	1. Malowanie klatek schodowych	4 300,00	2015r.
		2. Wykonanie wiaty dla kontenera na śmieci wraz z zakupem nowych pojemników 1100 litrów	8 500,00	
		3. Wymiana podłogi w mieszkaniu Pani Kasprzak (pokój)	4 500,00	
		4. Budowa przewodów kominowych i wentylacyjnych.	8 000,00	
<b>RAZEM</b>			<b>25 300,00</b>	
9.	Św. Jana 7	1. Docieplenie elewacji i wymiana części stolarki okiennej i drzwiowej	48 000,00	2016r.
		2. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę	53 000,00	
<b>RAZEM</b>			<b>101 000,00</b>	
10.	Św. Jana 14	1. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu	43 000,00	2016r.
		2. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	38 000,00	
		3. Otynkowanie budynków gospodarczych	2 500,00	
		4. Naprawa komina (tynków)	1 800,00	
		5. Malowanie klatek schodowych	3 800,00	
		6. Naprawa płotu z cegły i nawierzchni podwórza	35 500,00	
<b>RAZEM</b>			<b>124 600,00</b>	
11.	Węgiec 14	1. Naprawa połączeń tynkowych nad dachem.	2 300,00	2016r.
<b>RAZEM</b>			<b>2 300,00</b>	
12.	Wielowieś 21	1. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu	95 000,00	2017r.

	2. Remont tarasu nad wejściem do budynku	6 500,00
	3. Dobudowa przewodów wentylacyjnych-5 szt.	17 500,00
	4. Remont elewacji budynku	75 000,00
	5. Wymiana okien na klatkach schodowych	2 600,00
	6. Uzupełnienie tynków + malowanie klatek schodowych	6 500,00
	7. Wykonanie chodników na podwórzu	4 000,00
	8. Wykonanie hydroizolacji ścian fundamentów	20 000,00
<b>RAZEM</b>		<b>227 100,00</b>

**Tabela nr 10: Wykaz niezbędnych do wykonania robót remontowych i modernizacji w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Pakość i osób fizycznych**

Lp.	Lokalizacja	Wyszczególnienie robót remontowych	Szacunkowy koszt brutto [ zł ]	Planowana data realizacji robót
1.	Barcińska 22	1. Remont elewacji budynku z dociepleniem	35 000,00	2013
		2. Przełożenie dachówki	120 000,00	
		3. Malowanie klatek schodowych	4 500,00	
		4. Utwardzenie podwórza	6 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>165 500,00</b>	
2.	Dworcowa 3	1. Wymiana pokrycia dachowego z dachówki i wzmocnienie części więźby dachowej	95 000,00	2013
		2. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	60 000,00	
		3. Wymiana drzwi wejściowych do budynku 2 szt	6 500,00	
		4. Wymiana okien na strychu	250,00	
		5. Remont schodów	1 800,00	
		6. Malowanie klatek schodowych	1 500,00	
		7. Wykonanie chodników i podjazdów	7 500,00	
		8. Remont ogrodzenia	3 500,00	
		9. Wymiana drzwiczek wyczystnych na strychu	300,00	
		10. Wymiana pokrycia eternitowego części dachu w oficynie	18 000,00	
		11. Remont kominów.	10 000,00	
<b>RAZEM:</b>	<b>204 350,00</b>			
3.	Dworcowa 6	1. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	4 500,00	2013
		2. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	55 000,00	
		3. Remont schodów	2 200,00	
		4. Malowanie klatki schodowej	4 500,00	
		5. Wykonanie chodników i podjazdów	9 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>75 200,00</b>	
4.	Fabryczna 2 (5 lokali gminnych w tym 1 lokal socjalny)	1. Pokrycie dachu 1-ą warstwą papy termozgrzewalnej	16 000,00	2014
		2. Docieplenie elewacji	29 000,00	
		3. Utwardzenie podwórza z wykonaniem	35 000,00	

