



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 26 czerwca 2015 r.

Poz. 1965

UCHWAŁA Nr 95/15 RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 18 czerwca 2015 r.

w sprawie „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2015-2019”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2015-2019” określa kierunki działania Gminy, których kontynuacja ma na celu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych;
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 4) racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 5) stopniowe ograniczanie pomocy Gminy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 6) porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Toruń;
- 3) Zakładzie - należy rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu, ul. Grudziądzka 159 B lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu, ul. Grudziądzka 159 B lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) Toruńskie TBS - należy przez to rozumieć Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ul. Czarlińskiego 16;
- 6) programie - należy przez to rozumieć „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2015-2019”;
- 7) zasadach - należy przez to rozumieć zasady określone w uchwale nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28 września 2006 r. w sprawie „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń”;
- 8) absolwencie - należy rozumieć osobę, która nie ukończyła 30 roku życia i posiada status absolwenta uczelni wyższej mającej siedzibę w Toruniu, który ukończył studia stacjonarne lub niestacjonarne drugiego stopnia

lub jednolite studia magisterskie na wydziałach lub w jednostkach organizacyjnych uczelni, zlokalizowanych na terenie miasta Torunia.

- 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a;
- 12) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
- 13) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
- 14) średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 15) Starym Mięście - należy przez to rozumieć obszar ograniczony ulicami: Wały gen. Sikorskiego od Placu Teatralnego, Szumana, Wola Zamkowa, Bulwar Filadelfijski, aleja św. Jana Pawła II, Wały gen. Sikorskiego do Placu Teatralnego;
- 16) ustawie o własności lokali - należy rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.);
- 17) samodzielnym lokalu mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali - należy rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 18) katastrofie budowlanej - należy rozumieć niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części.

§ 3. W zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gmina winna dostarczać:

- 1) lokale socjalne osobom w stosunku, do których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu;
- 2) lokale zamienne:
 - a) osobom, w stosunku do których sąd orzekł takie uprawnienie,
 - b) w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lub stanowiącego własność innych osób, gdy najemca płacił czynsz regulowany przed wejściem w życie ustawy (do końca 2015r.);
- 3) lokale socjalne oraz lokale mieszkalne osobom spełniającym kryteria określone zasadami;
- 4) lokale mieszkalne dla absolwenta;
- 5) mieszkania chronione;
- 6) tymczasowe pomieszczenia osobom, w stosunku do których sąd w wyroku o eksmisji nie orzekł uprawnienia do lokalu socjalnego.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 4.1. Przewiduje się kontynuowanie likwidacji funkcji mieszkalnej w lokalach znajdujących się w obiektach oświatowych.

2. Najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 wykwaterowani zostaną, w zależności od sytuacji materialnej, do zasobu mieszkaniowego Gminy zarządzanego przez Zakład lub do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS.

§ 5. Przewiduje się kontynuowanie wykwaterowania najemców z lokali znajdujących się na terenie Starego Miasta, jeżeli zgodnie z zasadami określonymi odrębną uchwałą Rady Miasta Torunia, lokale te nie będą przeznaczone do sprzedaży.

§ 6.1. Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali socjalnych oraz mieszkalnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

