DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 października 2016 r.

Poz. 6301

Elektronicznie podpisany przez:
Monika Kontecka
Data: 2016-10-28 12:37:21

UCHWAŁA NR XXVII/197/2016
RADY MIEJSKIEJ W CHODZIEŻY

z dnia 24 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Chodzieży na lata 2017-2021"

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) 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 2016 r. poz. 1610) Rada Miejska w Chodzieży uchwala:

"Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Chodzieży na lata 2017-2021"

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Chodzieży na lata 2017-2021", który zawiera:

1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
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 wydatki inwestycyjne;
8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
   a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
   b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miejską w Chodzieży;

2) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym Gminy;

3) **Programie** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Chodzieży na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale;

4) **ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz.8, poz. 1250);

5) **zasobie docelowo czynszowym** – należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem (nie przeznaczonych do rozbiórki i sprzedaży);

6) **budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy lub będący w posiadaniu samoistnym Gminy;

7) **czynszu komunalnym** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej w Chodzieży;

8) **MZGM** – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzież;

9) **CHTBS** – należy przez to rozumieć towarzystwo budownictwa społecznego, spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Gmina posiada 100% udziałów.

§ 3. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania lokali socjalnych i zamiennych.

§ 4. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki oraz lokali socjalnych osobom eksmitowanym z zasobów innych właścicieli;

2) właściwa polityka czynszowa (zapewniająca odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony najuboższych najemców);

3) poprawa struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;

4) sukcesywna poprawa stanu technicznego budynków i mieszkań komunalnych, w tym poprzez termomodernizację;

5) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy;

6) optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

Rozdział 2.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 5. 1. Zadania określone w § 3 Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy.

2. Zadania określone w § 3 Gmina może wykonywać wynajmując budynki lub lokale od osób trzecich.

3. Aktualną wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Celem zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań własnych Gmina wydziela z mieszkaniowego zasobu, zasób lokali docelowo czynszowych, w wielkości nie mniejszej niż 500 lokali.

2. Zasób docelowo czynszowy wyodrębnia się spośród lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych liczących więcej niż 5 lokali, uwzględniając zasady racjonalnego gospodarowania, biorąc pod uwagę stan techniczny, koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz warunki finansowania zewnętrznego remontów.

3. Zasób o którym mowa w ust. 2 wskazuje Burmistrz Miasta Chodzieży w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. W latach 2017 - 2021 planuje się stopniowe zmniejszanie zasobu mieszkaniowego Gminy średnio o 25 lokali w ciągu roku, w związku z:

1) kontynuacją sprzedaży lokali w budynkach, w których gmina posiada udział;

2) rozbiórką lub sprzedażą budynków mieszkalnych:

a) ze względu na zły stan techniczny i nieopłacalność remontów,

b) w związku z planami inwestycyjnymi Gminy,

c) w których znajduje się jeden lokal,

3) sukcesywną likwidacją mieszkań w budynkach przekazanych w trwały zarząd innym jednostkom organizacyjnym Gminy;

4) zdejmowaniem lokali z ewidencji w związku z niespełnieniem warunków mieszkaniowych (np. poddasza, piwnice).

2. W latach 2017 - 2021 przewiduje się rozbiórkę lub sprzedaż następujących budynków mieszkalnych położonych przy ulicach: Stanisława Staszica 1, Piekary 15 (1 oficyna), Wojska Polskiego 4, Rynek 7, Rynek 13, Tadeusza Siejaka 29, Topolowa 6, Karola Marcinkowskiego 8, Marii Konopnickiej 8, Tadeusza Kościuszki 29. W roku 2017 przewidywana jest również sprzedaż budynków położonych przy ulicach: Młyńska 2, Tadeusza Kościuszki 16, Wiejska 7 jeżeli do końca roku 2016 ich sprzedaż nie zostanie zrealizowana.

3. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań, adaptacji strychów w budynkach mieszkalnych lub adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących dotychczas inne funkcje oraz wprowadzanie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne, wówczas zmniejszanie zasobu będzie przebiegało mniej dynamicznie.