		chodników		
		<b>RAZEM:</b>	<b>80 000,00</b>	
5.	Inowrocławska 20	1. Remont elewacji budynku z dociepleniem	180 000,00	2014
		2. Malowanie klatek schodowych	2 200,00	
		3. Wykonanie instalacji odgromowej	6 500,00	
		4. Remont korony kominowej.	1 700,00	
		5. Remont stopni na klatkach schodowych	5 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>195 900,00</b>	
6.	Inowrocławska 22-24	1. Remont pokrycia dachowego części pomieszczeń gospodarczych	8 500,00	2014
		2. Wykonanie docieplenia elewacji	180 000,00	
		3. Malowanie klatek schodowych	7 500,00	
		4. Remont schodów	2 500,00	
		5. Wykonanie chodników	5 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>204 000,00</b>	
7.	Jankowska 4	1. Wymiana pokrycia dachowego z dachówki	75 000,00	2014
		2. Wykonanie nowej elewacji budynku	65 000,00	
		3. Wymiana okien na klatkach schodowych i strychu	900,00	
		4. Remont schodów drewnianych	3 500,00	
		5. Wymiana podłogi na strychu	2 800,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>147 200,00</b>	
8.	Lipowa 5	1. Wykonanie nowej elewacji podwórza z dociepleniem + izolacja fundamentów	25 000,00	2014
		2. Rozebranie ściany po byłej pralni	3 500,00	
		3. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	1 700,00	
		4. Utwardzenie nawierzchni podwórza	9 000,00	
		5. Malowanie klatek schodowych i remont schodów	7 200,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>46 400,00</b>	
9.	Mieleńska 5	1. Wymiana okna na klatce schodowej	350,00	2015
		2. Reperacja tynków na elewacji + malowanie	35 000,00	
		3. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu	45 000,00	
		4. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	4 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>84 350,00</b>	
10.	Mieleńska 12	1. Wykonanie nowej elewacji budynku z dociepleniem	45 000,00	2015
		2. Malowanie klatek schodowych	6 500,00	
		3. Remont pomieszczeń gospodarczych	4 500,00	
		4. Remont schodów drewnianych	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>59 500,00</b>	
11.	Mieleńska 16	1. Wymiana pokrycia dachowego pomieszczeń gospodarczych + pralni	8 500,00	2015
		2. Naprawa schodów	2 500,00	
		3. Malowanie klatek schodowych	6 500,00	

		4. Wykonanie chodników	4 000,00	
		5. Remont pomieszczeń gospodarczych	8 000,00	
		6. Wymiana drzwiczek spadowych 2 szt.	120,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>29 620,00</b>	
12.	Mogileńska 17	1. Wymiana okien na klatkach schodowych	5 000,00	2015
		2. Wykonanie nowej elewacji ścian podłużnych z dociepleniem	250 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>255 000,00</b>	
13.	Radłowska 29 (8 lokali gminnych w tym 1 lokal socjalny)	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blach.	70 000,00	2015
		2. Naprawa drewnianych podłóg i posadzek w mieszkaniach	3 500,00	
		3. Przemurowanie kominów nad dachem wraz z otynkowaniem	5 500,00	
		4. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	60 000,00	
		5. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	5 000,00	
		6. Utwardzenie nawierzchni podwórza z wykonaniem podjazdów	12 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>156 000,00</b>	
14.	Radłowska 31	1. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami i przemurowaniem kominów	75 000,00	2016
		2. Wykonanie elewacji wraz z dociepleniem	60 000,00	
		3. Wykonanie chodników i podjazdów	20 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>155 000,00</b>	
15.	Rynek 2	1. Wykonanie nowego pokrycia dachowego	9 800,00	2016
		2. Wykonanie nowej elewacji budynku (Budynek lokatorski)	28 000,00	
		3. Remont kominów ponad dachem	3 500,00	
		4. Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej	2 000,00	
		5. Naprawa schodów drewnianych	1 800,00	
		6. Malowanie klatek schodowych	2 000,00	
		7. Utwardzenie nawierzchni podwórza	6 500,00	
		8. Wykonanie przyłączy wod - kan do mieszkania Sypniewscy	2 500,00	
		9. Wykonanie nowej ubikacji na podwórzu budynku	3 300,00	
<b>RAZEM:</b>	<b>59 400,00</b>			
16.	Rynek 8	1. Remont pokrycia dachowego pozostałych dachów	18 000,00	2016
		2. Malowanie klatek schodowych	2 500,00	
		3. Remont elewacji + bramy wjazdowej	6 500,00	
		4. Remont kominów w ostatnim budynku w oficynie	2 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>29 000,00</b>	
17.	Szeroka 4	1. Konserwacja pokrycia dachowego	8 500,00	2016
		2. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	2 500,00	

