DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 października 2022 r.

Poz. 4215

Podpisany przez:
Piotr Zielinski; Dyrektor Wydzialu Prawnego ZUW
Data: 07.10.2022 13:43:58

UCHWAŁA NR LX/456/22
RADY MIEJSKIEJ W KALISZU POMORSKIM

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski na lata 2023-2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Kalisz Pomorski w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Celem niniejszego opracowania jest określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego rozwiązywania kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 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 z późn. zm.;

2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późn. zm.;

3) gminie albo mieście - należy przez to rozumieć Gminę albo miasto Kalisz Pomorski;

4) PGKiM - należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy „Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kaliszu Pomorskim”;

5) MGOPS - należy przez to rozumieć Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kaliszu Pomorskim.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kalisz Pomorski kształtuje się następująco:

1) lokale komunalne w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy:

l.p.	*Nazwa zasobu*	*Ilość budynków*	*Ilość lokali*	*pow. w m²*
1	**Lokale w budynkach w całości gminnych w tym:**	**63**	**259**	**11 605,50**
	- W MIEŚCIE	52	230	10 185,29
	- NA WSIACH	11	29	1 420,21

2) lokale komunalne, których Gmina jest właścicielem, zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych (WM):

l.p.	*Nazwa zasobu*	*Ilość budynków*	*Ilość lokali*	*pow. w m²*
1	**Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w tym:**	**46**	**135**	**6 855,45**
	- W MIEŚCIE	28	63	2 910,91
	- NA WSIACH	18	72	3 944,54

3) łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Kalisz Pomorski to 394 lokali zlokalizowanych w 109 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 18 460,95 m² w tym:

l.p.	*Nazwa zasobu*	*Ilość budynków*	*Ilość lokali*	*pow. w m²*
	RAZEM	**109**	**394**	**18 460,95**
1	**Lokale mieszkalne**	**X**	**318**	**15 810,40**
2	**Lokale socjalne**	**X**	**76**	**2 650,55**

4) wykaz lokali socjalnych obrazuje poniższa tabela:

l.p.	*Adres budynku*		*Ilość lokali komunalnych wbudynku*	*Ilość lokali socjalnych*	*pow. w m²*
	Lokale socjalne w budynkach gminnych i WM w tym:	**Gmina / WM**	**139**	**76**	**2 650,55**
1	B. Chrobrego 2	Gmina	6	2	41,86
2	Janowiecka 3	Gmina	8	3	133,64
3	Poprzeczna 1	Gmina	6	2	67,18
4	Poprzeczna 3	Gmina	4	4	83,80
5	Poprzeczna 5	Gmina	4	4	83,80
6	Poprzeczna 7	Gmina	4	4	83,80
7	Strzelecka 12	Gmina	3	1	32.40
8	Strzelecka 26	Gmina	4	1	15,38
9	Strzelecka 32	Gmina	13	7	179,23
10	Św. Wojciecha 3	Gmina	2	2	137,90
11	Wrocławska 10a	Gmina	30	30	1 200,05
12	Wrocławska 12	Gmina	6	5	165,64
13	Dębsko 36	Gmina	4	1	50,21
14	Pomierzyn 23	Gmina	4	3	51,50
15	Stara Studnica 1	Gmina	2	1	27,20
16	Drawska 7	WM	1	1	20,40
17	Cybowo 32	WM	5	1	64,56
18	Cybowo 34A	WM	10	1	50,04
19	Cybowo 36	WM	3	1	30,89
20	Cybowo 41	WM	17	1	61,56
21	Suchowo 2	WM	5	1	69,51

5) średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 49,72 m², a lokalu socjalnego 34,88 m².