L.p.	Treść	2015	2016	2017	2018	2019	Ogółem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	864	94	92	83	72	1205
	1) wnioski spełniające kryteria zasad – listy mieszkaniowe	125	15	15	15	15	185
	2) katastrofy budowlane i zły stan techniczny	6	6	6	5	5	28
	3) wykwaterowanie najemców lokali gminnych ze Starego Miasta	7	4	4	4	4	23
	4) wykwaterowania związane ze zbyciem nieruchomości lub zadaniami własnymi Gminy	26	7	7	7	6	53
	5) rozbiórki pod inwestycje miejskie	10	2	0	2	2	16
	6) wyroki o eksmisji z innych zasobów ¹	690	60	60	50	40	900
2.	LOKALE MIESZKALNE	265	89	85	85	85	609
	1) wnioski spełniające kryteria zasad – listy mieszkaniowe	183	50	50	50	50	383
	2) katastrofy budowlane i zły stan techniczny	22	4	4	4	4	38
	3) wykwaterowanie najemców lokali gminnych ze Starego Miasta	5	5	5	5	5	25
	4) wykwaterowania związane ze zbyciem nieruchomości lub zadaniami własnymi Gminy	29	13	13	13	13	81
	5) rozbiórki pod inwestycje miejskie	15	8	4	4	4	35
	6) dyslokacja funkcji mieszkaniowej z budynków użyteczności publicznej	4	4	4	4	4	20
	7) mieszkania dla rodzin repatriantów	2	1	1	1	1	6
	8) mieszkania dla rodzinnych domów dziecka lub dla zawodowych rodzin zastępczych	4	2	2	2	2	12
	9) mieszkania chronione	1	2	2	2	2	9
3.	Razem (poz. 1 + 2)	1.129	183	177	168	157	1.814
4.	Razem (pozycja 1 + 2 bez wykwaterowania najemców lokali gminnych ze Starego Miasta)	1.117	174	168	159	148	1.766

1)¹⁾ W tabeli nie ujęto przewidzianych do zapewnienia na mocy wyroków sądowych lokali socjalnych najemcom gminnych lokali mieszkalnych. Przeniesienie rodzin do lokali socjalnych uwolni lokale mieszkalne przez nie zajmowane. Według stanu na 31.12.2014 r., w Gminie zarejestrowanych jest 1.418 wyroków o eksmisji, w tym 690 z zasobów obcych i 728 z zasobu Gminy. Zakłada się, że w latach 2015-2019 zarejestrowanych zostanie ok. 500 nowych wyroków o eksmisji.

2. Program, w części dotyczącej uzyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb określonych w ust. 1, realizowany będzie poprzez:

- 1) budowę lokali socjalnych oraz mieszkalnych, lokale socjalne stanowić będą nie więcej niż średnio ok. 30% liczby budowanych lokali mieszkalnych;
- 2) zakup lokali mieszkalnych, w tym wymagających remontu;

- 3) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu podjęcia osobom dotychczas w nich zamieszkałych, posiadających wyroki o eksmisji;
 - 4) wynajmowanie przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym;
 - 5) zbywanie nieruchomości w drodze zamiany za nieruchomości lokalowe;
 - 6) kierowanie najemców lokali gminnych oraz osób uprawnionych do zamieszkania w gminie do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS,
 - 7) wspólne budownictwo GMT i Toruńskiego TBS przy udziale środków z Funduszu Dopłat”;
 - 8) budowanie lokali mieszkalnych w ramach PPP;
 - 9) adaptacja budynków mieszkalnych.
3. Planowane do pozyskania lokale socjalne oraz lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Lokale socjalne oraz lokale mieszkalne uzyskane w wyniku budowy budynków mieszkalnych	35	20	40	0	0	95
2.	Lokale socjalne oraz lokale mieszkalne uzyskane w wyniku budowy budynków mieszkalnych razem z TTBS	57	0	72	108	100	337
3.	Lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia oraz lokale mieszkalne uzyskane w wyniku adaptacji budynków i pomieszczeń zamieszkiwania zbiorowego oraz niemieszkalnych	0	0	2	2	2	6
4.	Zakup lokali	0	0	0	0	0	0
5.	Nabycie lokali w drodze umowy zamiany za nieruchomości	5	0	0	0	0	5
6.	Lokale mieszkalne i socjalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu najemców i z innych tytułów, w tym lokale uzyskane w wyniku przejścia najemców do zasobu Toruńskiego TBS	210	150	200	120	120	800
	Razem	307	170	314	230	222	1.243

4. Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego odbywać się będzie w następujących lokalizacjach:
- 1) nieruchomości gruntowa przy ul. Armii Ludowej 77b:
 - a) 35 lokali mieszkalnych,
 - b) termin zakończenia realizacji inwestycji II kwartał 2015 r.;
 - 2) nieruchomości gruntowa przy ul. Olsztyńskiej 116 - Guliwera 1-17:
 - a) 20 lokali mieszkalnych,
 - b) termin zakończenia realizacji inwestycji 2016 r.;
 - 3) nieruchomości gruntowa przy ul. Armii Ludowej 75, 75a, i 75b:
 - a) 57 lokali mieszkalnych,
 - b) termin zakończenia realizacji inwestycji III kwartał 2015 r. wybudowane razem z TTBS;
 - 4) nieruchomości gruntowa zabudowana położona przy ul. Drzymały 13/15 - II etap:
 - a) 20 lokale gminne, w tym ok. 6 lokali socjalnych,
 - b) termin zakończenia inwestycji 2016 r.;
 - c) 20 lokale gminne, w tym ok. 6 lokali socjalnych,
 - d) termin zakończenia inwestycji 2017 r.;
 - 5) nieruchomości gruntowa położona przy ul. Poznańskiej 294 A i 296 A (działki nr 32/17, 44/4 i 44/10):
 - a) chłonność terenu 560 lokali mieszkalnych,
 - b) termin rozpoczęcia inwestycji 2016 r.;
 - 6) nieruchomości gruntowa położona przy ul. Poznańskiej 294 C (działki nr 32/11, 32/14 – własność TTBS)
 - a) chłonność terenu około 400 lokali

- b) lokale wspólnie budowane przez Gminę i TTBS 180 lokali I etap 72 lokale termin rozpoczęcia 2016 r.
5. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

L.p	Treść	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia ¹⁾					
	1) liczba	943	993	1.070	1.160	1.210
	2) powierzchnia użytkowa w m ²	31.076	32.826	35.521	38.671	40.421
2.	Lokale mieszkalne ²⁾					
	1) liczba	4.786	4.631	4.536	4.424	4.344
	2) powierzchnia użytkowa w m ²	225.532	218.557	214.282	209.242	205.642

1)¹⁾ Prognozę ilości lokali socjalnych oraz mieszkalnych oparto o stan zasobu na koniec 2014 r. Są to szacunki wynikające z zaplanowanych na lata 2015-2019 ubytków i przyrostów lokali, które można było przewidzieć w momencie opracowania programu.

Stan lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń na 31.12. 2014 r. wynosi 851 lokali.

2)²⁾ Prognozą objęto wg stanu na 31.12. 2014 r. – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 4.901 lokali.

§ 7.1. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego kontynuowany będzie poprzez:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji;
- 2) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
- 3) budowę lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych;
- 4) adaptację budynków na cele mieszkalne.

2. Planowane efekty do uzyskania w wyniku kontynuacji programu inwestycyjnego i poprawy stanu technicznego zasobu:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3.

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

§ 8.1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
- 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców;
- 3) w latach 2015-2019 planuje się rocznie wykonywać ok. 10 wykwaterowań w związku z koniecznością wykonania remontów.

§ 9.1. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

- 1) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych;
- 2) części czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.;

3) innych źródeł, np. kredyty, dotacje, fundusze specjalne, darowizny itp.

2. Planowane nakłady na remonty budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4
w tys. zł

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Ogółem w tym:	6.750	5.800	5.800	5.800	5.800
	1) budynki gminne oraz lokale, których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym konserwacja	3.500	2.700	2.800	2.900	3.000
	2) części wspólne, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały,	3.250	3.100	3.000	2.900	2.800
2.	Oszacowane potrzeby ¹⁾	10.500	10.500	11.000	11.000	12.000

1)¹⁾ Potrzeby remontowe zostały oszacowane wg stanu na 31.12.2014 r.

3. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5
koszty w tys. zł

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7
1.	Remonty dachów					
	a) kapitalne- liczba budynków (szt.)	8	7	5	9	6
	b) bieżące – liczba budynków (szt.)	12	11	19	11	15
	c) koszt	377,0	360,0	257,0	446,0	276,0
2.	Remonty elewacji					
	a) liczba budynków (szt.)	2	2	2	2	2
	b) koszt	57,0	60,0	65,0	65,0	59,0
3.	Docieplenie ścian zewnętrznych wraz z robotami towarzyszącymi					
	a) liczba budynków (szt.)	1	3	4	5	6
	b) koszt	100	300	400	500	600
4.	Wymiana stolarki okiennej					
	a) liczba okien (szt.)	99	100	125	100	130
	b) koszt	128,0	163,0	172,0	128,0	175,0
5.	Remont instalacji wod.-kan.					
	a) liczba budynków	8	5	5	5	3
	b) liczba mieszkań	80	55	50	55	20
	c) koszt	165,0	85,0	84,0	89,0	75,0
6.	Remonty instalacji gazowych					
	a) liczba budynków (szt.)	5	4	5	2	3
	b) liczba mieszkań	57	45	38	22	22
	c) koszt	77,0	63,0	58,0	32,0	57,0
7.	Remonty instalacji elektrycznej					
	a) liczba budynków (szt.)	5	3	4	5	4
	b) liczba mieszkań	15	10	8	10	7
	c) koszt	66,0	53,0	58,0	65,0	54,0
8.	Instalacja c.o.					
	a) nowa – liczba budynków (szt.)	0	0	0	0	0
	b) remonty – liczba budynków (szt.)	4	4	3	2	3
	c) koszt	8,0	11,0	7,0	21,0	30,0
9.	Roboty zduńskie	100	104	100	83	88

	a) liczba pieców (szt.)	170,0	177,0	173,0	140,0	147,0
	b) koszt					
10.	Remont klatek schodowych					
	a) liczba klatek (szt.)	4	5	7	6	4
	b) koszt	67,0	76,0	102,0	75,0	60,0
11.	Roboty zabezpieczające elementy budynku i otoczenia					
	a) liczba	7	4	7	7	5
	b) koszt	45,0	31,0	44,0	45,0	35,0
12.	Remont lokali zwolnionych w wyniku naturalnego ruchu					
	a) liczba budynków (szt.)	52		18	18	23
	b) koszt	1 270,0	351,0	410,0	324,0	462,0
13.	Konserw. bieżąca budynku	970,0	970,0	970,0	970,0	970,0
14.	Ogółem koszt	3.500,0	2.700,0	2.800,0	2.900,0	3.000,0

Najpilniejsze potrzeby wynikające z degradacji budynków zasobu mieszkaniowego Gminy to:

Remonty pokrycia dachowego,

Remonty elewacji, balkonów,

Remonty lokali komunalnych,

Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej,

Roboty zduńskie

Planuje się wydatki na poziomie 14.900.000 zł w latach 2015 – 2019.

4. Potrzeby w zakresie realizacji remontów i modernizacji dotyczą:

- 1) kontynuowania wymiany przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 2) kontynuowania przeprowadzania remontów kapitalnych elewacji oraz docieplenia ścian i wymiany stolarki okiennej;
- 3) kontynuowania przeprowadzania remontów kapitalnych pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali

§ 10. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i uzyskanych z tego tytułu dochodów przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1.	Liczba planowanych do sprzedaży lokali	120	125	130	130	130	635
2.	Wpływy ze sprzedaży w tys. zł	3.600	3.800	4.000	4.000	4.000	19.400

§ 11. Planowane efekty do uzyskania:

- 1) dochody do budżetu na poziomie ok. 3,88 mln zł rocznie;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu;
- 3) zmniejszenie obciążenia Gminy z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12.1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o powierzchni do 80 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy odrębnie dla:

- 1) umów zawartych do 31.07.2002 r.;
- 2) umów zawartych od 01.08.2002 r.;

3) umów dla lokali wybudowanych po 2013 r. wspólnie przez Toruński TBS oraz Gminę i administrowanych przez Toruński TBS.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy odrębnie dla:

1) umów zawartych do 31.07.2002 r.;

2) umów zawartych od 01.08.2002 r.