		(drugie wejście)		
		3. Wykonanie elewacji od podwórza z dociepleniem	25 000,00	
		4. Remont schodów drewnianych	4 500,00	
		5. Wykonanie wiaty dla kontenera na śmieci wraz z zakupem nowego pojemników 1100 litrów	5 500,00	
		6. Malowanie elewacji frontowej	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>49 500,00</b>	
18.	Szeroka 6	1. Wykonanie nowej elewacji od strony ulicy + remont bramy	7 800,00	2016
		2. Wykonanie nowego papowego pokrycia dachowego	12 500,00	
		3. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	2 200,00	
		4. Malowanie klatek schodowych	2 500,00	
		5. Remont budynków gospodarczych	4 500,00	
		6. Wykonanie wiaty dla kontenera na śmieci wraz z zakupem nowego pojemnika 1100 litrów	4 500,00	
		7. Malowanie elewacji frontowej	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>37 500,00</b>	
19.	Szkolna 1	1. Wymiana nieuszczelnionych okien na klatce schodowej.	6 000,00	2016
		2. Malowanie klatek schodowych	16 500,00	
		3. Remont schodów	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>26 000,00</b>	
20.	Szkolna 30	1. Wykonanie nowej elewacji frontowej budynku	19 000,00	2016
		2. Remont pokrycia dachowego budynków gosp.	5 500,00	
		3. Wymiana drzwi wejściowych do budynku	6 500,00	
		4. Malowanie klatek schodowych	3 500,00	
		5. Wykonanie chodników przy budynku	2 500,00	
		6. Remont bramy wjazdowej	4 900,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>41 900,00</b>	
21.	Szkolna 35	1. Remont pomieszczeń gospodarczych	20 000,00	2016
		2. Wykonanie chodników przy budynku w podwórzu	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>23 500,00</b>	
22.	Szkolna 45	1. Remont pokrycia dachowego pom. gospodarczych	5 500,00	2017
		2. Naprawa podłogi w korytarzach i schodów	19 500,00	
		3. Malowanie klatek schodowych		
		4. Wymiana drzwi wejściowych do budynku		
5. Wzmocnienie części belek stropowych na strychu				
<b>RAZEM:</b>	<b>25 000,00</b>			
23.	Szkolna 49	1. Wymiana pokrycia dachowego z eternitu	145 000,00	2017
		2. Remont schodów (poręczy i stopni)	800,00	
		3. Wykonanie ław kominiarskich	10 000,00	

		<b>RAZEM:</b>	<b>155 800,00</b>	
24.	Szkolna 59	1. Wykonanie nowej elewacji z dociepleniem	125 000,00	2017
		<b>RAZEM:</b>	<b>125 000,00</b>	
25.	Św. Jana 3	1. Docieplenie przejazdu	2 500,00	2017
		2. Remont elewacji od strony podwórza	60 000,00	
		3. Remont schodów	6 000,00	
		4. Wymiana okien na klatce schodowej	2 500,00	
		5. Naprawa tynków i malowanie klatek schodowych	9 500,00	
		6. Wykonanie chodników	7 500,00	
		7. Utwardzenie podwórza	6 000,00	
		8. Wymiana pokrycia dachowego eternitowego na bud. gosp.	8 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>102 500,00</b>	
26.	Św. Jana 5	1. Wykonanie elewacji od strony podwórza	65 000,00	2017
		2. Naprawa schodów	3 500,00	
		3. Malowanie klatki schodowej	6 500,00	
		4. Wykonanie chodników na podwórzu	5 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>80 500,00</b>	
27.	Topolowa 2	1. Wykonanie nowego pokrycia dachowego	35 000,00	2017
		2. Docieplenie elewacji	15 500,00	
		3. Remont schodów betonowych i stalowych	3 500,00	
		4. Remont pomieszczeń gospodarczych	3 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>57 500,00</b>	
28.	Wielowieś 24	1. Docieplenie elewacji	30 000,00	2017
		2. Wykonania chodników	3 500,00	
		3. Remont pomieszczeń gospodarczych	3 000,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>36 500,00</b>	
29.	Szeroka 2	1. Remont i konserwacja papowego pokrycia dachowego + otynkowanie połaci kominowych i wykonanie 2 szt. wentylacji	17 600,00	2017
		2. Remont pokrycia dachowego budynków gospodarczych	4 500,00	
		3. Ocieplenie stropu bramy wjazdowej	6 500,00	
		4. Malowanie klatek schodowych	3 000,00	
		5. Wykonanie nowej nawierzchni na podwórzu	14 000,00	
		6. Wymiana okna na klatce schodowej	1 200,00	
		7. Wykonanie wiaty dla kontenera na śmieci wraz z zakupem nowego pojemnika 1100 litrów	5 500,00	
		8. Docieplenie ściany frontowej mieszkania Pani Stręk	9 500,00	
		<b>RAZEM:</b>	<b>61 800,00</b>	