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco:

1) budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Jednak większość budynków, zwłaszcza tych, które stanowią w 100 % własność Gminy, wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. Z ogólnej liczby 63 budynków będących w 100 % własnością gminy, tylko 18 wybudowanych zostało po roku 1986. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do zasobu komunalnego (68,25%), powstała przed II wojną światową. Wiek budynków w 100% komunalnych- gminnych prezentuje poniższa tabela:

Budynki 100% własność gminy			
l.p.	***Lata budowy***	***Liczba***	***Udział procentowy***
1	wybudowane przed 1945 r.	43	68,25 %
2	wybudowane pomiędzy 1945-1986 r.	2	3,18 %
3	wybudowane po 1986 r.	18	28,57 %
Razem		**63**	**100,00 %**

2) budynki z udziałem gminy wymagają remontów i modernizacji z uwagi na ich wiek. Gmina posiada lokale w 46 budynkach, z czego 18 wybudowano przed 1945 r., a pozostałe 27 w latach 1945-1986.

Okres eksploatacji tych budynków wynosi ponad 25 lat. Obrazuje to poniższa tabela:

Budynki WM z udziałem gminy			
l.p.	***Lata budowy***	***Liczba***	***Udział procentowy***
1	wybudowane przed 1945r.	18	39,13 %
2	wybudowane pomiędzy 1945-1986r.	27	58,70 %
3	wybudowane po 1986r.	1	2,17 %
Razem		**46**	**100,00 %**

W większości budynków z udziałem gminy wybudowanych jest przed 1945 r., Gmina posiada ponad 50 % udziałów w nieruchomości. W związku z posiadanym udziałem Gmina zobowiązana jest do partycypacji w kosztach remontów zgodnie z ich wielkością;

3) stopień wyposażenia mieszkań komunalnych w podstawowe instalacje i urządzenia prezentuje poniższa tabela:

Ogólna liczba lokali komunalnych- 394			
l.p.	***Nazwa urządzenia instalacji***	***Liczba***	***Udział procentowy***
1	Instalacja elektryczna	394	100,00 %
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	394	100,00 %
3	Instalacja gazowa	162	40,36 %
4	Ogrzewanie C.O. i etażowe	277	70,30 %
5	Ogrzewanie piecowe	117	29,70 %
6	Lokale z łazienką i W.C.	328	83,25 %
8	Lokale tylko z W.C. + łazienki wykonane przez najemcę	64	16,24 %
9	Lokale bez urządzeń	2	0,51 %

4) pomimo przeznaczenia w ostatnich latach przez Gminę bardzo znacznych nakładów finansowych

na poprawę stanu technicznego budynków, wymagają one w dalszym ciągu poniesienia dużych nakładów finansowych w celu:

a) przystosowania ich do obecnych standardów technicznych tj: wyposażenia w łazienki, W.C. w lokalu, instalacje C.O. i ciepłej wody,

b) wykonania instalacji gazowej,

c) wymiany wewnętrznej stolarki drzwiowej,

d) naprawy podłóg drewnianych,

e) naprawy drewnianych elementów klatek schodowych łącznie ze schodami i tynkami,

f) naprawy bądź wymiany tynków wewnętrznych, wkładów kominowych oraz pokryć dachowych,

g) wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej,

h) wymiana kotłów wysokoemisyjnych centralnego ogrzewania.

5) wewnętrzne instalacje elektryczne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Instalacje wykonane z aluminium nie wytrzymują zwiększonych obciążeń i nie odpowiadają obecnym parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe. Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań). Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność;

6) zakłada się dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kalisz Pomorski;

7) szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą na podstawie rocznych planów remontowych ustalanych na podstawie:

a) prowadzonych przez PGKiM własnych analiz oraz w oparciu o indywidualne wnioski mieszkańców. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do dnia 30 września roku poprzedzającego,

b) informacji zarządców wspólnot z udziałem gminy o zamierzeniach remontowych, w celu zabezpieczenia w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy w nieruchomościach.

