



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 26 września 2025 r.

Poz. 4304

UCHWAŁA NR XXIII/170/25 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2025-2029, który wyznacza podstawowe kierunki działania Miasta Grudziądz

w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Celem niniejszego programu jest określenie założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie strategicznych rozwiązań kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądz.

§ 4. Traci moc: Uchwała Nr XXVI/230/20 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 06 maja 2020 r.

w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Grudziądz na lata 2020-2024.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Szymon Gurbin

Załącznik do uchwały Nr XXIII/170/25

Rady Miejskiej Grudziądza

z dnia 24 września 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY - MIASTO GRUDZIĄDZ NA LATA 2025 - 2029

Wstęp

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - miasto Grudziądz został opracowany stosownie do zapisów art. 21 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) i ma na celu wytyczenie kierunków działań, które pozwolą na racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy - miasto Grudziądz oraz umożliwią zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach i zapewnienie ustawowego obowiązku dostarczenia lokali z możliwością najmu na czas nieoznaczony i najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - miasto Grudziądz na lata 2025 - 2029 swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę - miasto Grudziądz;
- 2) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - miasto Grudziądz na lata 2025 – 2029;
- 3) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy – miasto Grudziądz lub Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o., któremu Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;

- 6) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, stosowany w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 7) umowie najmu socjalnego lokalu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 8) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;
- 9) gospodarstwie domowym o niskich dochodach – należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, w których dochód obliczany jest na podstawie przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 10) liście przydziału – należy przez to rozumieć opracowywaną raz w roku listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w roku następnym;
- 11) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię rozumianą w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 12) powierzchni mieszkalnej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym;
- 13) właścicielu - należy przez to rozumieć gminę - miasto Grudziądz lub Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.;
- 14) MPGN - należy przez to rozumieć Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu;
- 15) pobliskiej miejscowości - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;
- 16) posiadaniu tytułu prawnego do lokalu - należy przez to rozumieć w szczególności zawartą umowę najmu, podnajmu, użyczenia, prawo własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 17) zagęszczeniu - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną mniejszą niż 7 m² przypadającą na 1 osobę zamieszkującą w lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, mniejszą niż 15 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego;
- 18) stawce czynszu komunalnego – jest to stawka czynszu ze zwyżkami i zniżkami, określona na podstawie przepisów prawa miejscowego regulującego stawki czynszu;
- 19) stawce czynszu w wysokości 3% i 8% wartości odtworzeniowej lokalu – stanowi ona iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego dzielony przez 12 miesięcy. Stawka czynszu jest naliczana miesięcznie.
- 20) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610).

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4.1. Jednostką powołaną do gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o..

2. Zadaniem statutowym MPGN jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w imieniu Gminy.

3. MPGN na koniec 2024 roku zarządzało łącznie 448 budynkami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy. W skład tych nieruchomości, poza budynkami własnymi, wchodzi nieruchomości stanowiące własność gminną oraz budynki prywatne zlecone przez gminę do zarządzania. Spółka administruje także budynkami na zlecenie osób fizycznych i prawnych.

§ 5. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., tworzy 448 budynków, w tym:

- 1) 178 budynków - będących w 100% własnością MPGN;
- 2) 61 budynków - będących w 100% własnością Gminy;
- 3) 6 budynków - będących własnością Skarbu Państwa;
- 4) 32 budynki o nieuregulowanym stanie prawnym - będące w samoistnym posiadaniu Gminy;
- 5) 171 budynków - będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy lub MPGN.

2. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, według rodzaju własności przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1: Gminny zasób mieszkaniowy wg form własności

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali		Powierzchnia użytkowa lokali	
	[szt.]	mieszkalnych [szt.]	przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego [szt.]	mieszkalnych [m ²]	przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego [m ²]
MPGN 100%	178	1 687	229	83 040,56	9 991,65
Gmina 100%	61	358	140	17 640,35	5 152,06
Skarb Państwa 100%	6	24	11	1 507,99	490,88
Samoistne posiadanie (100% lub współwłasność MPGN lub Gminy)	32	252	56	13 666,32	2 822,99
Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy lub MPGN	171	1 817	24	90 698,77	958,21
Razem	448	4138	463	206 553,99	19 415,79
		4 601		225 969,78	

§ 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2025-2029.

1. Gmina posiada zasób mieszkaniowy, który w większości stanowią budynki wybudowane przed 1918 r. W latach 2025-2029 Spółka planuje odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez remonty, budowę nowych budynków oraz sprzedaż i rozbiórkę nieruchomości o złym stanie technicznym, wymagających znacznych nakładów finansowych. Pozyskane w ten sposób środki finansowe pozwolą zaplanować modernizację i remonty istniejącego zasobu oraz budowę nowych obiektów mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych.

2. W związku z procesem depopulacji w Polsce i Europie należy również przyjąć zmniejszenie liczby mieszkańców Grudziądza. Ze względu na powyższy aspekt założono, iż wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy z roku na rok będzie się nieznacznie zmniejszać. Natomiast wysiłki Gminy powinny skupić się na poprawie jakości infrastruktury technicznej i lokalowej.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

WIELKOŚĆ ZASOBÓW						
Lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Prognoza					
Ilość budynków [szt.]	448	445	442	439	436	433
Łączna ilość lokali mieszkalnych [szt.]	4 601	4 566	4 531	4 496	4 461	4 426
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	225 969	224 395	222 820	221 245	219 670	218 095

w tym ilość lokali do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu [szt.]	463	460	457	454	451	448
w tym ilość pomieszczeń tymczasowych [szt.]	20	40	40	30	30	30

Tabela 3. Demografia Polski i Grudziądza wraz z prognozą

Wyszczególnienie	Ludność Polski z podziałem na lata					
	2022	2023	2024	2025	2029	2035
Ogółem	37 766 327	37 650 773	37 532 044	37 412 189	37 172 231	36 223 944
	Ludność Grudziądza z podziałem na lata					
	2022	2023	2024	2025	2029	2035
Ogółem	89 450	88 828	88 184	87 542	85 420	81 389

Źródło: GUS.

§ 7. Stan techniczny zasobu.

1. Stan techniczny zasobu określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,
- 3) wyposażenie techniczne budynków i lokali.

2. Mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany, gdyż stanowią go lokale znajdujące się w budynkach pochodzących z różnych okresów. Najwięcej, bo aż 56% budynków stanowią wybudowane przed 1918 r., kolejną grupą są budynki wybudowane w latach 1919 – 1960 i jest to 24% całego zasobu, budynki z lat 1961-2001 stanowią 17%, a najnowsze budynki stanowią niespełna 3% wszystkich nieruchomości.

3. Dla racjonalnego zarządzania substancją mieszkaniową o takiej strukturze wiekowej szczególnie istotne jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia, co pozwala na podejmowanie decyzji o remontach, rozbiórkach lub sprzedaży. Proces ustalania stopnia zużycia nieruchomości polega na ocenie stanu technicznego całego obiektu, w tym jego poszczególnych elementów w odniesieniu do zakładanego okresu eksploatacji – trwałości obiektu. Według Standardów Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości, która wynika z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

Oceniając stan techniczny zasobu Gminy, osoby uprawnione stosują następujące kryteria:

Procentowy stopień zużycia	Klasyfikacja stanu technicznego	Kryteria oceny
0 - 15%	bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
16% - 30%	zadowalający	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, konserwacji.
31% - 50%	średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont.
51% - 70%	mierny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
Powyżej 71%	zły	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

Stan techniczny nieruchomości ze względu na wiek budynków, a także stopień zużycia przedstawia tabela nr 4.

Poniższą tabelę sporządzono na podstawie indywidualnej oceny stopnia zużycia poszczególnych budynków z zasobu Gminy, podczas oględzin nieruchomości przez osoby uprawnione.

Tabela nr 4: Podział zasobu ze względu na wiek budynków oraz stan techniczny i stopień ich zużycia

Stopień zużycia	Stan techniczny	Do 1918 r.		1919 r.-1960 r.		1961 r.-2001 r.		2002 r. – 2018 r.		Suma budynków w	Udział w całości zasobu
		Ilość budynków w	% z zasobu	Ilość budynków w	% z zasobu	Ilość budynków w	% z zasobu	Ilość budynków w	% z zasobu		

		[szt.]		[szt.]		[szt.]		[szt.]			
0% - 15%	bardzo dobry	2	0,45%	2	0,45%	5	1,12%	9	2,01%	18	4,02%
16%-30%	zadowalający	15	3,35%	33	7,37%	45	10,04%	3	0,67%	96	21,43%
31%-50%	średni	206	45,98%	61	13,62%	23	5,13%	1	0,22%	291	64,96%
51% - 70%	dopuszczający	29	6,47%	11	2,46%	2	0,45%	0	0,00%	42	9,38%
Powyżej 71%	zły	0	0,00%	0	0,00%	1	0,22%	0	0,00%	1	0,22%
Łącznie		252	56,25 %	107	23,90 %	76	16,96 %	13	2,90%	448	100%

Stan na dzień 31.12.2024 r.