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Pakość może odbywać się w drodze przetargu w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2108), stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pakości oraz w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, posiadającego umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.

2. Zbycie lokalu komunalnego na rzecz jego najemcy odbywa się na podstawie dogodnych warunków określonych w uchwałach Rady Miejskiej w Pakości Zgodnie z omawianymi uchwałami sprzedaż lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Gminy Pakość zajmowanego przez najemcę z udziałem w nieruchomości wspólnej, może nastąpić na jego rzecz niezależnie od daty i sposobu powstania stosunku najmu. Warunkiem przystąpienia do czynności, zmierzających do wykupienia lokalu mieszkalnego jest uregulowanie przez najemcę wszystkich zaległych należności z tytułu używania przedmiotowego lokalu. Wniosek o wykup lokalu najemca kieruje do Burmistrza Pakości na piśmie ze wskazaniem lokalu, opisem i tytułem prawnym. Sprzedaż lokalu mieszkalnego zostaje poprzedzona wyceną sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

3. Na podstawie dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe przewiduje się, iż w latach 2013-2017 sprzedaż wyniesie średnio 12 lokali rocznie. Ostatecznie wielkość sprzedaży uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych.

Planowane efekty do uzyskania z tytułu sprzedaży lokali komunalnych to:

- dodatkowe dochody do budżetu Gminy,
- zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- zmniejszenie obciążenia Gminy z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 4. 1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Pakość Burmistrz Pakości ustala nie częściej niż co 6 miesięcy w drodze zarządzenia. Przy wykonywaniu tego prawa nacisk, położony jest na kierowanie się :

- a) zasadami określonymi w niniejszym programie;
- b) sytuacją materialną i społeczną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej;
- c) wartością odtworzeniową lokalu, stanowiącą iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia co 6 m-cy.
- d) przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- e) możliwościami budżetu gminy w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

2. Przy ustaleniu stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniane są czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

Do czynników podwyższających stawkę bazową czynszu należą:

- lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację wodociągową – 5% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację kanalizacyjną – 5% podwyżki,

- lokal mieszkalny wyposażony jest w ciepłą wodę – 5% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie – 5% podwyżki,
- za powierzchnię ponadnormatywną powyżej 35 m<sup>2</sup> dla jednej osoby – 5% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w domofon – 1,45% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w antenę zbiorczą – 2,4% podwyżki.

Do czynników obniżających stawkę czynszu należą:

- lokal mieszkalny nie posiada urządzeń technicznych wskazanych tj. instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, ciepła woda i centralne ogrzewanie - 5% obniżki,
- lokal mieszkalny znajduje się w suterenie lub na strychu – 5% obniżki,
- lokal mieszkalny znajduje w budynku drewnianym – 10% obniżki,
- lokal mieszkalny znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie ostatecznej decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego – 30% obniżki.

W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki czynszu. Zasada ta znajduje odpowiednie zastosowanie w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę czynszu, bowiem łączna podwyżka nie może wówczas przekroczyć 50% stawki czynszu. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia związanych z eksploatacją zajmowanego mieszkania opłat, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 – 2017, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem jest zminimalizowanie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać również pozyskanie środków na remonty.