§ 5. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

1) wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;

2) konieczność tworzenia i powiększenia zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu

do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. W przypadku niewywiązania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajętym przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Z uwagi na brak lokali socjalnych można przewidzieć, że liczba roszczeń odszkodowawczych z powyższego tytułu, w okresie objętym programem, ulegnie zwiększeniu;

3) w myśl art. 25a ustawy gmina jest zobowiązana tworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem dla osób, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję nie przyznał praw

do otrzymania lokalu socjalnego, ale którym przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia;

4) w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi również uwzględnić wykorzystanie jego części na lokale do przemieszczenia najemców z budynków podlegających rozbiórce;

5) nie bez znaczenia dla prognozowania potrzeb w zakresie wielkości zasobu Gminy jest fakt, że na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w I połowie roku 2022 na przydział oczekiwało łącznie 22 gospodarstw domowych, w tym:

a) 13 na lokale socjalne (gospodarstwa domowe z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego oraz gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądzającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy),

b) 9 na lokale docelowe.

– Z uwagi na tendencje ekonomiczne należy spodziewać się zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego i wniosków o przekwalifikowanie lokalu na lokal socjalny;

6) rocznie Gmina odzyskuje około 10 lokali mieszkalnych, w ramach posiadanego zasobu, poprzez

tzw. „ruch ludności" – tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych;

7) dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy ulega pomniejszeniu. Na początku roku 2018 powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy wynosiła 21 308,29 m^2, a na koniec I półrocza 2022 roku 18 460,95 m^2;

8) pomniejszenie zasobu nastąpiło w wyniku sprzedaży zasobu mieszkaniowego gminy. W latach 2018-2022 gmina sprzedała 53 lokali o łącznej powierzchni 3 011,82 m^2;

9) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz podejmowanie inwestycji polegających na budowie nowych budynków. W latach 2023-2027 w gminnych planach inwestycyjnych na najbliższe pięć lat przewiduje się wybudowanie budynku wielorodzinnego na dz.nr 38/6 przy ulicy Kolejowej w Kaliszu Pomorskim oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Dworcowej dz.nr 21/9, obręb nr 0008, m. Kalisz Pomorski;

10) dla zapewnienia lokali socjalnych Gmina podejmować będzie następujące działania:

a) nowe budownictwo socjalne,

b) w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących, zwalnianych mieszkań komunalnych o najniższym standardzie i stanie technicznym. Przy typowaniu lokali socjalnych będą brane pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być, ze względu

na wyposażenie, przekwalifikowane na lokale socjalne;

11) prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku:

Rok	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2023	379	75
2024	364	77
2025	352	78
2026	340	79
2027	328	80

12) zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej realizowane będą również poprzez:

a) zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w różnych formach,

b) adaptację budynków o innym przeznaczeniu na cele mieszkaniowe,

c) uzbrojenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027

§ 6. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Gminy ustalane są w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budynków, opinii oraz bieżących potrzeb remontowych.

2. W związku z tym, że zasoby mieszkań komunalnych Gminy zlokalizowane są w większości w budynkach wybudowanych w okresie przed 1945 r., wykazują duży stopień zużycia i wymagają dużych nakładów finansowych na wykonanie gruntownych remontów.

3. 30% lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zlokalizowane jest w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których potrzeby remontowe i nakłady rzeczowe na remonty są ustalane corocznie

na podstawie uchwał właścicieli lokali.

4. Plany remontów ustalane są według następujących priorytetów:

1) eliminacja zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;

2) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów oraz przewodów kominowych;

3) remonty zwalnianych lokali oraz wyposażenie w niezbędne instalacje i urządzenia;

4) remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia;

5) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji poprzez termomodernizację i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków;

6) poprawa estetyki poprzez remonty elewacji, klatek schodowych, wymianę stolarki drzwiowej, remonty i naprawy budynków gospodarczych i elementów otoczenia budynków;

§ 7. 1. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie lokatorom zasobu komunalnego bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania.

2. Główny cel będzie realizowany poprzez:

1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dobrym poziomie technicznym;

2) poprawa charakterystyki energetycznej budynków;

3) podnoszenie standardu budynków i lokali mieszkalnych.

