

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość
na lata 2018-2022”**

Zawartość programu:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

Rozdział 2

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

Rozdział 3

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

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rozdział 6

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 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

Rozdział 8

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 9

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. Postanowienia ogólne

1. Jednym z podstawowych i istotniejszych zadań samorządu terytorialnego jest gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. W świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610, z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy. Powyższa ustawa nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2018-2022” ustala zasady zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy, zasady polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Do podstawowych celów przedmiotowego programu zaliczyć należy: określenie kierunków działania Gminy zmierzających do zmniejszenia deficytu lokali mieszkalnych ze szczególnym uwzględnieniem lokali socjalnych, kontynuację procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz poprawę jakości życia najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie Gminy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

Rozdział 2.

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

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne kształtuje się następująco (stan na dzień 31 grudnia 2017r.):

- 1) **budynki stanowiące w 100% własność Gminy** – 13 budynków z 54 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 2295,91 m² oraz 7 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni 329,08 m². Budynki komunalne przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1: Budynki stanowiące w 100% własność Gminy - stan na dzień 31 grudnia 2017r.

Lp.	Adres	Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		Lokale socjalne		Lokale użytkowe, stanowiące własność gminy		RAZEM	
		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	Węgiec 14			5	168,61			5	168,61
13	Wielowieś 21	5	306,18	2	160,47			7	466,65
Razem		54	2295,91	7	329,08	0	0	61	2624,99

2) **budynki stanowiące współwłasność osób fizycznych i Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)** – 33 budynki, w których gmina posiada: 134 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5356,25 m², 2 lokale socjalne o powierzchni 33,20 m² oraz 12 lokali użytkowych o powierzchni 310,41 m². Budynki wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: Współwłasność osób fizycznych i Gminy - stan na dzień 31 grudnia 2017r.

Lp.	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	Barcińska 22	2	90,60	2	85,38							4	175,98
2	Dworcowa 3	2	120,69	5	225,38							7	346,07
3	Dworcowa 6	5	207,77	4	126,57							9	334,34
4	Fabryczna 2	2	84,44	4	130,64	1	13,20					7	228,28
5	Fabryczna 5	15	602,14	1	49,93							16	652,07
6	Inowrocławska 12d	9	375,67	5	205,04					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	3	138,75	2	86,05							5	224,8
10	Lipowa 5	3	105,50	2	61,50							5	167,00
11	Mieleńska 5	2	80,15	4	143,67							6	223,82
12	Mieleńska 12	3	117,16	3	121,68							6	238,84
13	Mieleńska 16	5	160,24	4	132,20							9	292,44
14	Mogileńska 17	20	1148,61	10	510,00							30	1658,61
15	Mogileńska 29	15	621,98	10	458,41							25	1080,39
16	Mogileńska 43	19	851,36	6	228,94							25	1080,3
17	Radłowo 30	4	226,46	0	0,00					8	210,93	12	437,39
18	Radłowska 29	5	196,29	7	299,90	1	20,00					13	516,19
19	Radłowska 31	9	415,90	2	82,96							11	498,86
20	Rynek 2	4	218,25	3	52,08			1	23,78			8	294,11
21	Rynek 8	3	84,04	9	270,06							12	354,1
22	Szeroka 2	2	69,19	2	63,87							4	133,06
23	Szeroka 4 i 6	2	86,29	6	206,29			1	81,88			9	374,46
24	Szeroka 12			1	54,02							1	54,02
25	Szkolna 1	12	469,30	3	133,49							15	602,79
26	Szkolna 30	5	181,63	4	109,45							9	291,08
27	Szkolna 35	6	199,49	4	151,61							10	351,10
28	Szkolna 45	6	218,25	1	36,43							7	254,68
29	Szkolna 49	11	480,42	3	128,31							14	608,73
30	Szkolna 59	4	163,06	2	95,00							6	258,06
31	Św. Jana 3 i 5	4	190,71	15	673,52			1	59,13	2	52,29	22	975,65
32	Topolowa 2	1	33,00	1	30,96							2	63,96
33	Wielowieś 24	2	78,28	2	78,28							4	156,56
RAZEM		212	9176,49	134	5356,25	2	33,20	3	164,79	12	310,41	363	15041,14

- 3) **budynki stanowiące własność osób fizycznych, będące w administracji zleconej** – 4 budynki z 26 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1140,89 m² oraz 1 lokalem użytkowym o powierzchni 21 m². Budynki pozostające w administracji zleconej przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3: Budynki stanowiące własność osób fizycznych będące w administracji zleconej - stan na dzień 31 grudnia 2017r.