4. Według posiadanych danych technicznych na dzień 31 grudnia 2024 r. najwyższy odsetek nieruchomości przedstawia średni stan techniczny. Jeden budynek o złym stanie technicznym został przeznaczony do sprzedaży. Natomiast budynki o dopuszczającym stanie technicznym będą sukcesywnie remontowane i modernizowane, ewentualnie przeznaczone do rozbiórki zgodnie z założeniami wieloletniego planu remontowego Spółki lub zostaną zbyte, a przychód z tego tytułu przeznaczony zostanie na inwestycję w pozostały zasób.

5. Stan techniczny ze względu na wyposażenie techniczne budynków i lokali przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: Wyposażenie techniczne budynków i lokali

Łączna ilość lokali w zasobie [szt.]	Niski standard wyposażenia			Prawidłowy standard wyposażenia		
	Wyposażenie lokali	Ilość lokali [szt.]	% udział lokali w całości zasobu	Wyposażenie lokali	Ilość lokali [szt.]	% udział lokali w całości zasobu
4601	Ogrzewanie piecowe kaflowe	1692	36,8%	Ogrzewanie centralne miejskie	2036	44,3 %
	WC poza lokalem	244	5,3 %	WC w lokalu	4357	94,7 %
	Bez kanalizacji miejskiej	22	1,0 %	Kanalizacja miejska	4579	99,0 %
	Bez sieciowej miejskiej ciepłej wody użytkowej	2597	56,5 %	Sieciowa miejska ciepła woda użytkowa	2004	43,5 %
	Na wspólnym przedpokoju	506	11,0 %	Samodzielność lokali	4 095	89,0 %

Stan na dzień 31.12.2024 r.

§ 8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2029

1. Należy podkreślić, że w ostatnich latach w związku ze znacznym skoncentrowaniem środków i działań na odnowienie starego, zaniedbanego zasobu, udało się powstrzymać postępującą degradację budynków. Jednakże niewątpliwie wymagane jest dalsze kontynuowanie prac w tym zakresie. Stan techniczny budynków i ich postępująca dekapitalizacja stanowi aktualnie w Polsce jeden z najważniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej gmin.

2. Prognozę stanu technicznego budynków wg ich stopnia zużycia przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6: Prognozowany stan techniczny nieruchomości wg stopnia zużycia budynków w kolejnych latach

Stopień zużycia	Stan techniczny	2024		2025		2026		2027		2028		2029	
		Ilość bud. [szt.]	% z zasobu	Ilość bud. [szt.]	% z zasobu	Ilość bud. [szt.]	% z zasobu	Ilość bud. [szt.]	% z zasobu	Ilość bud. [szt.]	% z zasobu	Ilość bud. [szt.]	% z zasobu
		Obecnie		Prognoza									
> 71%	zły	1	22,32%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

51% - 70%	dopuszczający	42	9,38%	37	8,31%	34	7,69%	29	6,82%	22	5,69%	17	4,79%
31% - 50%	średni	291	64,96%	288	64,72%	281	63,57%	273	62,05%	268	61,05%	260	59,59%
16% - 30%	zadowalający	96	21,43%	99	22,25%	103	23,30%	109	24,77%	114	25,97%	120	27,40%
0% - 15%	bardzo dobry	18	4,02%	21	4,72%	24	5,43%	28	6,36%	32	7,29%	36	8,22%
Suma		448	100,00%	445	100,00%	442	100,00%	439	100,00%	436	100,00%	433	100,00%

3. Prognozę stanu technicznego wg wyposażenia lokali w kolejnych latach przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7: Prognozowany stan techniczny wg wyposażenia w kolejnych latach

Lata	2024			2025		2026			2027			2028			2029			
Ilość lokali	Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia		Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia		Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia		Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia		Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia		Suma lokali	Oczekiwany stan wyposażenia	
		Ilość lokali	% z całego zasobu		Ilość lokali	% z całego zasobu		Ilość lokali	% z całego zasobu		Ilość lokali	% z całego zasobu		Ilość lokali	% z całego zasobu		Ilość lokali	% z całego zasobu
	STAN FAKTYCZNY				PROGNOZA													
Ogrzewanie centralne miejskie	4 601	2 036	44,26%	4 566	2 139	46,85%	4 531	2 214	48,87%	4 496	2 289	50,92%	4 461	2 364	53,00%	4 426	2 439	55,11%
WC w lokalu		4 357	94,70%		4 377	95,86%		4 399	97,09%		4 419	98,29%		4 441	99,56%		4 426	100,00%
Kanalizacja miejska		4 579	99,53%		4 560	99,87%		4 525	99,87%		4 492	99,92%		4 457	99,91%		4 426	100,00%
Sieciowa miejska ciepła woda użytkowa		2004	43,56%		2 216	48,54%		2 394	52,84%		2 483	55,23%		2 598	58,24%		2 706	61,14%
Samodzielność lokali		4 095	89,01%		4 150	90,89%		4 218	93,10%		4 346	96,67%		4 399	98,61%		4 426	100,00%

4. W celu poprawy jakości środowiska oraz podwyższenia standardu lokali w budynkach zarządzanych przez MPGN, sukcesywnie następuje likwidacja pieców kaflowych. Zakłada się, iż zmianę ogrzewania lokali na system gazowy lokatorzy wykonują samodzielnie, bądź przy współfinansowaniu Spółki w ramach 40% dopłaty. Ponadto przy wsparciu zewnętrznym z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego, planuje się podłączenie kolejnych nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz zmianę ogrzewania w budynkach na indywidualne gazowe. Liczba lokali wyposażonych w ogrzewanie za pomocą pieców kaflowych sukcesywnie zmniejsza się i na dzień 31.12.2024 r. wynosi 1692 lokale.

Równolegle MPGN Sp. z o.o. dąży do likwidacji toalet usytuowanych na zewnątrz lokali poprzez przebudowę pomieszczeń oraz wydzielenie samodzielnych WC i łazienek w mieszkaniach. Zamierzenie to realizowane jest przez Spółkę zazwyczaj przy przygotowaniu lokali do zasiedlenia, a także przez najemców, którzy samodzielnie modernizują mieszkania.

Spółka posiada niewielką ilość budynków, wyposażonych w przydomową kanalizację ściekową, które na przestrzeni najbliższych lat będą przyłączane do sieci miejskiej. W gminnym zasobie mieszkaniowym są jedynie 3 takie budynki, w przy czym 1 jest obecnie w trakcie przyłączania do miejskiej sieci.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 9. Analiza potrzeb remontowych i termomodernizacyjnych.

1. Ogólny stan techniczny budynków i lokali, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy, należy określić jako dobry, jednak ze względu na okres eksploatacji wynikający

z zaawansowanego wieku budynków wymagają one ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowania i właściwą eksploatację nieruchomości.

2. W celu utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynków, prace remontowo - inwestycyjne w gminnym zasobie nieruchomości wykonywane są w ramach rocznych planów. Plany te obejmują m.in. kompleksowe, generalne remonty budynków, remonty dachów, elewacji, izolacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej wraz z wyposażeniem lokali w systemy do zdalnych odczytów, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę stolarek okiennych i drzwiowych.

Tym samym w lokalach przygotowanych do zasiedlenia czyni się starania aby zlikwidować wspólne sanitariaty, znajdujące się poza lokalami mieszkalnymi i zakłada ich wykonanie w obrębie mieszkań.

Jednocześnie kontynuuje się wymianę elementów budynku wykonanych z eternitu. Zgodnie

z wymogami ustawy działania te należy podjąć do 31 grudnia 2032r. W mieszkaniowym zasobie gminy na dzień 31.12.2024 pokrycie eternitowe posiadają tylko 2 budynki.

3. Przy ul. Focha i Lotniczej w najbliższych latach zaplanowano budowę budynków wielorodzinnych (aktualnie trwa faza projektowa inwestycji).

4. Zostało założone, iż lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe nie będą tworzone w budynkach objętych kapitalnym remontem oraz we wspólnotach mieszkaniowych. Ponadto będą kontynuowane założenia dotyczące przekwalifikowywania lokali mieszkalnych znajdujących się na parterach budynków na lokale użytkowe, szczególnie w ciągach komunikacyjnych, głównych ulic lub też zmianę sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne w tych częściach miasta, które obecnie nie są atrakcyjne handlowo. Ponadto zgodnie z polityką dostępności budynki i lokale mieszkalne będą przystosowywane do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz będą prowadzone dalsze procesy rozbiórki nieruchomości zdegradowanych, których koszty odtworzenia przekraczają wartości rzeczywiste.

§ 10. Cele remontowe.

1. Na podstawie corocznie przeprowadzanych przeglądów technicznych oraz ekspertyz ustala się priorytety remontowe. Osiągnięciu założonych celów służy nie tylko prawidłowe zbilansowanie środków i potrzeb w zakresie działań remontowo - modernizacyjnych, ale także ustalenie odpowiedniej strategii czynszowej oraz określenie metod i zasad kredytowania wspólnot mieszkaniowych. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią protokoły z przeglądów technicznych budynków.

2. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od przyjętych przez właścicieli uchwał planów gospodarczych. W budynkach stanowiących w 100% własność MPGN lub Gminy, potrzeby są określane przez uprawnione osoby, a niezbędne prace remontowe lub modernizacyjne ujmowane są w corocznych i wieloletnich planach.

3. Prognozowane wydatki na potrzeby remontowe budynków należących w 100% do Gminy

i MPGN, a także na zaliczki na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8: Potrzeby wydatków na remonty budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy i MPGN oraz na zaliczki na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2025-2029

REMONTY I KONSERWACJE W MIESZKANIOWYM ZASOBE GMINY	2025	2026	2027	2028	2029
Remonty planowane	2 654 680,00	2 920 148,00	3 212 162,80	3 533 379,08	3 886 719,98
Remont instalacji elektrycznych	30 000,00	33 000,00	36 300,00	39 930,00	43 923,00
Remont instalacji wod.-kan. i c.o.	45 000,00	49 500,00	54 450,00	59 895,00	65 884,50
Wymiana stolarki okiennej za 100%	35 000,00	38 500,00	42 350,00	46 585,00	51 243,50
Remont pustostanów	800 000,00	880 000,00	900 000,00	950 000,00	990 000 ,00
Remonty pieców	30 000,00	33 000,00	36 300,00	39 930,00	43 923,00
Remonty dachów	650 000,00	715 000,00	800 000,00	875 150,00	951 665,00
Remont instalacji gazowych	135 000,00	148 500,00	163 350,00	179 850,00	197 653,50
Wymiana stolarki okiennej z 50% udziałem w kosztach lokatora	45 000,00	49 500,00	54 450,00	59 895,00	65 884,50
Malowanie klatek schodowych	220 000,00	300 000,00	360 000,00	400 000,00	460 000,00
Konserwacje	300 000,00	330 000,00	350 000,00	363 000,00	373 000,00
Awarie	200 000,00	220 000,00	242 000,00	256 200,00	272 820,00
OGÓŁEM	5 144 680,00	5 717 148,00	6 251 862,80	6 803 814,08	7 402 716,98
WPLATY NA REMONTY DO WSPÓLNOT					
Zaliczki na Fundusze remontowe WM	3 400 000,00	3 400 000,00	3 400 000,00	3 400 000,00	3 400 000,00
OGÓŁEM ZE WSPÓLNOTAMI	8 544 680,00	9 107 148,00	9 685 862,80	10 156 749,08	10 963 996,98

4. Znaczna część nieruchomości z zasobu Gminy znajduje się w wojewódzkim rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym koszty robót dla tych nieruchomości będą znacząco wyższe od kosztów robót planowanych dla nieruchomości, które nie widnieją w powyższych wykazach. W zależności od wartości historycznej danego budynku, często generowane są dodatkowe koszty, nie uwzględnione wcześniej w budżecie, wynikające z zaleceń stawianych przez Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowe koszty mogą być związane m.in. z wykonaniem badań i ekspertyz na podstawie których, powstaje zobowiązanie

do zastosowania dużo droższych materiałów oraz rozwiązań technologicznych.

5. Na zadania remontowe (w tym remonty pustostanów) pozyskiwane są środki zewnętrzne

w ramach programów ogłoszonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Bank Gospodarstwa Krajowego, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Wojewódzki Urząd Marszałkowski.

6. Uwzględniając wysokość wartości robót remontowych, celem utrzymania istniejącej substancji lokalowej w stanie nie pogorszonej, założono wzrost ze względu na wartość inflacji, a także innych czynników i procesów jakie obecnie zachodzą na rynku budowlanym. Ponadto założenia z tabeli nr 8 zostały oszacowane na podstawie średniej wartości zadań remontowych, jakie były realizowane na przestrzeni ostatnich 5 lat z uwzględnieniem tendencji niewielkiego zmniejszenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach, a także założeń z tabeli nr 6 i nr 7.

7. Prognozy w zakresie wartości kosztów zaliczek na fundusz remontowy, odprowadzonych do wspólnot mieszkaniowych należy pozostawić na niezmienionym poziomie, gdyż pomimo zwiększonych kosztów robót budowlanych, zmniejsza się ilość, a co za tym idzie, powierzchnia lokali stanowiących własność Gminy MPGN w budynkach wspólnotowych.

8. Oceniając realne możliwości w zakresie finansowania remontów zasobów mieszkaniowych zakładając, że środki na ich przeprowadzenie pochodzą będą zarówno z czynszów za lokale użytkowe i mieszkalne, oraz że czynsz będzie wzrastał zgodnie z uregulowaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, można przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe na przestrzeni kolejnych lat.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 11. Zasady i założenia przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Szczegółowe zasady sprzedaży mieszkań, a także wysokość i kryteria przyznawania bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, określają odrębne przepisy.

2. Sprzedaż niezasiedlonych lokali mieszkalnych odbywać się będzie w drodze przetargu lub rokowań.

3. Zakłada się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym za cenę rynkową najemcom, którzy wstąpili w stosunek najmu w drodze licytacji lub rokowań stawki czynszu.

4. Zakłada się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach istniejących już wspólnot mieszkaniowych z udziałem MPGN i Gminy. Natomiast przyjmuje się z zasady nietworzenie nowych wspólnot mieszkaniowych na zasobie miejskim, gdyż wpływa to na zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy, a jednocześnie stanowi stratę finansową w przypadku sprzedaży lokali z bonifikatą na rzecz najemców.

5. Zastrzega się, że Rozdział III zawiera prognozy sprzedaży, co oznacza, że ewentualne zmiany w ilości sprzedaży lokali nie wymagają zmiany niniejszej uchwały.

6. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje na podstawie wyceny danego lokalu, dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym przy sprzedaży lokali w trybie rokowań po nierozstrzygniętym przetargu istnieje możliwość ustalenia ceny sprzedaży nieznacznie poniżej wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego przy uwzględnieniu m.in. takich czynników jak: stan techniczny lokalu, lokalizacja, koszt utrzymania pustostanu, struktura właścicielska w danej wspólnotie mieszkaniowej.

§ 12. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z bonifikatą.

a. Organ właścicielski MPGN – Zgromadzenie Wspólników, zobowiązało Zarząd do stałego nadzoru nad wielkością sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty, w sposób minimalizujący wpływ strat na kondycję finansową. Uwzględniając sprzedaż z bonifikatą należy kierować się interesem MPGN oraz Gminy.

b. Sprzedaż prowadzona z udzieleniem bonifikaty od ceny sprzedaży stanowi stratę finansową dla MPGN i Gminy. W celu zmniejszenia straty podejmuje się działania w zakresie ustalenia zasad i kryteriów, jakie należy spełniać ubiegając się o takie nabycie. Szczegółowe warunki w zakresie udzielania bonifikat określone zostały w odrębnych przepisach Gminy i MPGN.

c. W 2024 r. odnotowano znaczny spadek ilości sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w porównaniu do roku 2023. Od 2025 r. prognozuje się utrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą na poziomie około 40 lokali, a ostateczna ilość sprzedanych lokali będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Cena sprzedaży lokali każdorazowo ustalana zostaje na podstawie wyceny danego lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy uwzględnieniu bonifikaty.

d. Udzielona bonifikata od ceny sprzedaży, podlega zwrotowi na rzecz Gminy w przypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 2-2d i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami). Zasady zwrotu bonifikat na podstawie tego przepisu stosuje się także przy sprzedaży na rzecz najemców prowadzonej przez MPGN.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych bez bonifikaty.

a. W pierwszej kolejności sprzedawane będą mieszkania wymagające znacznych nakładów na remonty. Realizowany będzie także proces zbywania udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostaną pojedyncze lokale będące własnością MPGN lub Gminy.

b. Zasadnym jest, aby lokale mieszkalne stanowiące pustostany zostały zbyte w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lub rokowań za cenę rynkową, gdyż najczęściej w takich lokalach wymagane jest przeprowadzenie remontów, co wiąże się z poniesieniem dodatkowych kosztów. W przypadku zasiedlenia takiego lokalu, który uprzednio musiał zostać wyremontowany przez Spółkę, najemca może wystąpić o wykup z bonifikatą, co spowoduje sprzedaż ze stratą finansową.

c. Prognozuje się sprzedaż ilości lokali mieszkalnych na poziomie zbliżonym do lat poprzednich, czyli około 50 lokali rocznie. Zaplanowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych jest niezbędna, ponieważ uzyskiwane wpływy z opłat czynszowych są niewystarczające na pokrycie kosztów potrzeb remontowo – inwestycyjnych zasobu. Wytypowane lokale mieszkalne do sprzedaży za cenę rynkową nie mogą mieć wpływu na realizację listy przydziału mieszkań.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 13. Zasady polityki czynszowej.

1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w drodze zarządzenia ustala Prezydent Miasta Grudziądz.

2. Stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych może ulec corocznej podwyżce w wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanego w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", jednak nie więcej niż 10 % w stosunku do stawki bazowej czynszu.

3. Do stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy, nalicza się zwwyżki i zniżki techniczne. Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej.

4. Dopuszcza się podwyżkę czynszu do 5% w budynkach po termomodernizacji bądź po kapitalnych remontach w stosunku do stawki z punktu 2.