3. Środki finansowe będą przeznaczane na wykonanie remontów bieżących, napraw głównych budynków i lokali mieszkalnych tak, aby utrzymać zasób w stanie nie pogorszonym.

4. Plan wydatków na utrzymanie techniczne i modernizację budynków i lokali Gminy w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

Lp.	**Zakres rzeczowy**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Łącznie lata 2022-2027**
		koszt wykonania (zł)					
1.	**Roboty ogólnobudowlane**	**95 000**	**195 000**	**425 000**	**465 000**	**495 000**	**1 675 000**
1.1	Remonty konstrukcyjne budynku			40 000	20 000	20 000	80 000
1.2	Remonty przewodów i kanałów kominowych	30 000	30 000	10 000	10 000	10 000	90 000
1.3	Remonty dachów	20 000	20 000	200 000	300 000	300 000	840 000
1.4	Remonty klatek schodowych	40 000	20 000	40 000	30 000	40 000	170 000
1.5	Remonty elewacji		20 000	30 000	30 000	50 000	130 000
1.7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 000	15 000	15 000	25 000	25 000	85 000
1.8	Docieplenie budynków (ściany, stropy)		70 000	70 000	30 0000	30 000	200 000
1.9	Pozostałe(osuszanie, wykonanie izolacji)		20 000	20 000	20 000	20 000	80 000
2.	**Roboty instalacyjne wraz z przyłączami**	**155 000**	**271 000**	**158 000**	**165 000**	**128 000**	**877 000**
2.1	Remonty instalacji wodnej i kanalizacyjnej	15 000	15 000	27 000	27 000	30 000	114 000
2.3	Remonty instalacji CO i CWU	5 000	3 000	5 000	15 000	20 000	48 000
2.4	Remonty instalacji gazowej	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	25 000
2.5	Remonty instalacji elektrycznej	20 000	20 000	50 000	50 000	30 000	170 000
2.6	Doposażenie w instalację CO i CWU z indywidualnych pieców	30 000	200 000	30 000	30 000	30 000	320 000
2.7	Doposażenie w instalację gazową	10 000	10 000	20 000	20 000	20 000	80 000
2.8	Pozostałe prace (m.in. wymiana wodomierzy, piecyków gazowych, inne urządzenia).	20 000	20 000	50 000	70 000	40 000	200 000
3.	**Lokale mieszkalne**	**63 000**	**140 000**	**157 000**	**174 000**	**145 000**	**679 000**
3.1	Remont kompleksowy pustostanu	23 000	30 000	47 000	54 000	25 000	179 000
3.3	Doposażenie lokali w brakującą łazienkę, WC	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000

3.4	Doposażenie lokali w instalacje gazową, indywidualne	20 000	20 000	20 000	30 000	30 000	120 000
3.5	Doposażenie lokalu w indywidualne ogrzewanie gazowe, piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy		70 000	70 000	70 000	70 000	280 000
4.	**Konserwacje, awarie, drobne naprawy bieżące oraz przeglądy**	**180 000**	**180 000**	**185 000**	**185 000**	**190 000**	**920 000**
5.	**Dokumentacje techniczne**	**20 000**	**20 000**	**30 000**	**30 000**	**35 000**	**135 000**
	ŁĄCZNIE	**463 000**	**808 000**	**984 000**	**1 071 000**	**1 040 000**	**4 366 000**
6.	**Fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych**	**175 000**	**175 000**	**180 000**	**180 000**	**180 000**	**890 000**
	OGÓŁEM	**638 000**	**983 000**	**1 164 000**	**1 251 000**	**1 220 000**	**5 256 000**

5. Planowane nakłady w okresie trwania programu wyniosą ok. 5 256 000,00 zł. Warunkiem zrealizowania tego założenia jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty ok. 1 050 000,00 zł. Zabezpieczenie tej kwoty jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027

§ 8. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kalisz Pomorski odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;

2) pozyskanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów;

3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. możliwości wykupu lokali przez ich najemców.