§ 8. 1. Prognozuje się w latach 2017- 2021 wzrost wielkości zasobu lokali socjalnych o około 3 lokale rocznie.

2. Zakłada się, że główne źródło pozyskiwania lokali socjalnych stanowić będą zwalniane lub przekształcane (po wyrokach orzekających eksmisję) lokale o obniżonym standardzie, przede wszystkim z ogrzewaniem piecowym oraz bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu.

3. Przewiduje się ograniczanie zasiedlania na prawach lokalu socjalnego lokali komunalnych położonych w obszarze ścisłego centrum oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Planuje się zwiększenie pomieszczeń tymczasowych do maksymalnej liczby 4, z uwagi na ich rotacyjny charakter.

§ 9. 1. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej w Chodzieży w latach 2017-2021 z uwzględnieniem podziału na lokale socjalne i pozostałe lokale komunalne, określoną w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

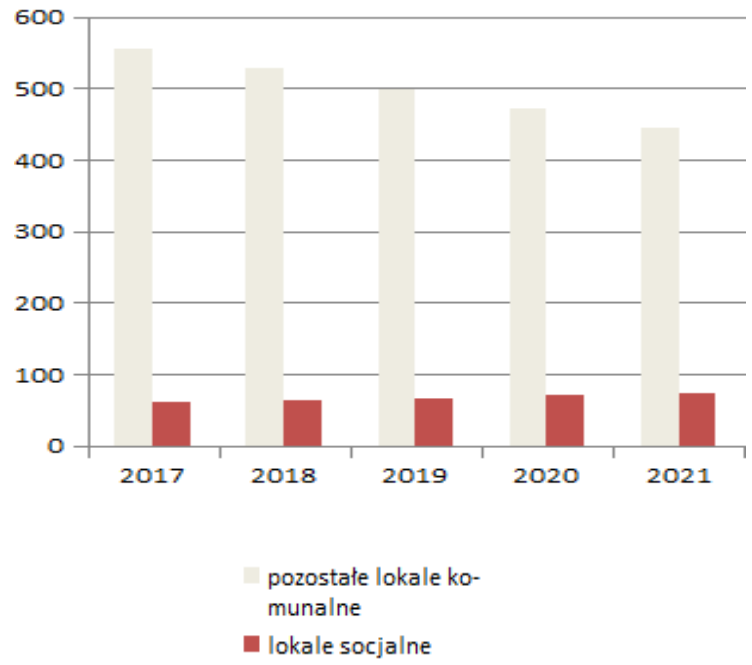
Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Liczba budynków stanowiących własność 100 % Gminy Miejskiej w Chodzieży	52	51	50	49	49
2.	Liczba budynków z udziałem własności Gminy (wspólnoty mieszkaniowe), którymi CHTBS lub inny podmiot zewnętrzny	88	85	83	80	77
3.	Liczba budynków będących w posiadaniu Gminy (stanowiących własność innych podmiotów)	6	6	6	6	6
4.	Liczba budynków którymi zarządza inny podmiot z lokalami	3	2	1	1	0

	komunalnymi					
x	Ogółem liczba lokali mieszkalnych komunalnych	616	591	566	541	516
x	w tym lokali socjalnych	61	64	67	70	73

2. W tabeli nr 1 nie ujęto zwiększenia lokali, których pozyskanie jest możliwe w przypadku rozbudowy budynku przy ul. Słowackiego 4, uzależnionej od pozyskania środków zewnętrznych oraz przekształcenia innych nieruchomości.

3. Przy założeniach przyjętych w ust. 1 struktura pozostałych lokali komunalnych oraz lokali socjalnych w kolejnych latach Programu będzie kształtowała się następująco:

Wykres nr 1



Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 10. Diagnozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy oraz analizę potrzeb remontowych określa Załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 11. Priorytetem przy realizacji remontów budynków będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz utrzymanie w stanie niepogorszonym instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych oraz pozostałych elementów budynków.