5. Dla budynków wybudowanych po 2005 r. ustala się stawkę czynszu bez zniżek i zwwyżek technicznych.

6. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu komunalnego.

7. W lokalach mieszkalnych, w których najemcy posiadają zarejestrowaną działalność gospodarczą lub wykorzystują lokal mieszkalny w całości lub w części na działalność gospodarczą stosuje się stawkę zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawkę czynszu.

8. Dla osób umieszczonych na ostatecznej liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego, które przekroczyły progi dochodowe do otrzymania stawki czynszu komunalnego, stosuje się stawkę zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawkę czynszu.

9. Dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny do remontu stosuje się stawkę bazową czynszu komunalnego ze zwwyżkami i zniżkami technicznymi.

10. Dla osób ubiegających się o zamianę lokalu ustala się stawkę czynszu zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawkę czynszu. Nie dotyczy osób, które wysiedlane są z inicjatywy MPGN lub gminy – miasto Grudziądz.

11. Stawka czynszu dla osób pozostających w niedostatku ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu po upływie oznaczonego w niej czasu wynosi:

1) w przypadku osób przekraczających progi dochodowe dla osób pozostających

w niedostatku jednak nie przekraczających progów dochodowych dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego tj. 125% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz 175% w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – stosuje się stawkę czynszu komunalnego z zastosowaniem zniżek i zwyżek technicznych

2) w przypadku osób przekraczających progi dochodowe dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny, stosuje się stawkę w wysokości do 8% wartości odtworzeniowej lokalu jednak nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu z możliwością zastosowania obniżek, o których mowa w § 14.

12. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, którzy umowę zawarli po dniu 21 kwietnia 2019 r., podlegają okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na podstawie art. 21 c Ustawy, poprzez obowiązek złożenia deklaracji w tym przedmiocie. Na pisemne żądanie, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.

13. W przypadku złożenia deklaracji, o której mowa w pkt 12 powyżej, po upływie wyznaczonego terminu, przepisy art. 21 c ust. 5-13 Ustawy stosuje się odpowiednio, w szczególności:

1) w przypadku najemców przekraczających próg dochodowy określony w Ustawie, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z wzorem określonym w art. 21 c ust. 5 Ustawy,

2) wysokość czynszu ustalonego w ww. sposób nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu,

3) w przypadku, gdy ww. podwyżka wysokości czynszu, przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu.

14. W okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie pkt 13 powyżej, w przypadku gdy dochody najemcy ulegną obniżeniu, może on, jednak nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu przy uwzględnieniu aktualnie osiągniętych dochodów.

15. Dla zasobu prywatnego, którym władza Gmina, w ramach prowadzenia cudzych spraw, poprzez zlecenie zarządzania tymi budynkami MPGN, a także pozostałego zasobu prywatnego zleconego do zarządzania wysokość stawki czynszu ustala się na zasadach wolnorynkowych.

§ 14. Zniżki dochodowe oraz zawieszenie podwyżki czynszu w lokalach mieszkalnych.

1. Wychodząc naprzeciw osobom, których dochody nieznacznie przekraczają progi dochodowe uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego wprowadza się możliwość zastosowania zawieszenia podwyżki czynszu wobec najemców. Zawieszenie podwyżki dopuszcza się przy wprowadzaniu generalnych podwyżek. Warunkiem uzyskania zawieszenia podwyżki czynszu jest pozytywne zweryfikowanie wniosku oraz przedstawienie deklaracji o wysokości dochodów w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji

w terminie określonym przez wynajmującego. Kwota dochodu do zastosowania zawieszenia musi przekraczać progi dochodowe uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego i jednocześnie nie przekraczać:

- 150% najniższej emerytury określonej na podstawie rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie szczegółowych zasad ustalania podstawy wymiaru składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe z dnia 18 grudnia 1998 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 728, Dz. U. z 2017 r. poz. 1949 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń (t.j. Dz.U z 2023, poz. 1251 t.j Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 ze zmianami) na osobę w gospodarstwie wieloosobowym,

- 200% najniższej emerytury określonej na podstawie rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie szczegółowych zasad ustalania podstawy wymiaru składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe z dnia 18 grudnia 1998 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 728, Dz. U. z 2017 r. poz. 1949 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń (t.j. Dz.U z 2023, poz. 1251 t.j Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 ze zmianami) na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 275% najniższej emerytury określonej na podstawie rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie szczegółowych zasad ustalania podstawy wymiaru składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe z dnia 18 grudnia 1998 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 728, Dz. U. z 2017 r. poz. 1949 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń (t.j. Dz.U z 2023, poz. 1251 t.j Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 ze zmianami) na osobę w gospodarstwie jednoosobowym,
- 225% najniższej emerytury określonej na podstawie rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie szczegółowych zasad ustalania podstawy wymiaru składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe z dnia 18 grudnia 1998 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 728, Dz. U. z 2017 r. poz. 1949 ze zmianami) oraz ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń (t.j. Dz.U z 2023, poz. 1251 t.j Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 ze zmianami) dla osób posiadających orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Podwyżka czynszu zawieszona będzie mogła być na okres 12 miesięcy. Po upływie tego czasu można będzie ubiegać się ponownie o zawieszenie. Ze zniżki dochodowej będą mogły skorzystać również osoby z zadłużeniem czynszowym i bez tytułu prawnego do lokalu, które mają podpisane ugody na ratalną spłatę długu i realizują warunki zawartych ugód.

3. Zniżka dochodowa przyznawana będzie na wniosek najemcy, do którego należy dołączyć deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

4. Zniżka dochodowa nie będzie przysługiwać w szczególności:

- podnajemcom lokali mieszkalnych,
- użytkownikom pomieszczeń tymczasowych,
- najemcom lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu,
- najemcom mieszkań, w których w części lub całości prowadzona lub zarejestrowana jest działalność gospodarcza.

§ 15. Zniżki i zwwyżki techniczne w lokalach mieszkalnych.

Wysokości zniżek i zwwyżek technicznych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 9: Tabela zwwyżek i zniżek technicznych

PROCENTOWA ZMIANA STAWKI CZYNSZU W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ W ZALEŻNOŚCI OD:						
Wypożyczenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne		Położenia i stanu technicznego				
		Położenie w budynku preferowane	Położenie lokalu w budynku		Ogólny stan techniczny budynku	
			korzystne	niekorzystne	poniżej średniej	zły
Brak wc w mieszkaniu (wc na klatce lub na zewnątrz budynku)	-10%	+10%	+10%	-10%	-10%	-30%
Mieszkanie ze wspólnym przedpokojem	-10%					
Mieszkanie w suterenie	-30%					
Mieszkanie z ciemną kuchnią	-10%					
Mieszkanie z bezpośrednim wejściem z zewnątrz do lokalu	-10%					
Mieszkanie samodzielne wyposażone w łazienkę, wc, c.o.	+30%					
Mieszkanie wyposażone w łazienkę i wc	+10%					

Objaśnienia do tabeli:

1. Położenie budynku preferowane:

Gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 1,3,5, Gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 4, Gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 6, Gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 10, Jana III Sobieskiego 4, Jana III Sobieskiego 8A, Zacisza 7, Chopina 25, Chopina 30-40, Chopina 33, Gen. Józefa Smoleńskiego 1, Gen. Józefa Smoleńskiego 7, Gen. Stefana Kasprzyckiego 1, Gen. Stefana Kasprzyckiego 3, Gen. Stefana Kasprzyckiego 5, Kalinkowa 72/74, Pruszyńskiego 2, Pruszyńskiego 4, Gen. Józefa Kustronia 28, Śniadeckich 24, Śniadeckich 30, Śniadeckich 40, Śniadeckich 42, Śniadeckich 44, al. 23 Stycznia 52 52 A,B,C, al. 23 Stycznia 54, 54 A,B,C,D, al. 23 Stycznia 56, 56 A,B, al. 23 Stycznia 58, Batorego 16-18, Batorego 6-8, Królewska 3, Królewska 5, Ryszarda Milczewskiego-Bruna 1, Ryszarda Milczewskiego-Bruna 3, Roty Grudziądzkiej 10, Zaulek 4, Edwarda Stachury 2, Edwarda Stachury 3, Edwarda Stachury 4, Edwarda Stachury 5, Edwarda Stachury 10, Dąbrówki 4, Dąbrówki 5, Dąbrówki 8, Elbląska 2, Elbląska 5, Elbląska 6, Elbląska 7, Kościuszki 49, 49A, Legionów 49, Legionów 70, Legionów 73, Legionów 74/80, Legionów 74/84, Legionów 75, Legionów 77, Legionów 92,92A, Piłsudskiego 44/50, Piastowska 2, Tczewska 3, Tczewska 5, Słowackiego 29, Słowackiego 31, Słowackiego 33/35.

2. Korzystne usytuowanie lokalu w budynku – lokal położony na I i II piętrze.

3. Niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku – lokale położone od IV piętra w budynkach bez windy, położone w oficynie, lokale strychowe (przy zbiegu kilku tytułów uwzględnia się tylko jeden w wysokości 10%).