3. Stawki czynszu za 1mkw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o których mowa w ust. 1 i 2 ustalane są w drodze podwyższenia stawki czynszu, obowiązującej w okresie poprzedzających 12 miesięcy.

4. W lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² stawka czynszu określona w ust. 2 nie ma zastosowania, w przypadku gdy:

1) umowa najmu zawierana jest z osobą, której wspólnie prowadząca gospodarstwo domowe rodzina składa się z co najmniej 6 osób;

2) umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali, dokonanej za zgodą Dyrektora, a liczba uprawnionych do zamieszkania i prowadzących wspólne gospodarstwo wynosi co najmniej 4 osoby;

3) w lokalu zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności;

4) najemca złożył po raz pierwszy wniosek o wykup lokalu mieszkalnego, w budynku przeznaczonym do zbycia, przy czym obniżka przysługuje w okresie od dnia złożenia wniosku do dnia ostatecznego zakończenia procedury sprzedaży nie dłużej jednak niż przez rok.

5. Stawki czynszu określonej w ust. 2, nie stosuje się w stosunku do lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², przez czas kiedy spełniona jest jedna z przesłanek określonych w ust. 4.

6. Podwyżka stawek czynszu na podstawie ust. 3 nie ogranicza podwyżki stawek czynszu wynikających z ust. 2 i § 13 ust. 1.

7. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć 50% najniższej stawki obowiązującej w Gminie.

8. Do stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie mają zastosowania podwyżki i obniżki określone w § 13.

§ 13.1. Stawki czynszu podlegają podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z tabelą nr 7.

Tabela nr 7

Poz.	Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu	% podwyżki (+) lub obniżki (-) do stawki czynszu
1	2	3
1.	Lokal mieszkalny o współczesnym standardzie, z łazienką, c.o. i wc	0
2.	Lokal mieszkalny wyposażony w c.o. i wc, lecz bez łazienki	- 15
3.	Lokal mieszkalny z łazienką i wc, lecz bez c.o.	- 15
4.	Lokal mieszkalny z wc w mieszkaniu, bez c.o. i łazienki	- 20
5.	Lokal mieszkalny z wc poza mieszkaniem, bez c.o. i łazienki	- 30
6.	Korzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku	+ 10
7.	Pełnostandardowy lokal mieszkalny: - w budynku wybudowanym po 1993 r. - w budynku lub w części budynku po modernizacji z pełnym wyposażeniem technicznym	+ 10 + 10
8.	Niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku	- 10
9.	Brak instalacji 1) wodno-kanalizacyjnej lub kanalizacyjnej 2) gazowej lub zainstalowanej kuchni elektrycznej	- 10 - 10
10.	Lokal mieszkalny wspólny	- 10
11.	Lokal mieszkalny w suterenie	- 10
12.	Lokal mieszkalny w budynku drewnianym lub z "muru pruskiego"	- 10
13.	Lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym	- 30

2. Obniżki wymienione od poz. 2 do poz. 5 tabeli nr 7 mogą być udzielone tylko z jednego tytułu.

3. Podwyżki i obniżki wymienione od poz. 6 do poz. 12 tabeli nr 7 sumuje się odpowiednio do stanu i wyposażenia danego mieszkania.

4. Przy uwzględnieniu obniżki w wysokości 30% za zły stan techniczny budynku (poz. 13 tabeli nr 7), w którym lokal znajduje się, nie stosuje się podwyżki i obniżki w wysokości 10% za położenie lokalu w budynku (poz. 6 i 8 tabeli nr 7) oraz obniżki za lokal w suterenie (poz. 11 tabeli nr 7).