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
RAZEM		26	1140,89	1	21	27	1161,89

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2018 – 2022

Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. 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.

Planuje się, iż w latach 2018-2022, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale komunalne i socjalne, przeznaczone zostaną lokale, pozyskiwane w wyniku:

- 1) dokonywania zamian w ramach zasobu nieruchomości Gminy Pakość;
- 2) 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;
- 3) naturalnego ruchu ludności;
- 4) przyrostu powierzchni z tytułu budowy nowego budynku komunalnego lub socjalnego;
- 5) wynajmowania przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia.

Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2018-2022

Lp.	Lokale mieszkalne	Jedn. miary	Lata				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Liczba lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	szt.	52	50	48	46	44
2.	Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	szt.	130	126	122	118	114
3.	Liczba lokali socjalnych	szt.	9	9	14	14	14
5.	Liczba lokali użytkowych	szt.	13	12	12	11	11

Mając na uwadze powyższe aspekty, prognoza w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości 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 zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi uwzględnić konieczność wydzielenia z posiadanego zasobu mieszkaniowego określonej ilości lokali zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych.

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 lokali będących własnością Gminy). Działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2018-2022 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: Planowane działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2018-2022

Lp.	Lokale mieszkalne	Jedn. miary	Lata				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	szt.	2	2	2	2	2
2.	Sprzedaż udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych	szt.	4	4	4	4	4
3.	Przekształcenia lokali o niższym standardzie na lokale socjalne	szt.	2	2	2	2	2
4.	Budowa budynku z wydzielonymi lokalami socjalnymi	szt.	0	0	5	0	0

Dodatkowo wielkość zasobu mieszkaniowego uzależniona będzie od ilości przeprowadzanych remontów przekraczających bieżącą konserwację. 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 2018 – 2022

Komunalna substancja mieszkaniowa posiada różne wyposażenie techniczne: instalację elektryczną posiada 50 budynków tj 13 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 33 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą (w tym 9 lokali socjalnych); instalację gazową posiada 40 budynków w tym 6 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 30 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą (w tym 2 lokale socjalne), instalację wodociągową posiada 50 budynków tj. 13 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 33 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą (w tym 9 lokali socjalnych), instalację kanalizacyjną posiada 46 budynków tj. 10 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 32 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą (w tym 7 lokali socjalnych), instalację centralnego ogrzewania posiada 8 budynków tj. 2 budynki stanowiące 100 % własność gminy, 6 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 1 lokal socjalny).

Najstarsze obiekty ze względu na okres eksploatacji, wymagają podjęcia w najbliższym czasie prac remontowych mających na celu nie dopuszczenie do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W zakresie stanu technicznego budynków i lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, będą kontynuowane działania zmierzające do zahamowania degradacji substancji mieszkaniowej. Do najpilniejszych remontów i modernizacji, które gmina planuje wykonać w latach 2018-2022 należą inwestycje polegające na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji wewnętrznych, pracach zduńskich, remoncie kominów i remoncie pokryć dachowych oraz

wykonaniu izolacji pionowych i poziomych ścian zewnętrznych budynków wraz z remontem elewacji.

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.

Rozdział 3.

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

1. Analiza potrzeb remontowych na lata 2018-2022

Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 wynikają z przeglądów stanu technicznego budynków i instalacji, dokonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, posiadanych ekspertyz, standardu wyposażenia budynków i lokali oraz struktury wiekowej budynków. Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z uwagi na stan techniczny w większości wymagają podjęcia robót remontowych w zakresie: wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy podłóg, naprawy instalacji wewnętrznych, prac dekarско-blacharskich, remontu kominów, robót wodno-kanalizacyjnych oraz remontu elewacji zewnętrznej.

Poprawa stanu technicznego budynków i lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ma na celu:

- 1) utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w budynku;
- 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną, odprowadzenie ścieków, ochronę przeciwpożarową;
- 4) zapewnienie 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;
- 5) zapewnienie użytkowania obiektów w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska,
- 6) dążenie do uporządkowania gospodarki ściekowej.
- 7) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;
- 8) utrzymania wymagalnego stanu estetycznego budynków.