4. Poniżej średniej - budynki wybudowane przed 1945 r, w których nie przeprowadzono remontu kapitalnego.

5. Zły - budynki ze względu na stan techniczny przeznaczone do rozbiórki.

6. Łączna suma wszystkich zwyzek i zniżek technicznych nie może przekraczać 50%.

Rozdział 5.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 16. 1. Przyjęty model zarządzania posiadanym zasobem pozwala na zachowanie optymalizacji kosztów i świadczonych usług, w związku z czym nie przewiduje się znaczących zmian w tym zakresie w latach obowiązywania Programu.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy jest zarządzany przez MPGN na podstawie:

a.Uchwały Nr XXII/96/00 z dnia 27 września 2000 r. Rady Miejskiej Grudziądza w sprawie przekształcenia Zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Spółkę prawa handlowego,

b.Uchwały nr XXX/44/01 z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego /aportu rzeczowego/ do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.

c.Aktu założycielskiego Spółki Rep. A. 1656/2001 z dnia 29.06.2001 r. ,

d.Umowy o zarządzanie z dnia 7 stycznia 2008 r. (tekst jednolity z dnia 1 stycznia 2013 r.).

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina lub MPGN jest udziałowcem, zarządzają podmioty wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot. Na dzień 31.12.2024 r. MPGN jest zarządcą lub administratorem 203 wspólnot.

4. W przypadku gdy inny podmiot niż MPGN został wybrany jako zarządca danej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem MPGN lub Gminy, MPGN zarządza lokalami znajdującymi się w danej wspólnocie, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, lokale do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych, wynikających z realizacji ustawowych obowiązków Gminy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania,
- 2) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję,

- 3) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem poprzez np. zamiany, likwidacje lokali niesamodzielnych, zmianę sposobu użytkowania.

§ 18. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali mieszkalnych.

1. W celu wywiązywania się z obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzinom i osobom o niskich dochodach, Gmina wykorzystuje przede wszystkim własny zasób. Może dysponować lokalami stanowiącymi własność MPGN oraz pozyskiwać budynki lub lokale od osób trzecich. Wykorzystanie zasobu innego niż własny, przez Gminę i zastosowanie preferencyjnych stawek czynszu dla rodzin pozostających w niedostatku, wiąże się z regulowaniem zasad finansowania i ewentualnymi dopłatami.

2. Z uwagi na to, że Gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców, należy dokonywać sukcesywnej weryfikacji składanych wniosków osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny ze względu na:

- a. dochód,
- b. posiadanie tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- c. rzeczywiste miejsce zamieszkiwania,
- d. występujące zagęszczenie w obecnie zajmowanym lokalu (powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę zamieszkującą w lokalu).

3. Na przestrzeni ostatnich lat zaobserwowano malejącą tendencję ilości wniosków składanych w sprawie ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego. Liczba wniosków, które spełniają kryteria do otrzymania lokalu mieszkalnego utrzymuje się od kilku lat na stałym poziomie (około 70 wniosków).

4. Wnioski osób o niskich dochodach, które spełniają kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny są realizowane poprzez listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w danym roku, a celem jest 100% realizacja tej listy. Prowadzona polityka mieszkaniowa powoduje, że wszystkie rodziny umieszczone na liście otrzymują mieszkania w danym roku kalendarzowym.

5. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, zamieszkujących na terenie Gminy, pozostałe lokale należy zagospodarować w sposób najbardziej efektywny, uzależniony od sytuacji ekonomicznej.

6. Lokale, które nie są zasiedlone rodzinami z listy przydziału mieszkań można przeznaczać do wolnego najmu ze stawką rynkową lub do najmu w zamian za remont, na koszt przyszłego najemcy. Powyższe rozwiązania pozwolą na pozyskanie kapitału zewnętrznego na wykonanie ewentualnego remontu lokali, zapobiegą długotrwałemu oczekiwaniu na zasiedlenie lokali, uchronią lokale przed degradacją z uwagi na brak prawidłowej eksploatacji oraz zapewnią regularne wpływy finansowe z wynajmu. Pozwoli to na jednoczesne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Grudziądza, którzy nie kwalifikują się do otrzymania lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych oraz zapewni wpływy z czynszów poprzez zasiedlenie lokali mieszkalnych.

7. Niezasiedlone lokale można również przekwalifikowywać na lokale użytkowe lub przeznaczać do sprzedaży.

8. Ponadto wobec osób, które nie wступują w najem lokalu z mocy prawa po zgonie lub wyprowadzeniu dotychczasowego najemcy oraz osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu przewiduje się możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego, regulujących zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

Opisana wyżej polityka mieszkaniowa prowadzona przez Gminę pozwala na racjonalne wykorzystanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 19. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu.

a. Istotnym zagadnieniem w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych jest ustawowy obowiązek dostarczania przez Gminę lokali do zawarcia umów najmu socjalnego lokali, osobom uprawnionym na mocy orzeczeń sądu. Zgodnie z art. 18 ust. 5 Ustawy, jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu

socjalnego lokalu na mocy wyroku Gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do Gminy, na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Powyższe obejmuje również możliwość ubiegania się o roszczenie odszkodowawcze do Gminy w sprawach, w których dłużnikowi przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia. Realizacja wypłat odszkodowań z ww. tytułu następuje na podstawie prawomocnych orzeczeń o eksmisji oraz na podstawie zawieranych z właścicielami lokali ugód pozasądowych, po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji (ogranicza to w znacznym zakresie wydatki Gminy poprzez eliminowanie kosztów odsetek, kosztów sądowych).

b.Gmina nie jest zobligowana przez przepisy prawne do zapewniania lokali wszystkim osobom, a w szczególności tym, które osiągają wyższe dochody i nie kwalifikują się do pomocy socjalnej, dlatego w pierwszej kolejności poprzez weryfikację uprawnień osób do otrzymania lub przebywania w lokalu z umową najmu socjalnego lokalu należy eliminować wszelkie przypadki przebywania w tych lokalach osób nieuprawnionych tj.:

- nie znajdujących się w niedostatku,
- podnajmujących i użyczających lokal lub jego część,
- naruszających regulamin porządku domowego, w szczególności znęcających się nad rodziną,
- posiadających tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkalnej lub zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
- opuściły teren Gminy i uzyskują dochody w innych gminach lub krajach.

c.Umowa najmu socjalnego lokalu zawierana jest maksymalnie na okres 3 lat. Okres ten powinien być okresem aktywnego poszukiwania rozwiązań w celu poprawy sytuacji ekonomicznej rodziny. Przyznanie powyższego lokalu jest pomocą czasową, a nie permanentną. Z osobami, które nie spełniają przesłanek do otrzymania lub kontynuacji umowy najmu socjalnego lokalu może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

d.W/w działania powinny być odpowiedzią na aktualne, ciągle zmieniające się problemy mieszkaniowe lokalnej społeczności. W celu zdobycia rzetelnej wiedzy na powyższe tematy niezbędna jest współpraca wszystkich wydziałów Urzędu Miasta, jednostek budżetowych, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, Powiatowego Urzędu Pracy, Straży Miejskiej, z innymi podmiotami dysponującymi lokalami tj. spółdzielniami, Grudziądzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego, właścicielami prywatnymi w celu weryfikacji uprawnień osób do innych nieruchomości oraz monitoring terenowy i wywiady środowiskowe w miejscu zamieszkania. Powyższe działania pozwalają stworzyć rzetelną bazę danych na temat aktualnych potrzeb, możliwości finansowych, preferencji mieszkaniowych użytkowników zasobów lokalowych, na podstawie której Gmina jest w stanie podejmować działania racjonalne i odpowiednie do aktualnej sytuacji.

§ 20. Realizacja potrzeb w dostarczaniu pomieszczeń tymczasowych.

1. Zgodnie z Ustawą, Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, na bazie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali o najniższym standardzie, które przeznacza na wynajem w ramach realizacji prawomocnych wyroków o eksmisję bez orzeczonego prawa do najmu socjalnego lokalu lub do lokalu zamiennego. Wielkość zasobu tymczasowego pomieszczeń dostosowuje się corocznie do bieżących potrzeb wynikających z ilości osób, wobec których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

2. Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o:

- a) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy,
- b) pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Gminy podmiotów.

3. Osoby otrzymujące prawo do przebywania w pomieszczeniach tymczasowych nie uzyskują statusu lokatora.

§ 21. Sposoby tworzenia zasobu lokali do zawarcia umów najmu socjalnego lokali:

a.przekształcanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu,

b. podział dużych pustostanów na mniejsze lokale do zawarcia umów najmu socjalnego lokali.

§ 22. Mieszkania przeznaczone na pozostałe cele.

Z uwagi na potrzeby zatrudniania w sektorze budżetowym osób o określonym profilu wykształcenia i doświadczenia przewiduje się możliwość wynajęcia w razie uzasadnionych potrzeb kadrowych kilku mieszkań rocznie na potrzeby pracownicze. Ponadto mieszkania mogą być typowane dla osób szczególnie zasłużonych dla Grudziądza, np. sportowców reprezentujących Grudziądz itp. Wniosek o wskazanie mieszkania musi zawierać uzasadnienie.