3. Czynsz za najem lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Pakość może zostać obniżony. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.

O obniżeniu czynszu decyduje Burmistrz Pakości, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, wobec których została wypowiedziana umowa najmu.

Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r. Nr 71 poz. 734 z późn zm.). Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.



Czynsz może zostać obniżony

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- o 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty;
- o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty;
- o 10% przy średnim dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty;

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty;
- o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty;
- o 10% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty.

Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód, określony powyżej uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca, powoduje jej wygaśnięcie. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzieleniu obniżki - z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. Z kolei wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia naczelnika skarbowego - obniżki czynszu nie udziela się. A jeśli wnioskodawca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie. Dodatkowo obniżki czynszu mogą być stosowane także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 5. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Pakość odbywa się w oparciu o zawartą w dniu 22 czerwca 2005r. pomiędzy Gminą Pakość, a Przedsiębiorstwem Usług Gminnych Sp. z o.o z siedzibą przy ul. Inowrocławskiej 14 w Pakości umowę nr 1/05 w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu na podstawie art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

Do zakresu czynności należących do Zarządcy należy:

- pobieranie, należności z tytułu czynszów, opłat, pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
- podejmowanie działań mających na celu obniżenie kosztów eksploatacji i obsługi nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego zarządzania nieruchomością;
- prowadzenie wykazu lokali i ewidencji budynków;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- prowadzenie dla nieruchomości księgowości wymaganej przepisami prawa;
- prowadzenie wyodrębnionej ewidencji wydatków i przychodów dotyczących gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości;
- wykonywanie czynności związanych z zarządzanymi nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu, w sprawach o:
  - eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych w stosunku do osób, które zajęły lokale samowolnie lub po rozwiązaniu umów najmu nie opuściły lokalu,
  - przyjmowanie w zarząd budynków wskazywanych przez Gminę,
  - ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy,
  - zapłatę czynszu, zaliczek na opłaty eksploatacyjne i innych należności związanych z najmem lokali mieszkalnych,
- windykacja opłat należnych od najemców lokali i innych osób korzystających z gminnego zasobu nieruchomości;
- przedstawianie Gminie w formie pisemnej comiesięcznych informacji o wpływach uzyskanych z czynszów, opłat, pożytków i innych przychodów z nieruchomości;
- przyjmowanie zgłoszeń usterek i awarii;
- usuwanie usterek i awarii, z wyłączeniem napraw obciążających najemców lub dzierżawców,
- ograniczenie do minimum skutków awarii; zlecenie okresowych kontroli i ocen stanu technicznego nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne,
- utrzymywanie ładu i porządku oraz zachowywanie wymogów bhp i p.poż.: na klatkach schodowych, na korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach strychowych oraz w innych pomieszczeniach służących do użytku wspólnego, w szczególności poprzez zlecenie tych usług,
- utrzymywanie i pielęgnacja terenów zielonych (drzew, krzewów, trawników), wokół budynków, na terenach należących do gminnego zasobu nieruchomości;
- występowanie o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów z terenów należących do gminnego zasobu nieruchomości oraz ich usuwanie, po uzyskaniu zgody gminy na usunięcie i stosownego zezwolenia;