5. Przy zbiegu kilku tytułów, o których mowa w ust. 7 pkt 2 stosuje się jedną obniżkę w wysokości 10 %.

6. W przypadku, gdy suma obniżek przekracza 60% stosuje się obniżkę w wysokości 60%.

7. Użyte w tabeli nr 7 pojęcia oznaczają:

- 1) korzystne usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza lokal położony na 1 lub 2 piętrze w budynku bez windy;
- 2) niekorzystne usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza położenie lokalu w oficynie, na strychu, lokal z ciemną kuchnią;
- 3) lokal mieszkalny w budynku drewnianym i z "muru pruskiego" oznacza lokal tego typu wybudowany przed 1960 r.;
- 4) lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym oznacza lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji właściwego organu oraz w budynkach przy ul. Grudziądzkiej 56,62, 64/66 i 72.

§ 14.1. Czynsz naliczony według stawek ustalonych zgodnie z treścią § 12 ust. 3, z uwzględnieniem postanowień § 13, może być obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 70% i nie przekracza 80% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 80% i nie przekracza 90% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- a) o 40%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- b) o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- c) o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

2. W przypadku uwzględnienia wniosku najemcy o obniżkę czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po dacie złożenia wniosku.

3. Różnica pomiędzy czynszem zapłaconym przez najemcę do czasu uwzględnienia wniosku o obniżkę czynszu, a czynszem obniżonym zaliczona zostaje na poczet przyszłych opłat czynszowych.

§ 15.1. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 7, w miesiącu następującym po dokonaniu ulepszenia.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona, zgodnie z tabelą nr 7, w miesiącu następującym po powstaniu pogorszenia.

§ 16. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 17. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy

§ 18. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą:

- 1) budżet miasta;
- 2) dochody Zakładu;
- 3) środki podmiotów dostarczających media komunalne (w zakresie budowy infrastruktury technicznej);

4) inne środki: budżet państwa (np. z Funduszu Dopłat wynikającego z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych), kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej itp.

§ 19. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8
w tys. zł

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Koszty utrzymania zasobu Gminy ¹⁾	25.700	24.950	25.400	25.550	25.800
	1) koszty eksploatacji	15.500	15.550	15.600	15.650	15.700
	2) koszty remontów	2.530	1.730	1.830	1.930	2.030
	3) koszty konserwacji	970	970	970	970	970
	4) koszty ogólnozakładowe, w tym koszty zarządu	6.700	6.700	7.000	7.000	7.100
2.	Przychody z tytułu czynszów	11.650	11.700	11.750	11.800	11.850
	1) lokale mieszkalne	11.440	11.475	11.520	11.565	11.610
	2) lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia	210	225	230	235	240
3.	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	6.210	6.100	6.000	5.900	5.800
	1) koszty eksploatacji	2.620	2.660	2.660	2.660	2.660
	2) koszty remontów i konserwacji	3.250	3.100	3.000	2.900	2.800
	3) koszty zarządu	340	340	340	340	340

1)¹⁾ Zwiększanie zasobu lokali socjalnych pogłębiać będzie brak równowagi pomiędzy wpływami z tytułu czynszów a kosztami utrzymania zasobu. Przewidywane wpływy z czynszów za lokale socjalne oraz lokale mieszkalne nie pokryją wszystkich niezbędnych wydatków. Uzupełnienie wydatków do niezbędnego poziomu nastąpić będzie z części dochodów z tytułu czynszów za lokale użytkowe.

§ 20. Niezbędne środki z budżetu miasta dla wybudowania planowanej ilości lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9
w tys. zł

L.p.	Treść/rok	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Budowa budynków mieszkalnych	9.216	6.420	16.290	16.200	12.500	60.626
2.	Propozycja źródeł finansowania:						
	1) budżet miasta	6.150	5.700	8.370	6.480	8.750	35.450
	2) budżet państwa ¹⁾	3.066	720	5.760	6.480	3.750	19.776
	3) kredyt ²⁾	0	0	2.160	3.240	0	5.400

1)¹⁾ kwoty te należy zabezpieczyć przed inwestycją w budżecie miasta, które po wybudowaniu mieszkań zostaną w formie dopłaty zwrócone z budżetu państwa.