§ 23. Prognoza mieszkaniowego zasobu Gminy – zapotrzebowanie.

Tabela nr 10: Przewidywane zapotrzebowanie na lokale mieszkalne, najem socjalny lokalu i najem tymczasowych pomieszczeń

Lp.	Rodzaj zapotrzebowania	Wnioski zakwalifikowane		Prognozowana ilość wniosków z podziałem na lata				
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Na lokale mieszkalne	59	63	70	70	70	70	70
2	Na lokale do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w tym:	111	72	125	115	115	105	105
2a	ze względu na dochód	59	28	45	45	45	45	45
2b	wyroki o eksmisję	52	44	80	70	70	60	60
3	Zamiany	73	77	80	85	85	85	85
4	Wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, potrzeby inwestycyjne, sprzedaż	21	34	35	35	35	35	35
5	Tymczasowe pomieszczenia	11	17	40	40	30	30	30

1. Jak wynika z tabeli nr 10 na przestrzeni ostatnich lat liczba wniosków składanych, w sprawie ubiegania się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego ma tendencję malejącą. Prognoza zapotrzebowania na lokale została opracowana na podstawie liczby wniosków składanych w latach wcześniejszych oraz prognoz dotyczących demografii.

2. Prognoza zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia oraz lokale do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu oparta jest o weryfikację wpływów do realizacji prawomocnych wyroków o eksmisję. Z przeprowadzonej analizy wynika, że należy wyodrębnić ok. 30-40 pomieszczeń tymczasowych celem zawarcia umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 24. Źródła finansowania.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 są wpływy uzyskiwane w szczególności z:

- czynszów lokali mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- czynszów lokali użytkowych,
- dzierżaw garaży, pomieszczeń gospodarczych i innych,
- czynszów za eksponowanie reklam na nieruchomościach wchodzących w skład zasobu,
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości,
- pozostałej działalności m.in. administrowanie i zarządzanie nieruchomościami, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- środków unijnych i innych programów wsparcia związanych z gospodarką mieszkaniową,
- rekompensaty przyznawanej ze środków Gminy w formie:
 - dopłaty,

- ulgi w podatkach i opłatach stanowiących dochody budżetu Gminy,
 - aportów nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych stanowiących majątek Gminy podnoszące kapitał spółek komunalnych gospodarujących zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - wszelkie inne działania Gminy, których efekt może być traktowany jako pomoc publiczna dla spółki gospodarującej zasobem mieszkaniowym Gminy.
- kredytów bankowych, pożyczek i innych zewnętrznych źródeł.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 25. Koszty bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji, koszty zarządu.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025 - 2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu, a także stanu technicznego nieruchomości. Zastrzega się, że Rozdział VII zawiera prognozowane wartości, co oznacza, że ewentualne ich zmiany, nie wymagają zmiany niniejszej uchwały.

2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 11.

Lp.	Kategoria wydatków	2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji, administracji i konserwacji	14 540 000,00	14 976 200,00	15 425 480,00	15 888 200,00	16 364 850,00
2	Remonty	4 656 000,00	4 795 680,00	4 939 550,00	5 087 740,00	5 240 370,00
3	Inwestycje	10 650 000,00	11 450 000,00	12 450 000,00	13 450 000,00	14 650 000,00
4	Media	8 894 000,00	9 160 820,00	9 435 650,00	9 718 700,00	10 010 275,00
	Razem 1-4	38 740 000,00	40 382 700,00	42 250 680,00	44 144 640,00	46 265 495,00
Wydatki na współwłasność we wspólnotach mieszkaniowych						
5	Koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z zaliczkami na fundusz remontowy	6 422 000,00	6 422 000,00	6 422 000,00	6 422 000,00	6 422 000,00
6	Media	7 364 000,00	7 364 000,00	7 364 000,00	7 364 000,00	7 364 000,00
	Razem 5-6	13 786 000,00	13 786 000,00	13 786 000,00	13 786 000,00	13 786 000,00
	Razem 1-6	52 526 000,00	54 168 700,00	56 036 680,00	57 930 640,00	60 051 495,00

Wydatki przedstawione w tabeli nr 11 w szczególności dotyczą:

a. Kosztów bieżącej eksploatacji, administracji i konserwacji, które obejmują:

- koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości,
- koszty administrowania,
- naprawy konserwacyjne.

b. Remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

c. Wydatków inwestycyjnych.

d. Mediów czyli, kosztów niezależnych od wynajmującego.

e. Wydatków związanych z posiadanym udziałem w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, na które składają się:

- koszty zarządu nieruchomością wspólną tj.:

- koszty eksploatacji,
- konserwacji,
- administracji,
- wydatki na fundusz remontowy,

- zaliczki na media.

3. Z uwagi na rosnące ceny materiałów i koszty robót budowlanych, prognoza wydatków na lata

2025-2029, przewiduje wzrost wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali, zgodnie z założeniami przyjętej polityki remontowej. Poziom ten umożliwi utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Coroczny wzrost wydatków na media oraz koszty bieżącej eksploatacji przyjęto w oparciu o prognozowany wskaźnik inflacji.

4. Zakłada się odnawianie zasobu mieszkaniowego Gminy w ramach finansowania zewnętrznego, poprzez budowę nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Koszty inwestycji uzależnione będą od cen usług oraz materiałów budowlanych, a także od kosztów finansowania.

5. Prognozę w zakresie wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych oraz media pozostawiono na tym samym poziomie, gdyż pomimo rosnących kosztów usług, zmniejsza się ilość lokali stanowiących własność Gminy i MPGN we wspólnotach.

Rozdział 8.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 26. Pozostałe działania podejmowane przez MPGN.

1. Kontynuacja działań dotyczących wynajęcia lokali mieszkalnych w Programie „Mieszkanie za remont”.

Program zakłada możliwość wynajęcia lokalu osobom zamieszkującym na terenie gminy - miasto Grudziądz, spełniającym określone warunki, w zamian za wykonanie remontu

w określonym terminie, zgodnie z opracowanym zakresem prac remontowych.

2. Kontynuowanie programu odpracowania długu.

W celu pomocy najemcom i redukcji zadłużenia zakłada się kontynuowanie umożliwienia najemcy lokalu będącemu w trudnej sytuacji materialnej i życiowej odpracowania zadłużenia czynszowego poprzez wykonywanie drobnych prac remontowych, porządkowych oraz usługowych.

3. Wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych.

W latach 2025-2029 będą kontynuowane działania zmierzające do poprawy racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Grudziądzan i dostosowywanie mieszkań pod względem ich standardu oraz opłat z nim związanych do możliwości finansowych przyszłych najemców. Powyższe działania opierać się będą na następujących założeniach:

· umożliwianiu zamieszkania najemcom w lokalach, w których będą spełnione kryteria metrażowe, w przypadku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,

· dążeniu do zmniejszenia liczby osób zadłużonych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych,

· drodze zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia,

· weryfikowaniu lokali zadłużonych oraz wystosowywaniu do dłużników propozycji do zamiany na lokale o mniejszych opłatach czynszowych jako kontynuacja dodatkowego środka windykacyjnego,

· poprawie warunków mieszkaniowych osobom regularnie wywiązującym się z opłat czynszowych, utrzymującym lokal w dobrym stanie technicznym,

·wyłączenie lokali do zawarcia umów najmu socjalnego z budynków wspólnot mieszkaniowych i wskazanie ich w budynkach należących w 100% do Gminy oraz MPGN, a także będących w posiadaniu samoistnym Gminy.

Dopuszcza się wielopoziomowy proces zamiany, włączając możliwość wskazania pustostanu,

o ile efektem będzie przynajmniej jeden czynnik tj. odzyskanie długu, dostosowanie lokali do warunków ekonomicznych rodzin, odzyskanie lokalu, realizacja wyroków eksmisyjnych.

4. Kontynuowanie współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy najemcom w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego.

5. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

6. Realizowanie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w systemie płatności 50/50%,

tj. z partycypacją w kosztach przez najemców lokali mieszkalnych.

7. Prowadzenie programu „Modernizacji systemu ogrzewania 40/60%” (z podziałem płatności 40% - MPGN, 60% - najemca), dzięki któremu wykonywany jest montaż nowego kotła gazowego bądź elektrycznego, wykonanie instalacji C.O. oraz przeprowadzenie prób szczelności. Ponadto MPGN Sp. z o.o. w 100% pokrywa koszty związane z opracowaniem dokumentacji technicznej w zakresie zmiany systemu ogrzewania wraz z uzyskaniem wszelkich zgód i pozwoleń oraz nadzoru.

8. Włączanie się i wspieranie przez MPGN rewitalizacji przestrzeni miejskiej.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 27. W przypadku zakończenia obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2025-2029, do czasu opracowania nowego programu obowiązują zasady zawarte w niniejszym dokumencie.