4. Priorytet nadaje się sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów gminy w tych nieruchomościach.

5. Plan sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

Rok	Ilość lokali
2023	15
2024	15
2025	12
2026	12
2027	12

6. Od wielu lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywa się na bardzo korzystnych warunkach określonych w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane,

aby wpływy z czynszów pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Biorąc pod uwagę wielkość zasobu lokali socjalnych i lokali o niskich kategoriach wartości użytkowej, wpływy z czynszu nie pokryją kosztów remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład tego zasobu. Będą one wymagały dopłat z budżetu Gminy, podobnie jak inwestycje związane z pozyskaniem lokali do realizacji zadań Gminy.

2. Dla województwa Zachodniopomorskiego w okresie od 1 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z wyłączeniem miasta Szczecin wynosi 3956 zł.

Oznacza to, że w stosunku do **3%** wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m^2 w Kaliszu Pomorskim mogłaby wynieść 9,87 zł/m^2.

3. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi. Podstawą dokonania zmian winien być protokół stwierdzający fakt powstania czynników.

5. W przypadku zawarcia umowy najmu z najemcą na lokal mieszkalny powstały w wyniku dokonanej na własny koszt przez najemcę adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, najemca może po złożeniu wniosku i zawarciu z wynajmującym stosownej umowy, dotyczącej rozliczenia poniesionych nakładów, otrzymać obniżkę czynszu lub zostać zwolniony z jego płatności na okres ustalony w umowie.

6. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego

i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

§ 10. Ustala się następujące czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu:

1) ze względu na położenie lokalu wprowadza się podział Gminy na dwie strefy :

a) strefę miejską,

b) strefę wiejską. Strefa wiejska obejmuje lokale położone na terenie sołectw;

2) stawka czynszu za lokale położone w strefie miejskiej jest równa stawce bazowej czynszu. Stawka bazowa czynszu za lokale położone w strefie wiejskiej ulega obniżeniu o 10%;

3) stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;

4) stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Burmistrza Kalisza Pomorskiego z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu;

5) w latach następnych obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o 10% rocznie, dążąc do urealnienia stawek czynszu i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co pozwoli na przeznaczenie większych środków głównie na remonty budynków;

6) regulacja stawek czynszu odbywać się będzie nie rzadziej niż raz w roku na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

(przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa), ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego;

7) orientacyjne stawki bazowe czynszu w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

ROK	% wartości odtworzeniowej	Bazowa stawka miesięczna w zł/m^2	% w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej
2023	2,10	6,94	70 %
2024	2,25	7,58	75 %
2025	2,40	8,25	80 %
2026	2,55	8,94	85 %
2027	2,70	9,65	90 %

Przyjęto roczny wzrost wartości odtworzeniowej o 2%.

§ 11. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu:

1) czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu prezentuje poniższa tabela:

WIĘCEJ	MNIEJ
o 15 % więcej zapłacą mieszkańcy lokali z ogrzewaniem C.O. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej.	10 % zniżka przysługuje lokatorom, którzy korzystają z W.C. znajdującego się poza lokalem (na klatce schodowej, na półpiętrze) lub gdy W.C. usytuowane jest poza budynkiem.
o 15 % więcej zapłacą mieszkańcy lokali z instalacją C.O. etażowego wykonaną przez wynajmującego lub po dokonaniu najemcy zwrotu kosztu jej wykonania.	o 10 % mniej zapłacą lokatorzy w lokalach bez łazienki
5 % zwyżka obowiązywać będzie w budynkach wyposażonych w instalację gazu przewodowego.	o 10 % mniej zapłacą lokatorzy mieszkań bez urządzeń zaopatrujących w wodę bezpośrednio w lokalu
o 10 % więcej zapłacą mieszkańcy lokali w budynkach wybudowanych po 01.01.2000 r. lub po przeprowadzeniu po tej dacie kapitalnego remontu.	50 % zniżka przysługuje lokatorom lokali w budynkach ujętych w planie wykwaterowań ze względu na zły stan techniczny, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora. Przy czym w stosunku do tych lokali nie stosuje się innych czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
o 5 % więcej zapłacą mieszkańcy lokali w budynkach, w których przeprowadzono termomodernizację. UWAGA!- Nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po 01.01.2000 r.	
o 5 % więcej zapłacą lokatorzy mieszkań położonych w lokalach na środkowych kondygnacjach (nie dotyczy parteru i ostatniej kondygnacji)	
50 % wyższa stawka obowiązywać będzie lokatorów budynków jednorodzinnych, przy czym w stosunku do tych lokali nie stosuje się innych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.	
10 % zwyżka obowiązywać będzie w lokalach w budynkach wolno stojących dwulokalowych.	
o 15 % więcej zapłacą mieszkańcy, którzy zajmują lokal o powierzchni powyżej 80 m2 (istnieje możliwość odstąpienia od tego naliczenia w przypadku, gdy w lokalu występuje przegęszczenie i najemca nie zalega z opłatami za mieszkanie)	
5% zwyżka obowiązywać będzie w budynkach, w których sprzątanie wykonują podmioty zewnętrzne.	

2) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 40 % stawki bazowej czynszu;

3) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej czynszu;

4) w przypadku osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej, wartość stawki czynszu będzie wyliczana zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy;

5) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 12. 1. Burmistrz Kalisza Pomorskiego może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku. Obniżki te mogą być udzielane najemcom,

których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

1) w gospodarstwie jednoosobowym 90 % najniższej emerytury;

2) w gospodarstwie wieloosobowym 80 % najniższej emerytury.

2. W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa w ust. 1,wysokość obniżek czynszu w latach 2023 – 2027 będzie kształtowała się następująco :

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Gospodarstwa jednoosobowe których dochód nie przekracza					
60 % najniższej emerytury	20 %	25 %	25 %	30 %	35 %
70 % najniższej emerytury	18 %	20 %	22 %	24 %	25 %
90 % najniższej emerytury	15 %	18 %	18 %	20 %	24 %
Gospodarstwa wieloosobowe których dochód nie przekracza					
60 % najniższej emerytury	20 %	25 %	25 %	30 %	35 %
70 % najniższej emerytury	18 %	20 %	22 %	24 %	25 %
80 % najniższej emerytury	15 %	18 %	18 %	20 %	24 %

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

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

5. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji Burmistrz Kalisza Pomorskiego może żądać od najemcy zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych przez tę osobę dochodów oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. Burmistrz Kalisza Pomorskiego może odmówić obniżki czynszu jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony.

8. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą obowiązany będzie zwrócić nienależnie otrzymane obniżenie czynszu.

9. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki, Burmistrz Kalisza Pomorskiego ma prawo do żądania

od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa powyżej.

10. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

1) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarł z PGKiM stosowne porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu;

2) opłaca czynsz za lokal socjalny.

11. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

1) nie realizuje postanowień zawartych w porozumieniu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1;

2) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż 2 okresy płatnicze;

3) nie złoży w wyznaczonym terminie deklaracji lub zaświadczenia, o których mowa w ust. 9.

12. Wszelkie postanowienia dotyczące obniżek czynszu w stosunku do najemcy odnoszą skutek również względem podnajemców, którzy używają lokali podnajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 13. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski, w którym Gmina posiada 100 % udziałów, zarządza PGKiM, między innymi poprzez:

1) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym;

2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją wpływów z czynszów;

3) prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i realizacją bieżących remontów w tym:

a) opracowanie rocznych planów remontów;

b) zlecenie opracowania dokumentacji technicznej;

c) wybór wykonawcy robót i usług budowlanych oraz nadzór nad wykonywanymi robotami.

4) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości (budynków, lokali i lokatorów);

5) administrowanie gminnymi lokalami;

6) prowadzenie w imieniu gminy postępowań zmierzających do wyegzekwowania należności czynszowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i opłat niezależnych od najemców, łącznie z sądowym i komorniczym dochodzeniem roszczeń;

7) reprezentowanie Gminy przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawach o eksmisję.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, PGKiM zarządza lokalami będącymi własnością Gminy. PGKiM reprezentuje gminę jako właściciela w podejmowaniu uchwał we wspólnotach mieszkaniowych. W zakresie pozostałych czynności zarządu postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach i koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Kalisz Pomorski w latach 2023 – 2027

§ 14. 1. Koszty gospodarki mieszkaniowej obejmują w szczególności:

1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy;

2) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych z udziałem Gminy;

3) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Gminy;

4) udział Gminy w kosztach remontów części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych;

5) inwestycje mieszkaniowe;

6) pozostałe koszty.

2. Na koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy składają się w szczególności:

1) wydatki na naprawę i bieżącą konserwację;

2) koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty

za utrzymanie czystości, energię elektryczną na części wspólnej,

3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;

4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;

5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku;

6) koszty zarządzania i wynagrodzenie zarządcy.

3. Wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych wynikać będą z uchwał właścicieli.

4. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, łącznie z wydatkami na remonty budynków i lokali i wpłatami na fundusz remontowy we wspólnotach w latach 2023-2027 przedstawiono w poniższej tabeli: Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł:

Lp.	Rodzaj kosztu	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
I.	**Koszty zarządu budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy.**					
1.	Koszty administracyjne	1 200 000	1 250 000	1 300 000	1 350 000	1 400 000
2.	Koszty eksploatacyjne – utrzymanie czystości i zieleni, przeglądy, usł. kominiarskie, ubezpieczenia, podatki	210 000	260 000	310 000	360 000	410 000
3.	Remonty i konserwacje	463 000	808 000	984 000	1 071 000	1 040 000
II.	**Koszty zarządu wg. udziału w budynkach z udziałem gminy.**					
4.	Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu	130 000	132 000	134 000	136 000	138 000
5.	Wpłaty na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	220 000	230 000	240 000	250 000	260 000
	Łącznie	2 223 000	2 680 000	2 968 000	3 167 000	3 248 000

5. Tabela zawarta w ust. 4 nie uwzględnia kosztów nieściągniętych opłat za czynsz i media, ponieważ poziom ściągalności tych opłat będzie uzależniony od skuteczności działań windykacyjnych zarządcy zasobu i zapewnienia lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych przez Gminę.

6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023-2027 będą:

1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,

2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,

3) środki z budżetu Gminy,

4) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,

5) środki Unijne.

7. Plan przychodów na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, łącznie z wydatkami na remonty budynków i lokali i wpłatami na fundusz remontowy we wspólnotach w latach 2023 – 2027 przedstawiono w poniższej tabeli:

Przychody na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w zł:

Lp.	Rodzaj przychodu	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1	Czynsz za lokale mieszkalne w zasobach gminy (bez mediów)	1 625 000	1 755 000	1 895 000	2 047 000	2 210 000
2	Sprzedaż lokali	500 000	500 000	450 000	450 000	450 000
3	Dotacje budżetowe	98 000	425 000	623 000	670 000	588 000
	Łącznie	2 223 000	2 682 000	2 968 000	3 167 000	3 248 000

Rozdział 8.
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski

§ 15. Gmina w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

1) powiększanie zasobu lokali socjalnych poprzez włączenie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie;

2) dokonanie zamian lokali większych na mniejsze w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców;

3) oferowanie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lokali o niższym standardzie;

4) zapewnienie możliwości spłaty zadłużenia czynszowego najemcom i osobom bez tytułu prawnego w formie świadczeń rzeczowych;

5) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych między innymi poprzez zawieranie umów dotyczących ratalnej spłaty zadłużenia;

6) podejmowanie działania w celu budowy nowych mieszkań, wykorzystywanie środków zewnętrznych.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc uchwała Nr LV/324/18 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 4 czerwca 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski na lata 2018 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018r. poz. 3265).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kalisza Pomorskiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Paweł Kulbacki