

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość
na lata 2021-2026”**

Zawartość programu:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w poszczególnych latach,

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 koszty 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

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej 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 2020r. poz. 611), 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 2021-2026” określa podstawowe założenia i priorytety lokalnej polityki mieszkaniowej oraz kierunki działania w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Program swoim zakresem obejmuje w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne oraz 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.

Do podstawowych celów przedmiotowego programu zaliczyć należy: określenie kierunków działania Gminy zmierzających do zabezpieczenia racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym; złagodzenie deficytu lokali mieszkalnych, poprawę jakości życia najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie Gminy poprzez poprawę jego stanu technicznego oraz kontynuację procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w poszczególnych latach

1. **Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość** kształtuje się następująco (stan na dzień 28 lutego 2021r.):

- 1) **budynki stanowiące w 100% własność Gminy** – 13 budynków z 54 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 2303,17 m² oraz 7 lokalami przeznaczonymi do zawarcia umowy najmu socjalnego o łącznej powierzchni 329,08 m². Budynki komunalne przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1: Budynki stanowiące w 100% własność Gminy - stan na dzień 28 lutego 2021r.

Lp.	Adres	Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego		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	60,45					1	60,45
3	Lipowa 13	1	44,03					1	44,03
4	Lipowa 14	12	416,29					12	416,29
5	Mieleńska 18	9	407,97					9	407,97
6	Radłowo 84	2	104,12					2	104,12
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	121,97					5	121,97

12	Węgiec 14			5	168,61			5	168,61
13	Wielowieś 21	5	306,76	2	160,47			7	467,23
Razem		54	2303,17	7	329,08	0	0	61	2632,25

- 2) **budynki stanowiące współwłasność osób fizycznych i Gminy (wspólnoty mieszkaniowe)** – 33 budynki, w których gmina posiada: 125 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4895,28 m², 2 lokale mieszkalne przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego 32,21 m² oraz 10 lokali użytkowych o powierzchni 292,85 m². Budynki wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: Współwłasność osób fizycznych i Gminy - stan na dzień 28 lutego 2021r.

Lp.	Adres	Lokale osób fizycznych		Lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy		Lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego		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	Dworcowa 3	3	165,03	4	181,04							7	346,07
2	Dworcowa 6	5	207,77	4	126,57							9	334,34
3	Fabryczna 2	1	93,77	4	128,19	1	13,20					6	235,16
4	Fabryczna 5	15	602,14	1	49,93							16	652,07
5	Inowrocławska 12d	10	411,71	4	169,00					1	47,19	16	627,90
6	Inowrocławska 20	8	359,18	6	305,85							14	665,03
7	Inowrocławska 22 i 24	19	801,69	1	18,78							20	820,47
8	Jankowska 4	3	138,75	2	86,05							5	224,80
9	Lipowa 5	3	105,50	2	61,50							5	167,00
10	Mieleńska 5	2	80,15	4	143,67							6	223,82
11	Mieleńska 12	3	117,16	3	121,68							6	238,84
12	Mieleńska 16	5	160,24	4	132,20							9	292,44
13	Mogileńska 17	22	1249,31	8	409,30							30	1658,61
14	Mogileńska 29	15	621,98	10	458,41							25	1080,39
15	Mogileńska 43	20	890,51	5	189,79							25	1080,30
16	Radłowo 30	4	226,46	0	0,00					8	210,93	12	437,39
17	Radłowska 29	6	229,52	7	255,72	1	19,01					14	504,25
18	Radłowska 31	9	415,90	2	82,96							11	498,86
19	Rynek 2	4	218,25	3	52,08			1	23,78			8	294,11
20	Rynek 8	3	84,04	9	270,06							12	354,10
21	Szeroka 2	2	69,19	2	63,87							4	133,06
22	Szeroka 4 i 6	3	129,42	5	163,16			1	81,88			9	374,46
23	Szeroka 12			1	54,02							1	54,02
25	Szkolna 1	13	534,90	2	67,89							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			2	76,69	1	34,73	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		217	9457,41	125	4895,28	2	32,21	4	182,35	10	292,85	359	14860,1

- 3) budynki stanowiące własność osób fizycznych, będące w administracji zleconej – 4 budynki z 27 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1146,26 m² oraz 1 lokalem użytkowym o powierzchni 21,00 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 28 lutego 2021r.