Słownik

Kluczowe definicje:

- 1) gmina - należy przez to rozumieć gminę - miasto Grudziądz,
- 2) gospodarstwo domowe o niskich dochodach - należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, w których dochód obliczany jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) lokal mieszkalny - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 4) lista przydziału - należy przez to rozumieć opracowywaną raz do roku, na podstawie niniejszej uchwały listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w roku następnym,
- 5) mieszkaniowy zasób gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy - miasto Grudziądz lub Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o., któremu gmina - miasto Grudziądz powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 6) MPGN - należy przez to rozumieć Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu,
- 7) powierzchnia użytkowa lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię rozumianą w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 8) powierzchnia mieszkalna lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu mieszkalnym,

- 9) pobliska miejscowość - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem,
- 10) posiadanie tytułu prawnego do lokalu - należy przez to rozumieć w szczególności zawartą umowę najmu, podnajmu, użyczenia, prawo własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 11) prawo do lokalu socjalnego - należy przez to rozumieć także najem socjalny lokalu,
- 12) stawka czynszu komunalnego - jest to stawka czynszu ze zwyżkami i zniżkami, określona na podstawie przepisów prawa miejscowego regulującego stawki czynszu,
- 13) ustawa - 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 2023 r. poz. 725),
- 14) zagęszczenie - należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną mniejszą niż 7 m², przypadającą na 1 osobę zamieszkującą w lokalu w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, mniejszą niż 15 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego.

Rozdział 1.

§ 1. Ogólne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Grudziądza, gmina wynajmuje na warunkach określonych w niniejszym dokumencie lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wynajmującym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu.

3. Wynajem odbywa się poprzez zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

4. Niezasiedlone lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oraz inne lokale mieszkalne wytypowane przez Wynajmującego, oddaje się w najem na zasadach wolnorynkowych, jeżeli nie można ich wynająć osobom umieszczonym na liście przydziału lub nie można przeznaczyć do wynajęcia za remont na koszt przyszłego najemcy.

5. Stawkę wywoławczą czynszu lokali wymienionych w § 1 ust. 4 ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej w zależności od stanu technicznego budynku i lokalu, jednakże nie może przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.

Rozdział 2.

§ 2. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu po śmierci lub po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy oraz zasady postępowania przy zawieraniu nowych umów najmu po utracie tytułu prawnego.

1. W przypadku wyprowadzenia się najemcy z lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje zamieszkującym w tym lokalu: małżonkom niebędącym współnajemcami lokalu, dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom, rodzeństwu oraz osobom, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeśli zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez okres 5 lat do chwili jego wyprowadzenia i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przy zawieraniu umów najmu, w przypadku przekroczenia progów dochodowych do otrzymania lokalu mieszkalnego nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

2. Zawarcie umowy uważa się za dopuszczalne z innymi osobami, które pozostaną w lokalu mieszkalnym, po wyprowadzeniu się dotychczasowego najemcy, jeżeli zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez okres 5 lat do chwili jego wyprowadzenia i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Umowę zawiera się na wniosek strony na czas oznaczony. Przy zawieraniu umów najmu nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

3. W przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, które nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom, które zamieszkiwały z najemcą co najmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Umowę zawiera się na wniosek strony na czas oznaczony. Przy zawieraniu umów najmu nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

4. Osoby zawierające nową umowę po utracie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego zobowiązane są do dostarczenia wymaganych zaświadczeń o dochodach, wszystkich osób w nim zameldowanych. Umowa zawierana jest pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, niewykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz potwierdzonego stałego zamieszkiwania i braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W przypadku przekroczenia progów dochodowych uprawniających do otrzymania lokalu mieszkalnego nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

4.1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na żądanie lokatora może być zawarta na czas oznaczony, a po upływie 5 lat na czas nieoznaczony, pod warunkiem braku zaległości w opłatach za zajmowany lokal, niewykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz nieposiadania stałego zamieszkiwania i tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

Rozdział 3.

§ 3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego i najmu tymczasowego pomieszczenia oraz tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem.

1. W przypadku opróżnienia części lokalu mieszkalnego, którego pozostała część jest wynajmowana innemu najemcy bądź najemcom, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje któremukolwiek najemcy zajmującemu pozostałą część mieszkania, jeżeli nie posiada zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz nie posiada stałego zamieszkiwania i tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W przypadku przekroczenia progów dochodowych uprawniających do otrzymania lokalu mieszkalnego nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

2. Poza przypadkami wymienionymi w § 2 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 i 4.1 oraz § 3 ust. 1 w pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami zajmującymi lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jeśli:

- 1) zostały pozbawione lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 3) zajmują lokale w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny, nieopłacalność remontu, w związku z inwestycjami gminy i innymi inwestycjami wpływającymi na poprawę jakości życia mieszkańców, w budynkach zbywanych przez gminę lub wynajmującego,
- 4) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia się najemcy do lokalu zamiennego,
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy,

6) podejmują zatrudnienie lub są zatrudnieni na terenie gminy - miasto Grudziądz, ze względu na niezbędne potrzeby kadrowe oraz z osobami szczególnie zasłużonymi dla miasta Grudziądza.

3. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej uchwale lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego wynajmowane są osobom, zamieszkującym na terenie gminy - miasto Grudziądz, które:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkują w lokalach, w których na jedną osobę zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m² (w przypadku lokali, w których w strukturze jest aneks kuchenny bez osobnego pomieszczenia kuchni, powierzchnię pokoi pomniejsza się o 4 m²) lub są osobami bezdomnymi, a ich ostatnie zameldowanie miało miejsce na terenie gminy - miasto Grudziądz. Status osoby bezdomnej potwierdzają placówki udzielające czasowego schronienia osobom bezdomnym lub Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Grudziądzu lub zarząd rodzinnego ogrodu działkowego na terenie gminy-miasta Grudziądz,
- 3) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, tj. których średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym; a w przypadku osób, w rodzinie wnioskodawcy, posiadających orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nie może przekroczyć 250% najniższej emerytury dla osób samotnych i 200% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 4) nie posiadają zobowiązań finansowych wobec jednostki wykonującej zadanie gminy-miasto Grudziądz – MPGN Sp. z o.o.

4. Warunki wymienione w § 3 ust. 3 muszą być spełnione łącznie.

5. Lokale mieszkalne są wynajmowane również osobom, które osiągnęły pełnoletniość i w wyniku usamodzielnienia opuszczają placówkę opiekuńczo-wychowawczą, rodzinny dom dziecka, rodzinę zastępczą, zakład poprawczy, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, mieszkanie chronione i nie mogą w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, pod warunkiem:

- 1) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie gminy - miasto Grudziądz lub przez 5 lat zamieszkiwały w placówce,
- 3) są częściowymi lub pełnymi sierotami albo rodzice na podstawie postanowienia Sądu mają ograniczoną władzę rodzicielską lub zostali jej pozbawieni.

Warunki wymienione § 3 ust. 5 muszą być spełnione łącznie.

6. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego są zobowiązane wraz z wnioskiem złożyć:

- 1) deklarację o dochodach wraz z zaświadczeniami potwierdzającymi ich wysokość oraz oświadczenie majątkowe,
- 2) zaświadczenie o powierzchni pokoi oraz liczbie osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym,
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 4) potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku posiadania,
- 5) zaświadczenie o zameldowaniu na terenie gminy - miasto Grudziądz lub zaświadczenie o przebiegu zameldowania.

6.1. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny wyznacza się termin 14 dni od dnia doręczenia wezwania do uzupełnienia brakujących dokumentów. Brak uzupełnienia w wyznaczonym terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

6.2. Osoby, których wnioski zostały zakwalifikowane do starań o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego, są zobowiązane raz w roku do ich uaktualnienia. Osoby, które przez okres

dwóch lat nie uaktualniły wniosków, zostają skreślone z rejestru osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

6.3. Osoby, których nazwiska są umieszczone na ostatecznej liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w danym roku, są zobowiązane przed zawarciem umowy najmu do uaktualnienia wniosku poprzez ponowne dostarczenie dokumentów zgodnie z zapisami § 3 ust. 6. W przypadku przekroczenia progów dochodowych uprawniających do otrzymania lokalu mieszkalnego, nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

7. Lokale mieszkalne wytypowane do remontu na koszt przyszłego najemcy są wynajmowane osobom, które zamieszkują na terenie gminy - miasto Grudziądz i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a ich dochód daje gwarancję wyremontowania lokalu oraz ponoszenia opłat za lokal. Ponadto przyszły najemca nie może posiadać zaległości wobec MPGN oraz w przeszłości nie wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

7.1. Wyłonienie Najemcy w przypadku złożenie większej ilości wniosków następuje w drodze licytacji stawki czynszu wśród oferentów.

7.2. Wyłoniona osobą zawiera z Wynajmującym umowę o remont lokalu mieszkalnego, która określa czas trwania remontu oraz jego zakres, a po wykonaniu remontu zostaje zawarta umowa najmu lokalu.