2)²⁾ kredyt w wysokości 20% inwestycji zaciągnięte TTBS.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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

- 1) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i przekwalifikowanie ich na lokale socjalne;
 - 2) przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamienne dla rodzin:
 - a) dokonujących zamiany zbyt dużych mieszkań na mniejsze,
 - b) wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania,
 - c) wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do zbycia lub rozbiórki w związku z realizacją inwestycji miejskich;
 - 3) wzrost wskazań lokali osobom uprawnionym w zamian za wykonanie w nich remontu;
 - 4) wspieranie najemców w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali, polegających na dostosowaniu zamienionych lokali do ich możliwości finansowych;
 - 5) usprawnienie procesu wykonywania remontów lokali, stanowiących pustostany;
 - 6) wpisywanie zadłużonych najemców i byłych najemców do rejestru dłużników;
 - 7) wynajem przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
 - 8) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Zakład działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:
 - a) natychmiastowego reagowania 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 określenie sposobów udzielenia pomocy, m.in. wprowadzonych przepisami § 11 zasad,
 - b) udzielania wsparcia w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej,
 - c) informowania o możliwości wystąpienia z wnioskiem o udzielenie obniżki czynszu,
 - d) kontynuowanie programu odpracowania zadłużenia przez najemców lub byłych najemców,
 - e) rozkładanie na raty spłatę zadłużenia;
 - f) umarzanie zadłużenia najemcom lub byłym najemcom, by ułatwić im dalsze płacenie czynszu.
2. W celu kontynuowania remontów budynków i lokali przewiduje się przeznaczenie corocznie niezbędnej liczby lokali mieszkalnych do przekwaterowań najemców.
3. Zakład usprawnia zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:
- 1) wdrożenie systemu ewidencji umożliwiającej bieżące rozliczanie poszczególnych nieruchomości;
 - 2) analizę przyczyn różnic pomiędzy przychodami i kosztami dla poszczególnych nieruchomości i podjęcie działań eliminujących straty związane z ich utrzymaniem;
 - 3) wprowadzenie systemu rozliczeń z najemcami za zużyte media gwarantującego pokrycie ponoszonych przez Zakład z tego tytułu kosztów.

Rozdział 9.

Korzyści i zagrożenia realizacji programu

§ 22. Przewidywane korzyści z kontynuacji programu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali socjalnych oraz mieszkalnych;
- 2) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 3) dalsze porządkowanie zasad polityki czynszowej;
- 4) zahamowanie procesu degradacji budynków;
- 5) stopniowe wykwaterowywanie najemców z lokali znajdujących się na terenie Starego Miasta.
- 6) stopniowe przywracanie funkcji edukacyjnej w obiektach oświatowych po byłych lokalach mieszkalnych;
- 7) poprawa standardów zamieszkiwania najemców gminnych poprzez przejście do zasobu TTBS.

§ 23. Przewidywane zagrożenia z realizacji programu:

- 1) dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;
- 2) zmniejszenie przychodów Zakładu w związku:
 - a) z systematycznym zwiększaniem zasobu lokali socjalnych o niskim czynszu,
 - b) ze sprzedażą lokali użytkowych,
 - c) z odchodzeniem wspólnot mieszkaniowych do innych zarządców.

Rozdział 10.

Wsparcie dla Toruńskiego TBS

§ 24.1. Gmina, uznając Toruńskie TBS za podmiot wspomagający realizację programu wspierać będzie jego działalność poprzez kontynuowanie:

- 1) wnoszenia wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
- 2) wnoszenia wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
- 3) realizacja wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta
Marcin Czyżniewski