Lp.	Adres	Lokale mieszkalne		Lok. użytkowe		RAZEM	
		szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2	szt.	pow. lok. m2
1	Dworcowa 2	6	323,36			6	323,36
2	Rynek 24	13	458,52	1	21	14	479,52
3	Rynek 32	4	149,38			4	149,38
4	Szeroka 10	4	215,00			4	215,00
RAZEM		27	1146,26	1	21	27	1167,26

2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2021 – 2026

Wielkość potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, 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 zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Planuje się, iż w latach 2021-2026, na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin i osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczenia tymczasowego, przeznaczone zostaną mieszkania, pozyskiwane w wyniku:

- 1) naturalnego ruchu ludności;
- 2) przyrostu powierzchni z tytułu budowy nowego budynku komunalnego;
- 3) dokonywania zamian w ramach mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) adaptacji posiadanych lub nabytych pomieszczeń na lokale z przeznaczeniem do najmu socjalnego oraz na pomieszczenia tymczasowe;
- 5) wynajmowania przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia.

Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2021 – 2026 przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pakość w latach 2021-2026

Lp.	Lokale mieszkalne	Jedn. miary	Lata					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	szt.	54	65	64	61	60	59
2.	Liczba lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	szt.	123	121	118	114	110	106
3.	Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego	szt.	9	10	11	14	15	16
4	Liczba pomieszczeń tymczasowych	szt.	1	1	1	2	2	2

Mając na uwadze powyższe aspekty, prognoza w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych w tym lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego uwzględnia pozyskanie powierzchni z tytułu adaptacji na potrzeby mieszkaniowe istniejących obiektów. Celem powyższego działania jest uniknięcie wypłaty odszkodowań z tytułu niezłożenia przez gminę propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dla osób i rodzin objętych wyrokami eksmisyjnymi. Dodatkowo przedmiotowe działania zmierzają do częściowej realizacji corocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Ponadto 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 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), poprzez sprzedaż lokali komunalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców. Dodatkowo planowane jest powiększenie posiadanego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez budowę budynku komunalnego. Działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: Planowane działania mające wpływ na wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość na lata 2021-2026

Lp.	Lokale mieszkalne	Jedn. miary	Lata					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	szt.	1	1	1	1	1	1
2.	Sprzedaż udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych	szt.	2	3	3	4	4	4
3.	Przeznaczenie lokali do zawarcia umowy najmu socjalnego	szt.	0	1	1	3	1	1
4.	Budowa budynku komunalnego	szt.	0	12	0	0	0	0

Wielkość zasobu mieszkaniowego uwarunkowana będzie również od ilości przeprowadzanych remontów przekraczających bieżącą konserwację, których realizacja 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 2021 – 2026

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 (w tym 9 lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego) oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą; instalację gazową posiada 40 budynków w tym 6 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 30 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 2 lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego) oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą, instalację wodociągową posiada 50 budynków tj. 13 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 33 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 9 lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego) oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą, instalację kanalizacyjną posiada 46 budynków tj. 10 budynków stanowiących 100 % własność gminy, 32 budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 7 lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego) oraz 4 budynki, stanowiące administrację zleconą, instalację centralnego ogrzewania posiada 8 budynków tj. 2 budynki stanowiące 100 % własność gminy, 6 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy (w tym 1 lokal przeznaczony do zawarcia umowy najmu socjalnego).

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 2021-2026 należą inwestycje polegające na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji wewnętrznych, 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 2021-2026

Potrzeby remontowe na lata 2021-2026 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-błacharskich, 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 obiektów w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska;
- 4) zapewnienie użytkowania budynków i znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym w celu nie dopuszczenia do nadmiernego pogorszenia się ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- 5) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną, odprowadzenie ścieków, ochronę przeciwpożarową;
- 6) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne;
- 7) dążenie do uporządkowania gospodarki ściekowej;
- 8) utrzymania wymagalnego stanu estetycznego budynków.