2. Potrzeby remontowe w układzie finansowym:

Tabela nr 6: Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach komunalnych oraz socjalnych, a także we wspólnotach mieszkaniowych - w układzie finansowym

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2018-2022	Potrzeby remontowe w tys. zł				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	70,00	10,00	10,00	20,00	10,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2.	Remonty podłóg						
	budynki i lokale komunalne oraz	80,00	20,00	10,00	20,00	10,00	20,00

	socjalne						
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	15,00	15,00	10,00	10,00	10,00
3.	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	600,00	100,00	120,00	100,00	150,00	130,00
	wspólnoty mieszkaniowe	420,00	50,00	100,00	100,00	100,00	70,00
4.	Remonty zduńskie						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	30,00	5,00	5,00	5,00	10,00	5,00
	wspólnoty mieszkaniowe	90,00	20,00	20,00	20,00	15,00	15,00
5.	Remonty elewacji i termomodernizacje						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	600,00	100,00	150,00	150,00	100,00	100,00
	wspólnoty mieszkaniowe	1500,00	200,00	300,00	300,00	400,00	300,00
6.	Roboty ogólnobudowlane						
	Budynki i lokale komunalne oraz socjalne	500,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	wspólnoty mieszkaniowe	700,00	100,00	150,00	150,00	150,00	150,00
7.	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	100,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
8.	Remonty klatek schodowych						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	100,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	150,00	30,00	30,00	30,00	20,00	40,00
9.	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	100,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Razem	5255,00	840,00	1100,00	1095,00	1165,00	1055,00

3. Potrzeby remontowe w układzie rzeczowym

Tabela nr 7: Potrzeby remontowe w budynkach i lokalach komunalnych oraz socjalnych, a także we wspólnotach mieszkaniowych w układzie rzeczowym.

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2018-2022	Potrzeby remontowe według ilości				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – stolarka w sztukach						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	78	11	12	22	11	22
	wspólnoty mieszkaniowe	60	12	12	12	12	12
2.	Remonty podłóg						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	23	5	4	5	4	5
	wspólnoty mieszkaniowe	17	4	4	3	3	3
3.	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	20	3	4	3	5	5

	wspólnoty mieszkaniowe	8	1	1	2	2	2
4.	Remonty zduńskie						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	20	4	4	4	4	4
	wspólnoty mieszkaniowe	60	12	12	12	12	12
5.	Remonty elewacji i termomodernizacje						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	10	1	3	3	1	2
	wspólnoty mieszkaniowe	25	3	5	6	5	6
6.	Roboty ogólnobudowlane						
	Budynki i lokale komunalne oraz socjalne	19	3	4	4	4	4
	wspólnoty mieszkaniowe	38	6	8	8	8	8
7.	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	25	5	5	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	12	2	2	3	3	2
8.	Remonty klatek schodowych						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	25	5	5	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	30	6	6	6	6	6
9.	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	12	2	2	2	3	3
	wspólnoty mieszkaniowe	8	2	2	2	1	1
	Razem	490	87	95	107	94	107

4.1. Plan remontów i modernizacji na lata 2018-2022

Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte do uzyskania poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, polepszenia warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót, które przeciwdziałają zagrożeniu bezpieczeństwa mieszkańców i mienia.

Podstawę sporządzania planów remontów i modernizacji w szczególności stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych kontroli technicznych budynków, określonych przepisami prawa budowlanego oraz ekspertyz budowlanych,
- 2) sporządzane przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy - plany remontów na dany rok, zawierające wykaz niezbędnych do wykonania prac remontowych,
- 3) przewidywane remonty lokali, zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i przeznaczonych do przydziału,
- 4) weryfikowane przez zarządcę wnioski najemców.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe w pierwszej kolejności kontynuowane 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.

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.

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

Należy mieć na uwadze fakt, iż nakłady niezbędne do znaczącej poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przekraczają możliwości finansowe Gminy w okresie najbliższych 5 lat. W konsekwencji konieczne jest skupienie się na systematycznych remontach najbardziej zniszczonych budynków i lokali w zakresie wymiany instalacji wewnętrznych, których zły stan może powodować zagrożenie dla użytkowników, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remontach zduńskich oraz pokryć dachowych, które posiadają status priorytetowych.