§ 12. 1. Planuje się modernizacje budynków zapewniające ochronę przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:

1) remonty lokali i budynków zasobu docelowo czynszowego;

2) usunięcie azbestu z elewacji budynków przy ul. Tadeusza Siejaka 25A i B;

3) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych;

4) modernizacje lokali bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w celu likwidacji WC poza lokalami;

5) niezbędne rozbiórki budynków komunalnych, nieprzeznaczonych do sprzedaży;

6) systematyczne wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, wynikające z podjętych przez wspólnoty uchwał i w wysokości proporcjonalnej do wielkości udziałów Gminy w nieruchomości wspólnej.

§ 13. 1. W latach 2017 - 2021 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy prognozuje się przeznaczyć kwotę około 10.200.000 zł.

2. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane nakłady na poszczególne grupy remontów:

Tabela nr 2

lp	Nazwa zadania	Plan remontów i modernizacji w latach Programu				
		2017	2018	2019	2020	2021
OGÓŁEM		**2.060.000**	**2.860.000**	**1.960.000**	**1.660.000**	**1.660.000**
A	**Remonty i konserwacje**	**960.000**	**960.000**	**960.000**	**960.000**	**960.000**
1.	Bieżące konserwacje i remonty sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej	160.000	160.000	160.000	260.000	260.000
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	100.000	100.000	100.000	50.000	50.000
3.	Pozostałe remonty budynków (wymiana pokryć dachowych, remonty kominów, remonty elewacji, remonty klatek schodowych, itp)	220.000	220.000	220.000	270.000	270.000
4.	Remonty wolnych lokali mieszkalnych	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
5.	Rozbiórki budynków	100.000	100.000	100.000	0	0
6.	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w nieruchomości	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
B	**Inwestycje i modernizacje**	**1.100.000**	**1.900.000**	**1.000.000**	**700.000**	**700.000**
1.	Termomodernizacje budynków	900.000	500.000	800.000	500.000	500.000
2.	Modernizacje systemów grzewczych	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
3.	Budowa i rozbudowa budynków		1.200.000			

3. Planuje się częściowe remonty kapitalne i modernizacje budynków wchodzących w skład zasobu docelowego:

1) Rynek 10 – dach i elewacja;

2) Piekary 15 – elewacja;

3) Tadeusza Siejaka 25A – elewacja wraz z usunięciem azbestu;

4) Tadeusza Siejaka 25B – elewacja wraz z usunięciem azbestu;

5) Zamkowa 3 – dach;

6) Zygmunta Krasińskiego 3 – dach;

7) Tadeusza Kościuszki 24 – dach i kominy;

8) Ignacego Łukasiewicza 10 – dach i kominy;

9) Ignacego Paderewskiego 6 – dach i kominy;

10) Zamkowa 11 – dach i kominy;

11) Ślusarska 1 – dach i kominy;

12) Świętokrzyska 1A – dach i kominy;

13) Ujska 43 – dach i kominy.

4. Planowana inwestycja dotyczy rozbudowy i przebudowy budynku przy ul. Słowackiego nr 4 poprzez adaptacje strychu na lokale mieszkalne, która uwarunkowana jest pozyskaniem środków zewnętrznych.

5. Pozostałe szczegółowe lokalizacje zadań określane winny być w harmonogramie rzeczowo-finansowym i ujmowane w budżecie Gminy i wieloletniej prognozie finansowej.

§ 14. 1. Przy założeniu pozyskania środków finansowych na remonty w wysokościach określonych w § 13 oraz podjęciu decyzji o rozbiórce (sprzedaży) budynków, przyjmuje się następującą prognozę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach komunalnych:

1) nie zwiększy się liczba budynków w stanie dobrym;

2) zwiększy się liczba budynków w stanie średnim;

3) zmniejszy się liczba budynków w stanie złym przy założeniu, że osiągnie wartość zerową w roku 2020;

4) zmniejszy się liczba budynków w stanie dopuszczającym przy założeniu że osiągnie wartość zerową w roku 2019.