2. Potrzeby remontowe w układzie finansowym:

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

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2021-2026 tys. zł	Potrzeby remontowe w tys. zł					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2	Remonty podłóg							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	70,00	10,00	10,00	20,00	10,00	10,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
3	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	650,00	100,00	120,00	100,00	100,00	130,00	100,00
	wspólnoty mieszkaniowe	550,00	50,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Wymiana piecy							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia	55,00	5,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

	umowy najmu socjalnego wspólnoty mieszkaniowe	80,00	15,00	10,00	10,00	15,00	15,00	15,00
5	Remonty elewacji i termomodernizacji							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	750,00	100,00	150,00	150,00	100,00	100,00	150,00
	wspólnoty mieszkaniowe	1300,00	200,00	200,00	200,00	300,00	200,00	200,00
6	Roboty ogólnobudowlane							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	600,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	wspólnoty mieszkaniowe	850,00	100,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
7	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	120,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
8	Remonty klatek schodowych							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	120,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	180,00	30,00	30,00	30,00	20,00	40,00	30,00
9	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	120,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	80,00	10,00	10,00	10,00	10,00	20,00	20,00
	Razem	5765,00	820,00	990,00	980,00	1015,00	975,00	985,00

3. Potrzeby remontowe w układzie rzeczowym

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

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2021-2026	Potrzeby remontowe według ilości					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – stolarka w sztukach							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	98	11	12	22	11	22	20
	wspólnoty mieszkaniowe	72	12	12	12	12	12	12
2	Remonty podłóg							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	28	5	4	5	4	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	20	4	4	3	3	3	3
3	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	25	3	4	3	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	10	1	1	2	2	2	2
4	Wymiana piecy							
	budynki i lokale komunalne oraz	24	4	4	4	4	4	4

	lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego							
	wspólnoty mieszkaniowe	72	12	12	12	12	12	12
5	Remonty elewacji i termomodernizacje							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	12	1	3	3	1	2	2
	wspólnoty mieszkaniowe	30	3	5	6	5	6	5
6	Roboty ogólnobudowlane							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	23	3	4	4	4	4	4
	wspólnoty mieszkaniowe	46	6	8	8	8	8	8
7	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	30	5	5	5	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	15	2	2	3	3	2	3
8	Remonty klatek schodowych							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	30	5	5	5	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	36	6	6	6	6	6	6
9	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	15	2	2	2	3	3	3
	wspólnoty mieszkaniowe	10	2	2	2	1	1	2
	Razem	596	87	95	107	94	107	106

4.1. Plan remontów i modernizacji na lata 2021-2026

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) przewidywane remonty lokali, zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i przeznaczonych do przydziału;
- 3) sporządzane przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy - plany remontów na dany rok, zawierające wykaz niezbędnych do wykonania prac remontowych;
- 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 nie pogorszonego. W oparciu o analizę potrzeb i posiadanych środków finansowych opracowywane będą corocznie plany remontów bieżących, niezbędnych do przeprowadzenia w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkalnych. 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 posiadanych udziałów.

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

Należy mieć na uwadze fakt, iż nakłady niezbędne do znaczącej poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, przekraczają możliwości finansowe Gminy w okresie najbliższych 6 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 oraz pokryć dachowych, które posiadają status priorytetowych.

2. Finansowy plan prac remontowych:

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

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem 2021-2026	Plan remontów w tys. zł					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	45,00	5,00	5,00	10,00	5,00	10,00	10,00
2	Remonty podłóg							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	45,00	5,00	5,00	10,00	10,00	5,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	30,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
3	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	300,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	wspólnoty mieszkaniowe	450,00	50,00	50,00	100,00	100,00	50,00	100,00
4	Wymiana piecy							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	40,00	5,00	5,00	5,00	10,00	5,00	10,00
	wspólnoty mieszkaniowe	70,00	10,00	15,00	15,00	10,00	10,00	10,00
5	Remonty elewacji i termomodernizacje							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	290,00	40,00	50,00	50,00	60,00	40,00	50,00
	wspólnoty mieszkaniowe	780,00	80,00	100,00	100,00	200,00	100,00	200,00
6	Roboty ogólnobudowlane							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	280,00	30,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	wspólnoty mieszkaniowe	490,00	50,00	70,00	70,00	100,00	100,00	100,00
7	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej							