2. Finansowy plan prac remontowych:

Tabela nr 8: Finansowy plan prac remontowych w budynkach i lokalach komunalnych oraz socjalnych, a także we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem 2018-2022	Plan remontów w tys. zł				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	50,00	5,00	8,00	10,00	10,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	35,00	5,00	5,00	10,00	5,00	10,00
2.	Remonty podłóg						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	35,00	5,00	5,00	10,00	10,00	5,00
	wspólnoty mieszkaniowe	25,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
3.	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	190,00	30,00	40,00	30,00	50,00	40,00
	wspólnoty mieszkaniowe	350,00	50,00	50,00	100,00	100,00	50,00
4.	Remonty zduńskie						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	30,00	5,00	5,00	5,00	10,00	5,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	15,00	15,00	10,00	10,00
5.	Remonty elewacji i termomodernizacje						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	240,00	40,00	50,00	50,00	60,00	40,00
	wspólnoty mieszkaniowe	580,00	80,00	100,00	100,00	200,00	100,00
6.	Roboty ogólnobudowlane						
	Budynki i lokale komunalne oraz socjalne	230,00	30,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	wspólnoty mieszkaniowe	390,00	50,00	70,00	70,00	100,00	100,00
7.	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	80,00	10,00	10,00	20,00	20,00	20,00

	wspólnoty mieszkaniowe	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
8.	Remonty klatek schodowych						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	70,00	10,00	10,00	10,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	150,00	30,00	30,00	30,00	20,00	40,00
9.	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	100,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	50,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Razem	2715,00	410,00	495,00	555,00	710,00	545,00

3. Rzeczowy plan remontowy

Tabela nr 9: Rzeczowy plan remontowy w budynkach i lokalach komunalnych oraz socjalnych, a także we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2018-2022	Potrzeby remontowe według ilości				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – stolarka w sztukach						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	52	9	10	12	9	12
	wspólnoty mieszkaniowe	40	8	8	8	8	8
2.	Remonty podłóg						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	12	2	2	3	3	2
	wspólnoty mieszkaniowe	10	3	3	1	2	1
3.	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	7	1	2	1	2	1
	wspólnoty mieszkaniowe	6	1	1	1	2	1
4.	Remonty zduńskie						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	20	4	4	4	4	4
	wspólnoty mieszkaniowe	40	8	8	8	8	8
5.	Remonty elewacji i termomodernizacje						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	5	1	1	1	1	1
	wspólnoty mieszkaniowe	10	2	2	2	2	2
6.	Roboty ogólnobudowlane						
	Budynki i lokale komunalne oraz socjalne	10	2	2	2	2	2
	wspólnoty mieszkaniowe	16	2	3	3	4	4
7.	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	20	3	3	4	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	12	2	2	3	3	2
8.	Remonty klatek schodowych						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	20	3	3	3	5	6

	wspólnoty mieszkaniowe	30	6	6	6	6	6
9.	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału						
	budynki i lokale komunalne oraz socjalne	12	2	2	2	3	3
	wspólnoty mieszkaniowe	8	2	2	2	1	1
	Razem	330	61	64	66	70	69

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

4.1. W latach 2018-2022r. planuje się kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych, stanowiących własność gminy Pakość. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali regulują przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121, z późn. zm.), uchwała Nr XXIII/244/2017 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiących własność Gminy Pakość i zasad udzielania bonifikat od sprzedaży (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2017r. poz. 2867), oraz w przypadku sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych, stosowne uchwały Rady Miejskiej w Pakości.

- 1) W przypadku przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.
- 2) Sprzedaż lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę z udziałem w nieruchomości wspólnej, może nastąpić na jego rzecz pod warunkiem, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony, a nabywca lokalu pozostawał jego najemcą nieprzerwanie przez okres przynajmniej 5 lat poprzedzających sprzedaż. Wniosek o wykup lokalu najemca kieruje do Burmistrza Pakości na piśmie ze wskazaniem lokalu i z tytułem prawnym. Sprzedaż lokalu może również nastąpić w wyniku oferty złożonej najemcy przez Burmistrza Pakości.
- 3) Warunkiem przystąpienia do czynności, zmierzających do sprzedaży lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej jest uregulowanie przez najemcę wszystkich zaległych należności z tytułu opłat czynszowych i innych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.
- 4) Ze sprzedaży wyłączone są lokale:
 - a) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) socjalne,
 - c) oddane w najem na czas oznaczony,
 - d) znajdujące się w budynkach, których okres eksploatacji nie przekracza 20 lat,
 - e) znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym.

2. Priorytetem jest sprzedaż lokali mieszkalnych, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali w drodze przetargu w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

4. Niezbędne jest również wzmocnienie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku.

5. Na podstawie dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach, stanowiących wspólnoty mieszkaniowe przewiduje się, iż w latach 2018-2022 sprzedaż wyniesie średnio 10 lokali rocznie. Ostatecznie wielkość sprzedaży uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych.