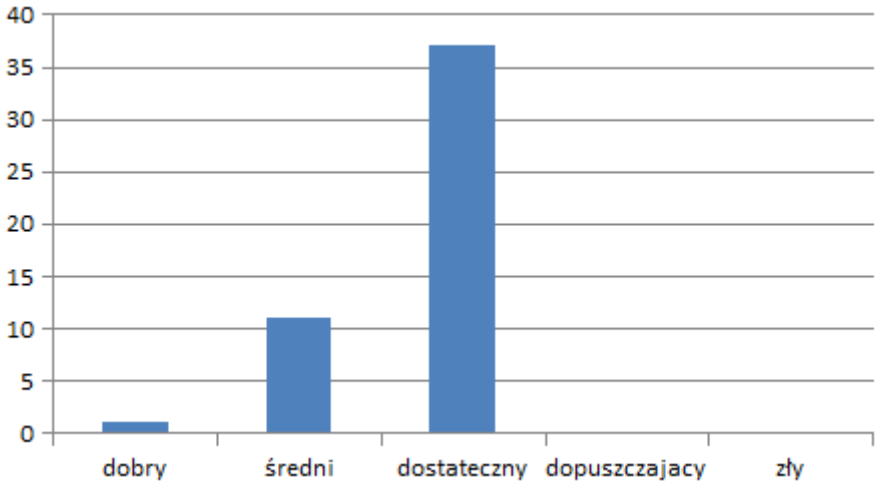
2. Zakłada się następujący stan techniczny budynków komunalnych w poszczególnych latach Programu:

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków komunalnych ogółem, w tym w stanie technicznym:					
dobry	1	1	1	1	1
średni	10	10	11	11	11
dostateczny	36	36	37	37	37
dopuszczający	2	2	0	0	0
zły	3	2	1	0	0
Ogółem	52	51	50	49	49

3. Graficzny obraz przewidywanego stanu budynków komunalnych na koniec Programu przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2



Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 15. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców oraz sprzedaży z inicjatywy Burmistrza, w tym wysokość udzielanych bonifikat w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, reguluje właściwa uchwała Rady Miejskiej w Chodzieży.

§ 16. 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, o której mowa w § 6 ust. 1 i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych pozwoli na uzyskanie środków na modernizację docelowego zasobu mieszkalnego Gminy.

3. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi, tj. sprzedaż:

1) lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których:

a) gospodarowanie lokalami mieszkalnymi Gminy generuje wysokie koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,

b) pozostały pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy,

2) lokali wolnych, w szczególności wymagających dużych nakładów finansowych.

4. W celu osiągnięcia założeń określonych w ust. 3 należy korzystać między innymi z art. 21 ust. 4 i ust. 5 ustawy, który umożliwia wypowiedzenie umowy najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania i przydzielić im lokal zamienny.

§ 17. W okresie objętym Programem zakłada się prywatyzację na poziomie 20 lokali mieszkalnych rocznie, przy założeniu stabilności rynku oraz z uwzględnieniem wdrożenia w życie prowadzonych prac związanych z intensyfikacją sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. Polityka czynszowa Gminy Miejskiej w Chodzieży powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 - 2021, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i modernizacje w celu likwidacji wieloletnich zaniedbań w tej sferze.

§ 19. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu, o których mowa w § 22 oraz systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;

2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;

3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;

4) zwiększaniem nakładów na remonty budynków.

§ 20. Dla potrzeb polityki czynszowej wprowadza się określenia:

1) przez lokal wyposażony w **centralne ogrzewanie** należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej;

2) przez **łazienkę** należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenia posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową oraz umywalkę i muszlę ustępową);

3) przez **WC** należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo - kanalizacyjną z podłączoną muszlą ustępową - dotyczy to w.c. przynależnego do danego lokalu lecz znajdującego się poza lokalem na tej samej kondygnacji;

4) przez **instalację wodociągowo - kanalizacyjną** należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu;

5) przez lokal położony **w suterenie** należy rozumieć lokal, którego podłoga (posadzka) znajduje się poniżej otaczającego terenu co najmniej 0,9 m;

6) przez **budynek w dopuszczającym stanie technicznym** należy rozumieć budynek, w którego elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów;

7) przez **budynek w złym stanie technicznym** należy rozumieć budynek, w którego elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu; zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub wykonania nowego elementu; w uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie;

8) **strefa peryferyjna** obejmuje następujące ulice: Buczkowska, Franciszka Buszczaka (za ul. Jagiełły), Karczewnik, Jana Kochanowskiego (od wiaduktu), Marii Konopnickiej, Leśna, Ignacego Łukasiewicza, Ofiar Gór Morzewskich (od wiaduktu), Tadeusza Siejaka, Świętokrzyska, Topolowa, Ujska (od ul. Parkowej), Wiejska, Zdrojowa.