	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	100,00	10,00	10,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
8	Remonty klatek schodowych							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	90,00	10,00	10,00	10,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	190,00	30,00	30,00	30,00	20,00	40,00	40,00
9	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	120,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	wspólnoty mieszkaniowe	60,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Razem	3500,00	430,00	505,00	575,00	710,00	555,00	725,00

3. Rzeczowy plan remontowy

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

Lp.	Potrzeby remontowe - rodzaj zadania	Ogółem 2021-2026	Potrzeby remontowe według ilości					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – stolarka w sztukach							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	62	9	10	12	9	12	10
	wspólnoty mieszkaniowe	48	8	8	8	8	8	8
2	Remonty podłóg							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	15	2	2	3	3	2	3
	wspólnoty mieszkaniowe	12	3	3	1	2	1	2
3	Remonty pokryć dachowych wraz z termomodernizacją							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	9	1	2	1	2	1	2
	wspólnoty mieszkaniowe	7	1	1	1	2	1	1
4	Wymiana piecy							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	24	4	4	4	4	4	4
	wspólnoty mieszkaniowe	48	8	8	8	8	8	8
5	Remonty elewacji i termomodernizacje							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	6	1	1	1	1	1	1
	wspólnoty mieszkaniowe	12	2	2	2	2	2	2
6	Roboty ogólnobudowlane							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	12	2	2	2	2	2	2

	wspólnoty mieszkaniowe	20	2	3	3	4	4	4
7	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	25	3	3	4	5	5	5
	wspólnoty mieszkaniowe	15	2	2	3	3	2	3
8	Remonty klatek schodowych							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	25	3	3	3	5	6	5
	wspólnoty mieszkaniowe	36	6	6	6	6	6	6
9	Remonty lokali przeznaczonych do przydziału							
	budynki i lokale komunalne oraz lokale przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego	15	2	2	2	3	3	3
	wspólnoty mieszkaniowe	10	2	2	2	1	1	2
	Razem	401	61	64	66	70	69	71

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

4.1. W latach 2021-2026r. 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 2020r. poz. 1990 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) przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego ,
 - 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. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokalu w drodze przetargu w sytuacji gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia lokalu i nie zawrze umowy sprzedaży wynajmowanego lokalu i któremu zostaną zaproponowane lokale zamienne.

3. 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.

Na podstawie dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach, stanowiących wspólnoty mieszkaniowe przewiduje się, iż w latach 2021-2026 sprzedaż wyniesie średnio 3-5 lokali rocznie. Ostatecznie wielkość sprzedaży uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych lokali mieszkalnych. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2026 przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10: Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

Lp.	Lokale mieszkalne	Jedn. miary	Lata					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	szt.	1	1	1	1	1	1
2.	Sprzedaż lokali, stanowiących własność Gminy Pakość w budynkach wspólnot mieszkaniowych	szt.	2	3	3	4	4	4

4. 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 przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób Gminy Pakość ustala Burmistrz Pakości w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz 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 suterenu lub na strychu – 5% obniżki,
- lokal mieszkalny znajduje się 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 przeznaczone do zawarcia umowy najmu socjalnego. 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.
- 3) przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r. poz. 611);
- 4) możliwościami budżetu gminy w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

5. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 – 2026, 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 i pomieszczeń tymczasowych, najemców wobec, których została wypowiedziana umowa najmu oraz najemców posiadających decyzje o dodatku mieszkaniowym.

3. Czynsz może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) o 30% przy średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 50% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - b) o 20% przy średnim miesięcznym dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym 60% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - c) o 10% przy średnim miesięcznym dochodzie przekraczającym 60% i nie przekraczającym 70% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) o 30% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - b) o 20% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 40% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - c) o 10% przy średnim miesięcznym dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nie przekraczającym 50% najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Dochód gospodarstwa domowego wykazuje się w deklaracji o wysokości dochodów, a stan majątkowy członków gospodarstwa domowego w oświadczeniu o stanie majątkowym.

5. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Obniżka czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po rozpatrzeniu wniosku. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego utrzymuje się w granicach określonych w § 2 ust. 2, na wniosek najemcy, może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejny okres dwunastomiesięczny. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Ponadto wniosek o obniżkę czynszu powinien zawierać informacje o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej wnioskodawcy oraz informacje o braku zadłużenia w opłatach czynszowych i innych opłatach za zajmowany lokal mieszkalny.