8. Najem socjalny lokalu może być nawiązany z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 2) znalazły się w niedostatku i w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz zamieszkują na terenie gminy - miasto Grudziądz:
 - a) za osoby znajdujące się w niedostatku uważa się osoby, których średni miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osoby spełniające wymogi określone w § 3 ust. 3 pkt 2 i nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

9. Umowę najmu socjalnego lokalu nawiązuje się na okres do trzech lat.

10. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu można przedłużyć na kolejny okres, jeżeli gospodarstwo domowe dotychczasowego najemcy nadal pozostaje w niedostatku w rozumieniu § 3 ust. 8 pkt 2 lit a, oraz najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

11. Jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy jest większy niż określony w § 3 ust. 8 pkt 2 lit a, dotychczasowy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości oraz nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu

na inny lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu zostaje przekształcony na najem lokalu mieszkalnego, jeżeli na remont lub budowę tego lokalu nie zostały przeznaczone środki, które uniemożliwiają zgodnie z odrębnymi przepisami zawarcie takiej umowy. Przy zawieraniu umów najmu, w przypadku przekroczenia progów dochodowych do otrzymania lokalu mieszkalnego

nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu.

12. Z osobą, która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 8 pkt 2 lit a, można zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, na lokal dotychczas zajmowany, jeżeli nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

13. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem socjalny lokalu w wysokości nie większej niż 50% stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

14. Poza przypadkami określonymi w ustawie za osoby, z którymi może być zawierana umowa najmu tymczasowego pomieszczenia, uważa się osoby, wobec których orzeczono eksmisję i które nie nabyły prawa do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

15. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

16. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za najem tymczasowego pomieszczenia w wysokości nie większej niż 50% stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

17. Do ustalenia dochodu stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335). Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę dochód gospodarstwa domowego z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu.

18. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z zaświadczeniami potwierdzającymi ich wysokość oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie ze wzorami określonymi w przepisach art. 7 ust. 1, 4, 13, 15 i art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Rozdział 4.

§ 4. Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody wynajmującego.

2. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uzyskanie pisemnej zgody właściciela lub zarządcy nieruchomości.

3. Przez zamianę rozumie się zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale mieszkalne. Warunkiem realizacji zamiany jest zgoda wszystkich pełnoletnich zameldowanych osób oraz przedłożenie zaświadczenia potwierdzającego ich wymeldowanie przed zawarciem umowy najmu na wnioskowany w ramach zamiany lokal. W przypadku przekroczenia progów dochodowych uprawniających do otrzymania lokalu mieszkalnego nie stosuje się komunalnej stawki czynszu. Stawka czynszu jest ustalana zgodnie z prawem miejscowym regulującym stawki czynszu. Nie dotyczy osób, które wysiedlane są z inicjatywy Spółki.

4. Wynajmujący może zaproponować zamianę osobom zajmującym lokale mieszkalne w zasobie gminy, o ile jest to uzasadnione racjonalną gospodarką zasobem mieszkaniowym lub indywidualnymi względami, uzasadniającymi dokonanie zamiany, w szczególności:

- 1) osobom posiadającym zadłużenie czynszowe, o ile powierzchnia zajmowanego lokalu uniemożliwia staranie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, jeśli dotychczas zajmowany lokal utrzymywany jest w należytym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
- 2) najemcom zajmującym lokale zbyt duże w stosunku do potrzeb najemcy oraz wnioskującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego lub o niższym standardzie, w szczególności zajmującym lokale mieszkalne, w których powierzchnia lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - a) 50m² – dla jednej osoby,
 - b) 25m² – dla każdej kolejnej osoby,i którym z tego tytułu wypowiedziano umowę najmu,
- 3) najemcom zajmującym lokale usytuowane w budynku wspólnoty mieszkaniowej o ile nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia,

4) osobom zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu, rozbiórkę, nieopłacalność remontu, planowaną zmianę sposobu użytkowania lokalu lub jego części,

5) osobom zamieszkującym w lokalach, które posiadają wspólne pomieszczenia z innym lokalem o ile nie ma możliwości usamodzielnienia lokali (zamiana prowadzi do likwidacji lokali niesamodzielnych).

5. Wynajmujący może zaproponować osobie posiadającej zaległości z tytułu użytkowania lokalu, zamianę na inny lokal, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu bez względu na stronę, która dokona płatności.

6. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego pozostającego w gminnym zasobie mieszkaniowym, dokona spłaty zaległości z tytułu użytkowania lokalu przez innego najemcę, dopuszcza się zawarcie umowy najmu w drodze zamiany, na lokal którego zadłużenie zostało uregulowane lub inny lokal mieszkalny. Spłata zaległości uprawniająca do zamiany lokalu może być dokonana wyłącznie jednorazowo na podstawie uprzednio zawartej umowy o przejęciu części lub całości zadłużenia.

7. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany, w szczególności gdy:

- 1) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) w wyniku zamiany nastąpi zagęszczenie powierzchni mieszkalnej w lokalu poniżej 7 m² powierzchni mieszkalnej,
- 3) strona zamiany nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- 4) realizacja zamiany spowodowałaby ponoszenie wyższych kosztów użytkowania lokalu w przypadku lokali zadłużonych,
- 5) strona zamiany posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 6) wnioskujący o zamianę posiada zaległości z tytułu użytkowania lokalu, które nie zostaną uregulowane przed dokonaniem zamiany,
- 7) lokal nie jest utrzymywany we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
- 8) lokal stanowiący przedmiot zamiany został wynajęty w ramach najmu: socjalnego lokalu, tymczasowego pomieszczenia lub na zasadach wolnorynkowych, a umowa najmu została zawarta na czas oznaczony,
- 9) najemca zamieszkuje lokal w terminie krótszym niż 3 lata.

8. Zamianie podlegają również lokale mieszkalne, których najemcy ubiegają się o zamianę

z powodu złych warunków mieszkaniowych, ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych, z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych i osiągają średni miesięczny dochód poniżej 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 250% dla osób samotnych. Najemcy zamieszkujący poza gminnym zasobem mieszkaniowym winni legitymować się tytułem prawnym wydanym przez organ administracji rządowej lub samorządowej.

9. Osoby, których wnioski zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu mieszkalnego są zobowiązane raz w roku do jego uaktualnienia. W przypadku nieuaktualnienia we wskazanym terminie, wniosek zostaje skreślony.

10. Wniosek o zamianę zostaje skreślony z listy osób oczekujących gdy najemca odmówi trzech propozycji lokali zgodnych z oczekiwaniami umieszczonymi we wniosku. Kolejny wniosek może zostać rozpatrywany po upływie 3 lat od dnia skreślenia z listy.

11. Po realizacji zamiany kolejny wniosek Najemca może złożyć po upływie 3 lat od podpisania umowy najmu.

Rozdział 5.

§ 5. Tworzenie rocznych i dodatkowych list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

1. Wprowadza się kontrolę wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności poprzez:

- 1) przeprowadzanie oględzin lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu w celu weryfikacji warunków mieszkaniowych i potwierdzenia centrum życiowego wnioskodawcy w danym lokalu,
- 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego,
- 3) opiniowanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego,
- 4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

2. Kontrolę sprawuje Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej Grudziądza, której skład osobowy i zakres działania określają odrębne uchwały.

3. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej lub dodatkowej.

4. Obowiązek zawarcia umowy najmu wygasa w przypadku, gdy osoba uprawniona dwukrotnie odmówi przyjęcia złożonej propozycji lokalu mieszkalnego.

5. Roczne listy osób uprawnionych sporządzane są w terminie do 31 grudnia raz do roku w oparciu o projekty, o których mowa w § 5 ust 1 pkt 3.

6. Projekty rocznych list udostępniane są zainteresowanym w siedzibie Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu do 15 listopada każdego roku, przez okres jednego miesiąca.

7. Informacja o utworzeniu projektu rocznych list jest podawana do wiadomości publicznej i zawiera termin do składania uwag i zastrzeżeń.

8. Dopuszcza się możliwość utworzenia w ciągu roku listy dodatkowej, jeżeli powstaje taka konieczność lub możliwość zawarcia dodatkowych umów najmu w przypadku zrealizowania listy,

o której mowa w § 5 ust. 5 i innych losowych przypadkach w danym roku.

10. Ostateczną wersję listy przedstawia się do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Grudziądza.

11. Przepis § 5 ust. 3 stosuje się wyłącznie do osób wymienionych § 3 ust. 3 i 5 oraz § 4 ust. 8.

Rozdział 6.

§ 6. Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych

z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

2. Osobie niepełnosprawnej, która ma problemy z samodzielnym poruszaniem lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać wskazany lokal pozbawiony barier architektonicznych, usytuowany na parterze budynku lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.

3. Osobie niepełnosprawnej może zostać przyznany inny lokal nie spełniający powyższych wymogów w przypadku gdy zostanie wyrażona przez nią zgoda na zawarcie umowy najmu takiego lokalu.

4. Jeżeli w rodzinie wnioskodawcy jest osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub poruszająca się na wózku inwalidzkim, przysługuje dodatkowo 15 m² powierzchni mieszkalnej. Zapis ten nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

5. Dopuszcza się możliwość dostosowania lokalu do własnych potrzeb na wniosek i koszt najemcy za pisemną zgodą wynajmującego.

Rozdział 7.

§ 7. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemu pieczy zastępczej.

1. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wykonywanie zadań realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie

z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie przyznania lokalu na cele, o których mowa w ust. 1 podejmuje Prezydent gminy - miasto Grudziądz.