§ 21. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m^2 powierzchni użytkowej, stawkę czynszu za najem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustawie.

2. Podwyżka stawki bazowej czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, obowiązuje od 1 września danego roku i nie może przekroczyć 10% stawki dotychczasowej.

3. Odstąpienie od podwyższania stawki czynszu za m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Chodzieży.

§ 22. Dla potrzeb ustalenia stawki czynszu określa się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu ze względu:

1) na wyposażenie lokalu:

a) brak w lokalu gazu przewodowego lub butlowego - o 5%,

b) brak w lokalu centralnego ogrzewania - o 5%,

c) brak w lokalu wc - o 5%,

d) brak w lokalu łazienki - o 5%,

e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej - o 5%,

2) na stan techniczny oraz położenie budynku:

a) lokal w budynku w złym lub dopuszczającym stanie technicznym - o 5%,

b) lokal w budynku położonym w strefie peryferyjnej - o 5 %,

3) na położenie lokalu w budynku:

a) lokal usytuowany na kondygnacjach: suterena, parter (z wyjątkiem budynku parterowego), poddasze, IV piętro – 5%,

b) lokal usytuowany na poddaszu o przegrodach nie odpowiadających warunkom technicznym - 5%,

c) lokal rozdzielony pomieszczeniami ogólnodostępnymi (ciągi komunikacyjne) – 5%.

§ 23. 1. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się wszystkie przysługujące czynniki obniżające, o których mowa w § 22.

2. Stawka pomniejszona o wszystkie zniżki (łącznie 50%) stanowi minimalną stawkę czynszu obowiązującą w Gminie.

3. Obniżki stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki minimalnej czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym, ustalonej na zasadach określonych w ust. 2.

5. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki minimalnej czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym, ustalonej na zasadach określonych w ust. 2.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał on w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z § 22 pkt 1.

8. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w § 22 pkt 1.

9. W przypadku uzyskania zgody wynajmującego na wykonanie przez najemcę trwałych zmian w lokalu (ulepszeń) polegających na wyposażeniu lokalu w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wydzielenia pomieszczenia WC lub łazienki wpływających na wysokość czynszu, w zależności od ustaleń umownych, co do zasad rozliczenia nakładów z tego tytułu, wynajmujący:

1) podwyższa czynsz za ulepszenie lokalu a najemca może otrzymać zwrot tych nakładów w momencie opuszczenia lokalu, po wygaśnięciu stosunku prawnego do lokalu; nakłady zostaną wówczas umniejszone o procentowe zużycie wyposażenia i urządzeń technicznych;

2) nie podwyższa czynszu za ulepszenie a najemca nie otrzyma refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia w momencie opuszczenia lokalu, po wygaśnięciu stosunku prawnego do lokalu.

§ 24. 1. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, który łącznie spełnia poniższe warunki:

1) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony;

2) spełnia kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, określone w ust.2;

3) zaspakaja swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni:

a) nie przekraczającej norm ustalonych w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 966, z późn.zm.) lub,

b) większej od norm ustalonych w art.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczajacej normatywnej powierzchni.

2. Obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Chodzieży w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej w Chodzieży.

3. Obniżki czynszu lokalu udziela sie na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono wniosek i deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego a w przypadku zgłoszenia lokalu do zamiany, nie dłużej niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany.

4. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę.

5. Dla najemców spełniających kryteria określone w ust. 1 ustala się obniżkę czynszu lokalu w następujących wysokościach:

1) 20%, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

2) 10%, jeżeli średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

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

§ 25. 1. Burmistrz zarządza budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, których jest jedynym właścicielem lub posiadaczem samoistnym, bezpośrednio przez:

1) aparat pomocniczy jakim jest budżetowa jednostka organizacyjna gminy – Mieszkaniowy Zasób Gminy Miejskiej Chodzieży;

2) właściwe wydziały Urzędu Miejskiego w Chodzieży.