6. Planowane efekty do uzyskania z tytułu sprzedaży lokali komunalnych to:

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

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Pakość stosuje się czynsz za lokale mieszkalne oraz czynsz za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób Gminy Pakość ustala Burmistrz Pakości w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

1) 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 m² dla jednej osoby – 5% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w domofon – 1,45% podwyżki,
- lokal mieszkalny wyposażony jest w antenę zbiorczą – 2,4% podwyżki.

2) 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.

3. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawkę czynszu za najem 1 m² 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 opłat związanych z eksploatacją zajmowanego mieszkania, niezależnych od właściciela.

4. Przy ustalaniu stawek czynszu Burmistrz Pakości kieruje się:

1)zasadami określonymi w niniejszym programie;

2)wartością odtworzeniową lokalu, stanowiącą iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia co 6 m-cy.

3)przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.);

4)możliwościami budżetu gminy w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

5.Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2022, 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.

6.1. 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 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.

2.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 osiągniany 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 2017r. poz. 180). Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3.Czynsz może zostać obniżony

1)przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) o 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty;

b)w o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym 60% ustalonej ustawą kwoty;

c)10% przy średnim dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty;

2)w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a)o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty;

b)o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 40% ustalonej ustawą kwoty;

c)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.

4. 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 obowiązany 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.

Rozdział 6.

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

6.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość zarządza Przedsiębiorstwo Usług Gminnych Sp. z o. o. z siedzibą w Pakości na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2005r. umowy nr 1/05 w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu oraz aneksów do ww. umowy.

2. Dodatkowo Zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy odpowiada za koordynowanie działań w ramach realizacji zarządzenia Burmistrza Pakości w sprawie określenia procedury spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczeń rzeczowych. W celu ułatwienia dłużnikom spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych, stanowiących zasób Gminy, istnieje możliwość uregulowania zaległości czynszowych oraz wszelkich kosztów w związku z tym powstałych w formie świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy Pakość. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu.

3. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami komunalnymi przyjmuje się następujące zasady:

1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;

2) ochronę zdrowia i życia ludzi w budynku;

3)zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,

4)przydziały lokali mieszkalnych i socjalnych następują według zasad określonych przez Radę Miejską w Pakości.

4.W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

7.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą:

1)wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe, których wysokość uzależniona jest od planowanej stawki czynszu oraz planowanej wielkości zasobu nieruchomości Gminy Pakość;

2)środki własne z budżetu gminy, przeznaczone na realizację inwestycji, modernizacje i remonty kapitalne mieszkaniowego zasobu Gminy, których wielkość wynika z uchwalonych przez Radę Miejską w Pakości corocznych uchwał budżetowych;

3)dochody z tytułu sprzedaży lokali komunalnych (wysokość wpływów do budżetu uzależniona jest od ilości zbytych lokali w danym roku);

4)dochody z tytułu dzierżawy i wieczystego użytkowania (wysokość dochodów z tego tytułu uzależniona jest od wysokości czynszów dzierżawnych i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste).

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

1)dotacje z budżetu państwa;

2)środki z funduszy Unii Europejskiej;

3)preferencyjne kredyty i pożyczki na remonty i prace termomodernizacyjne.

Rozdział 8.

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

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

1)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, koszty centralnego ogrzewania, ceny wody i odprowadzania ścieków, podatek od nieruchomości, inflacja;

2)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;

3)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 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.)

4)planowane koszty utrzymania części wspólnych w budynkach, stanowiących współwłasność osób fizycznych i Gminy uzależnione są od wysokości stawek określonych stosownymi uchwałami właścicieli;

5)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 obejmują one: 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, w skład których wchodzi: zaliczki na koszty eksploatacyjne, wynagrodzenie zarządcy oraz zaliczki na fundusz remontowy, a także koszty realizacji zadań inwestycyjnych w ramach których przewiduje się budowę budynku socjalnego.

Do szacunkowego określenia przewidywanych kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy przyjęto jako bazowe dotychczas ponoszone wydatki. Wysokość wydatków na poszczególne rodzaje kosztów przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10: Prognozowane wydatki związane z utrzymaniem substancji mieszkaniowej Gminy Pakość w latach 2018-2022

Lp.	Rodzaj wydatku	Jednostka miary	Lata				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty remontów i modernizacji	tys. zł	155,00	198,00	205,00	250,00	210,00
2.	Zaliczki na eksploatację	tys. zł	95,00	95,00	90,00	88,00	86,00
3.	Zaliczki na wynagrodzenie Zarządcy	tys. zł	72,00	72,00	70,00	68,00	66,00
4.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych (zgodnie z udziałem Gminy)	tys. zł	220,00	220,00	220,00	200,00	190,00
5.	Koszty mediów	tys. zł	150,00	150,00	145,00	142,00	140,00
6.	Wydatki inwestycyjne	tys. zł	50,00	50,00	800,00	50,00	50,00
	Razem	tys. zł	742,00	785,00	1530,00	798,00	742,00

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 niepogorszonym. Dodatkowym aspektem wpływającym na kolejność wykonywanych prac remontowych będzie kwestia regularnego wywiązywania się przez najemców z obowiązku dokonywania opłat czynszowych.