- prowadzenie bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości należących do gminnego zasobu, a w szczególności: części budynku i pomieszczeń służących do użytku wspólnego, urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, wody, gazu, domofonu z wyłączeniem napraw obciążających najemców, dzierżawców lub osoby korzystające z poszczególnych nieruchomości;
- utrzymywanie, naprawa i konserwacja placów zabaw, ławek i obiektów małej architektury zlokalizowanych na terenach wokół budynków, a które to tereny należą do gminnego zasobu nieruchomości;
- współdziałanie z Gminą oraz przekazywanie informacji niezbędnych do działań przekraczających uprawnienia zarządcy;
- dostarczanie na żądanie Gminy danych dotyczących stanu zasiedlenia budynków i ich rozliczania;
- przedkładanie rocznego planu koniecznych remontów i napraw dotyczących nieruchomości należących do gminnego zasobu;
- dbałość o stan techniczny urządzeń, korzystając w szczególności z opinii: inspektora ds. technicznych, opinii kominiarskich i innych;
- zawieranie umów niezbędnych dla bieżącego zarządzania gminnym zasobem nieruchomości; zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu i dzierżawy lokali należących do gminnego zasobu nieruchomości – z zachowaniem procedur określonych w odrębnych przepisach;
- zawieranie umów dla poszczególnych nieruchomości w zakresie dostaw gazu, zużycia wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych, w części nieobjętej umowami zawartymi przez poszczególnych najemców, dzierżawców lub osoby korzystające z poszczególnych nieruchomości;
- sporządzanie projektów umów o dostawy, roboty lub usługi, związanych z realizacją zadań objętych niniejszą umową;
- dokonywanie odbiorów robót, usług i dostaw objętych umowami, o których mowa wyżej;
- ubezpieczenia nieruchomości;
- opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych od nieruchomości, do wysokości posiadanych na ten cel środków, z wyjątkiem opłat obciążających bezpośrednio najemców lub dzierżawców;
- sporządzanie rocznego sprawozdania z działalności Zarządcy.

2. Czynności Zarządcy wykonywane są na podstawie omawianej umowy odpłatnie, wyłącznie za wynagrodzeniem o charakterze ryczałtowym, pochodzącym z opłat czynszowych. Stawki wynagrodzenia ustalane są corocznie przez Strony, na kolejne 12 miesięcy roku budżetowego, po złożeniu przez Zarządcę propozycji w tym przedmiocie. W przypadku nie określenia w danym roku przez strony wysokości stawki wynagrodzenia Zarządcy, obowiązuje stawka dotychczasowa.

Przy wykonywaniu zarządzania lokalami komunalnymi przyjmuje się następujące zasady:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali,
- przydziały lokali mieszkalnych i socjalnych następują według zasad określonych przez Radę Miejską w Pakości.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy z uwagi na fakt, iż obecna forma jest optymalna.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**§ 6.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe, których wysokość uzależniona będzie od planowanej stawki czynszu oraz planowanej wielkości zasobu nieruchomości Gminy Pakość;
- środki własne z budżetu gminy, przeznaczone na realizację inwestycji, modernizacje i remonty kapitalne gminnej substancji mieszkaniowej, których wielkość wynika z uchwalonych przez Radę Miejską w Pakości corocznych uchwał budżetowych;
- dochody z tytułu sprzedaży lokali komunalnych.

Przewiduje się, iż dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- dotacje z budżetu państwa;
- środki z funduszy Unii Europejskiej;
- preferencyjne kredyty i pożyczki na remonty i prace termomodernizacyjne.

### **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. Prognoza wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość została sporządzona z uwzględnieniem następujących założeń:

- a) wysokość zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych oraz na wynagrodzenie Zarządcy ustalana jest corocznie przez Gminę po złożeniu przez Zarządcę propozycji w tym przedmiocie, wraz z kalkulacją kosztów eksploatacji. Na ich wysokość wpływ mają m.in.: ceny usług komunalnych tj. dostarczenie energii elektrycznej, c.o., ceny wody i odprowadzania ścieków, podatek od nieruchomości, inflacja;
- b) przewiduje się zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy z racji sprzedaży lokali i zmniejszenia powierzchni objętej zarządzaniem zarówno w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy jak i w budynkach, stanowiących wspólnoty mieszkaniowe;
- c) przewiduje się wzrost wpływów z tytułu opłat czynszowych, spowodowany podniesieniem stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem art. 8a oraz art. 9 ust.1 pkt. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- d) planowane koszty utrzymania części wspólnych w budynkach, stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy uzależnione są od wysokości stawek określonych stosownymi uchwałami właścicieli;
- e) realizacja określonych zadań inwestycyjnych w poszczególnych latach, uzależniona będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych i zapisów w uchwale budżetowej.