2. Nie przewiduje się przekazania zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej w Chodzieży zarządcy zewnętrznemu.

§ 26. 1. MZGM zarządza budynkami i lokalami na podstawie statutu i w zakresie wynikającym z udzielonego pełnomocnictwa, w szczególności:

1) prowadzi ewidencję księgową nieruchomości: w tym budynków, budowli i lokali oraz związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej;

2) sprawuje nadzór nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;

3) pełnieni funkcję inwestora polegającą na przygotowywaniu i realizacji zadań z zakresu budowy, przebudowy, remontów i termomodernizacji budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych;

4) zawiera umowy najmu lokali i pomieszczeń oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;

5) prowadzi windykację czynszów, opłat eksploatacyjnych i innych należności wynikających z zajmowania lokali;

6) reprezentuje Gminę we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych.

2. Odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Chodzieży zajmują się zbywaniem lokali i budynków mieszkalnych oraz przydziałem lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

§ 27. Nieruchomości stanowiące współwłasność Gminy są zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 28. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać z monitoringu oraz prowadzonych analiz i zmierzać będą do:

1) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców;

2) skuteczniejszej kontroli i zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy;

3) skuteczniejszego zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tym wzmocnienia systemu kontroli i nadzoru właścicielskiego nad realizacją podejmowanych decyzji.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 29. 1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy głównie będą finansowane z następujących źródeł:

1) środki pozyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, to jest z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich;

2) środki z budżetu Gminy, w szczególności ze sprzedaży nieruchomości.

2. Głównym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową, środków uzyskiwanych ze sfery mieszkaniowej.

3. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy mogą być również finansowane z następujących źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych;

2) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego;

3) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczone na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii;

4) środki Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Wielkopolskiego na lata 2014-2020, w tym także przeznaczone na wsparcie działań zwiększających energooszczędność budynków mieszkalnych;

5) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe;

6) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty;

7) inne.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

§ 30. Przyjmuje się następujący plan wydatków na gospodarkę mieszkaniową:

Tabela nr 4

lp	Nazwa zadania	Wysokość planowanych wydatków w latach Programu				
		2017	2018	2019	2020	2021
OGÓŁEM		5.295.000	6.295.000	5.195.000	5.095.000	5.095.000
A	**Remonty i konserwacje**	**960.000**	**960.000**	**960.000**	**960.000**	**960.000**
1.	Bieżące konserwacje i remonty sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej	160.000	160.000	160.000	260.000	260.000
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	100.000	100.000	100.000	50.000	50.000
3.	Pozostałe remonty budynków (wymiana pokryć dachowych, remonty kominów, remonty elewacji, remonty klatek schodowych, itp)	220.000	220.000	220.000	270.000	270.000
4	Remonty wolnych lokali mieszkalnych	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
4.	Rozbiórki budynków	100.000	100.000	100.000	0	0
5.	Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w nieruchomości	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
B	**Inwestycje i modernizacje**	**900.000**	**1.900.000**	**1.000.000**	**700.000**	**700.000**
1.	Termomodernizacje budynków	900.000	500.000	800.000	500.000	500.000
2.	Modernizacje systemów grzewczych	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
3.	Budowa i rozbudowa budynków*		1.200.000			
C	**Bieżąca eksploatacja i administracja**	**3.435.000**	**3.435.000**	**3.435.000**	**3.435.000**	**3.435.000**
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000

2	Koszty wynagrodzenia zarządu nieruchomością wspólną	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000
3	Koszty administracyjne	920.000	920.000	920.000	920.000	920.000
4	Pozostałe koszty	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000

* pod warunkiem pozyskania środków zewnętrznych

Rozdział 9.
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 31. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;

2) zasiedlania nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;

3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;

4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;

5) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy;

6) podział dużych lokali mieszkalnych, na które nie ma popytu na lokale mniejsze.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą systemowe zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

§ 32. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:

   a) lokali wyznaczonych i niewyznaczonych jako docelowo czynszowe,

   b) lokali zadłużonych,

   c) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,

   d) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,

2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;

3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;

4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami.