Rozdział 9.

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

9.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość podejmowane będą następujące działania:

- 1) tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych na wynajem;
- 2) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 3) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się 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;

- 4) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 5) koordynowanie zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy w sposób umożliwiający:
 - a) kierowanie najemców lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, regularnie wnoszących opłaty czynszowe, do lokali mieszkalnych o wyższym standardzie,
 - b) 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,
 - c) 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),
 - d) proponowanie najemcom zajmującym zbyt duże lokale (w stosunku do ilości osób zamieszkujących), zamiany na mniejsze lokale;
 - e) składanie propozycji najemcom lokali komunalnych w zakresie zamiany lokali w sytuacjach gdy:
 - najemcy posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, przedkładana będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;
 - najemca nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu;
- 6) budowa budynku komunalnego, socjalnego;
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne i socjalne;
- 8) przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne;
- 9) planowaną sprzedaż lokali uwzględniającą następujące zasady:
 - a) 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 lokali będących własnością Gminy oraz dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem ostatniego lokalu;
 - b) sprzedaż lokali w drodze przetargu, uzyskanych w wyniku wypowiedzenia umowy najmu, wówczas gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.
- 10) kontynuowanie programu odpracowywania zadłużenia przez najemców lub byłych najemców.

2. W celu zapobiegania negatywnym zjawiskom występującym na terenie Gminy Pakość, konieczne jest podjęcie działań zmierzających do powstrzymania lub zapobieżenia procesom degradacji. Zgodnie z przyjętym uchwałą Nr XXIII/247/2017 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 29 czerwca 2017r. Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Pakość na lata 2016-2024, rewitalizacja ma na celu wprowadzenie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych.

Przewiduje się realizację programów aktywności lokalnej, skierowanych dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, w szczególności korzystających ze świadczeń pomocy społecznej z powodu ubóstwa i bezrobocia czy braku umiejętności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych.

Głównym celem podejmowanych działań jest zwiększenie potencjału społeczno-zawodowego osób zagrożonych wykluczeniem społecznym z terenu Gminy Pakość oraz ich rodzin, w tym osób niepełnosprawnych, osób bezrobotnych, nieaktywnych zawodowo, także osób z terenów wiejskich poprzez zastosowanie zindywidualizowanych działań umożliwiających aktywne włączenie społeczne oraz powrót na rynek pracy. Zakres zindywidualizowanego wsparcia dla osoby zagrożonej wykluczeniem społecznym w ramach programu Aktywności Lokalnej obejmował będzie m.in. trzy instrumenty aktywnej integracji:

- 1) instrumenty aktywizacji edukacyjnej w formie kursów i szkoleń, umożliwiających podniesienie kwalifikacji zawodowych niezbędnych na rynku pracy,
- 2) instrumenty aktywizacji społecznej w formie grup wsparcia oraz poradnictwa psychologicznego,
- 3) instrumenty aktywizacji zawodowej w formie poradnictwa i pośrednictwa zawodowego.

Podejmowane będą również działania mające na celu zorganizowanie systemu wsparcia dla rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym z terenu Gminy Pakość, umożliwiającego przezwyciężenie problemów dnia codziennego, co może przyczynić się do podjęcia zatrudnienia, poprawy wizerunku gospodarstwa domowego w środowisku lokalnym i poprawy ich sytuacji finansowej.

Działania podejmowane w ramach rewitalizacji mają na celu poprawę warunków bytowych rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym poprzez ich powrót na rynek pracy oraz zmniejszenie ryzyka zadłużenia z tytułu czynszu.

3. Do przewidywanych korzyści z kontynuacji realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2018-2022” należy wymienić:

- 1) poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) złagodzenie deficytu lokali socjalnych oraz mieszkalnych;
- 3) sprzedaż lokali komunalnych;
- 4) dalsze uporządkowanie zasad polityki czynszowej; zahamowanie procesu degradacji budynków;
- 5) obniżenie kosztów eksploatacji oraz utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.