Za gospodarstwo domowe i za dochód uważa się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019r. poz. 2133z późn. zm.). 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.

W przypadku wniosku niekompletnego wnioskodawca zostanie wezwany do jego uzupełnienia w określonym terminie. Wniosek, który nie zostanie uzupełniony po jednokrotnym wezwaniu pozostawia się bez rozpatrzenia. Wnioskodawcy, który nie złożył deklaracji lub nie dostarczył na żądanie właściciela zaświadczenia, o którym mowa w ust. 13, 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. Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy zawarcie aneksu do umowy najmu.

W sytuacji, gdy najemca, któremu przyznano obniżkę, nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal (czynsz oraz media), a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu, Burmistrz Pakości może wypowiedzieć mu obniżony czynsz, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca, który otrzymał przedmiotowe wypowiedzenie zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed obniżki czynszu.

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.

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

7.1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Pakości powierzono Przedsiębiorstwu 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.

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 Pakości. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty umówionego zaległego czynszu.

2. 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.

3. W latach 2021-2026 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

8.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 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 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 zbywanych w danym roku lokali);
- 4) dochody z tytułu dzierżawy lokali (wysokość dochodów z tego tytułu uzależniona jest od wysokości czynszów dzierżawnych).

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 koszty inwestycyjne

9.1. 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 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;
- 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 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 komunalnego.

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: Prognozowane wydatki związane z utrzymaniem substancji mieszkaniowej Gminy Pakość w latach 2021-2026

Lp.	Rodzaj wydatku	Jednostka miary	Lata					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty remontów i modernizacji	tys. zł	80,00	100,00	100,00	120,00	120,00	110,00
2.	Zaliczki na eksploatację	tys. zł	90,00	89,00	88,00	87,00	86,00	85,00
3.	Zaliczki na wynagrodzenie Zarządcy	tys. zł	70,00	69,00	68,00	67,00	66,00	65,00
4.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych (zgodnie z udziałem Gminy)	tys. zł	210,00	220,00	220,00	200,00	200,00	190,00
5.	Koszty mediów	tys. zł	130,00	130,00	120,00	120,00	120,00	110,00
6.	Koszty inwestycyjne	tys. zł	50,00	200,00	100,00	100,00	100,00	50,00
	Razem	tys. zł	630,00	808,00	696,00	694,00	692,00	610,00

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

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

- 1) 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;
- 2) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 3) tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych,
- 4) koordynowanie zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - a) z inicjatywy najemcy:
 - jako wzajemna zamiana dwóch najemców nieposiadających zaległości w opłatach czynszowych i opłatach związanych z eksploatacją mieszkania w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość;
 - jako zamiana pomiędzy najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość, a najemcą lokalu nie wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pakość;
 - jako zamiana na większy lokal, jeżeli najemca na dzień składania wniosku nie posiada zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych od właściciela oraz należycie wywiązywał się z obowiązków obciążających najemcę, o których mowa w art. 6b ustawy;
 - jako zamiana na mniejszy lokal, pozostający w mieszkaniowym zasobie gminy, w przypadku najemcy lokalu zadłużonego, który nie utracił tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, pod warunkiem podpisania z najemcą ugody w sprawie spłaty zaległości;
 - b) z inicjatywy wynajmującego w przypadku, gdy:

- zamiana jest konieczna za względu na realizację inwestycji, polegających w szczególności na rozbiórce, zbyciu, remoncie, zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, albo ze względu na realizację celów wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- najemca posiada zaległości w opłatach czynszu i innych opłatach za używanie lokalu i nie utracił tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, pod warunkiem podpisania z najemcą ugody w sprawie spłaty zaległości;
- dotychczas zajmowany przez najemcę lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty, w którym pozostał nie więcej niż jeden lokal, stanowiący własność Gminy, o ile najemca nie skorzystał z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu;

5) budowa budynku komunalnego;

6) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;

7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe;

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. Do przewidywanych korzyści z kontynuacji realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pakość na lata 2021-2026” należy wymienić:

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