2. Analizując prognozowane koszty utrzymania zasobu komunalnego zauważyć należy, iż składają się na nie w szczególności: koszty bieżącej eksploatacji, które obejmują m.in. wydatki na bieżącą konserwację, przeglądy, podatki, ubezpieczenia; koszty wynagrodzenia zarządcy; koszty remontów kapitalnych i modernizacji; koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na które składają się (zaliczki na koszty eksploatacyjne, wynagrodzenie zarządcy oraz zaliczki na fundusz remontowy) oraz koszty realizacji zadań inwestycyjnych.

Do szacunkowego określenia przewidywanych kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy przyjęto jako bazowe dotychczas ponoszone wydatki. Wysokość wydatków na poszczególne rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 11.

**Tabela nr 11: Wysokość wydatków ponoszonych na utrzymanie substancji mieszkaniowej Gminy Pakość**

L.p.	Rodzaj wydatku	Jednostka miary	Lata				
			2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty remontu i modernizacji	tys. zł	100	100	100	100	100
2.	Zaliczki na eksploatację	tys. zł	79	78	76	70	65
3.	Zaliczki na wynagrodzenie Zarządcy	tys. zł	69	68	67	65	64
4.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	tys. zł	235	230	220	200	190
5.	Koszty mediów	tys. zł	208	205	200	195	190
6.	Razem	tys. zł	691	681	663	630	609

Podstawowym źródłem bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki własne z budżetu gminy. Prognoza w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty zarządu, koszty utrzymania nieruchomości wspólnych oraz koszty remontów i modernizacji zakłada kształtowanie stawek czynszu w takiej wysokości, która umożliwi pokrycie kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym. Dodatkowym aspektem wpływającym na kolejność wykonywanych prac remontowych będzie kwestia regularnego wywiązywania się przez najemców z obowiązku dokonywania opłat czynszowych.

### **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. Kontynuacją działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie m.in.:

- a) koordynowanie zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w sposób umożliwiający:
  - kierowanie najemców lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, regularnie wnoszących opłaty czynszowe, do lokali mieszkalnych o wyższym standardzie,
  - dokonywanie zamian lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby posiadające zaległości w opłatach czynszowych oraz prawomocne wyroki o eksmisji, na lokale o niższym standardzie zajmowane przez najemców posiadających środki finansowe na pokrycie istniejącego zadłużenia, i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania,
  - zamianę lokali związaną z planowanymi remontami budynków i lokali mieszkalnych (osobom zajmującym lokale przeznaczone do remontu wskazywane będą inne lokale mieszkalne, stanowiące gminny zasób nieruchomości, natomiast opróżnione mieszkania po ich modernizacji wskazywane będą osobom uprawnionym do otrzymania lokalu na podstawie obowiązujących przepisów),
  - proponowanie najemcom zajmującym zbyt duże lokale (w stosunku do liczby osób zamieszkujących), zamiany na mniejsze.
- b) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- c) wydzielenie z gminnego zasobu nieruchomości pomieszczeń tymczasowych w oparciu o art. 25 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- d) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia;

- e) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku m. in. w postaci niezwłocznego uruchomienia procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie rozmów z najemcami, mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz sposobów udzielenia pomocy;
- f) budowa budynku komunalnego, socjalnego;
- g) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne i socjalne;
- h) ograniczanie liczby lokali w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe poprzez sprzedaż przedmiotowych lokali na rzecz najemców w szczególności w budynkach, w których istnieją od 1-3 lokale będące własnością Gminy;
- i) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze mieszkania;
- j) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne;
- k) uregulowanie stanu prawnego budynków będących w zarządzie Gminy, a nie stanowiących jej własności, w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu nad tymi nieruchomościami lub ich oddania właścicielom. Brak realizacji powyższego planu skutkować będzie dalszą degradacją substancji mieszkaniowej oraz zwiększeniem liczby lokali koniecznych dla wykwaterowania rodzin w nich zamieszkujących ze względu na zły stan techniczny.

2. Do przewidywanych korzyści z kontynuacji realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2013-2017” należy wymienić:

- poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym;
- złagodzenie deficytu lokali socjalnych oraz mieszkalnych;
- poprawę jakości usług świadczonych przez Zarządcę;
- dalsze uporządkowanie zasad polityki czynszowej; zahamowanie procesu degradacji budynków;
- obniżenie kosztów eksploatacji oraz utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.