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem.

§ 33. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o dużej powierzchni użytkowej (powyżej 80 m²) mogą być przeznaczane m. in. na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione – tworzone dla osób kierowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej jako osoby potrzebujące wsparcia lecz dążące do usamodzielnienia się.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą na czas nieokreślony do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, który zapewni środki finansowe związane z ich utrzymaniem.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i obowiązuje od 1 stycznia 2017 r.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Chodzieży
(-) Mirosława Kutnik

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XXVII/197/2016
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 24 października 2016 r

Aktualna wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 30 września 2016 r.

Gmina była właścicielem 641 lokali mieszkalnych. Największa koncentracja mieszkań komunalnych ma miejsce w centrum miasta. Liczba mieszkań stanowiących własność Gminy systematycznie maleje.
Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy mają:

- sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym,
- opróżnianie lokali w celu rozbiórki lub sprzedaży zdekapitalizowanych budynków mieszkalnych,
- zmiana dotychczasowej funkcji mieszkalnej na użytkową.

Tabela nr 1: Liczba budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, z uwzględnieniem poszczególnych zarządców budynków.

Wyszczególnienie	Liczba ogółem
Liczba budynków stanowiących 100% własność Gminy	56
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	249
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy (administrowanymi przez miejską spółkę lub inny podmiot zewnętrzny)	96
Liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (administrowanymi przez miejską spółkę lub inny podmiot zewnętrzny)	356
Liczba budynków będących w posiadaniu samoistnym Gminy	6
Liczba lokali w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Gminy	32
Liczba budynków stanowiących własność Gminy przekazanych w trwały zarząd innym jednostkom organizacyjnym w których usytuowane są lokale mieszkalne	3
Liczba lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy przekazanych w trwały zarząd innym jednostkom organizacyjnym gminy	4
Łączna liczba budynków z lokalami mieszkalnymi Gminy	**161**
Łączna liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy	**641**

Liczba lokali socjalnych w ramach całego zasobu mieszkaniowego Gminy	**58**

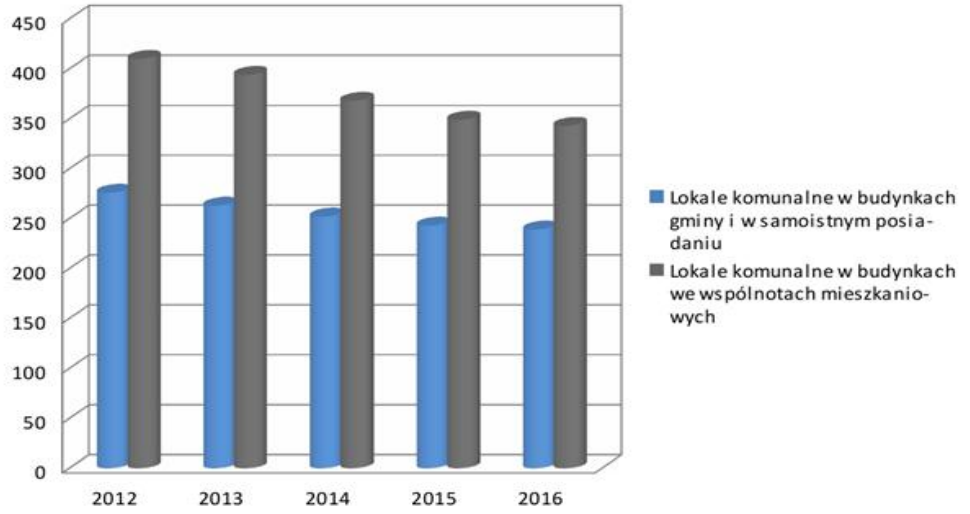
Z 56 budynków będących własnością Gminy, 11 budynków zostało całkowicie lub częściowo opróżnionych ze względu na stan techniczny lub potrzeby inwestycyjne Gminy. Niezbędna jest rozbiórka lub sprzedaż tych budynków. Niektóre z tych budynków mogą stanowić obiekt działań inwestycyjnych Gminy.

Większość lokali mieszkalnych (55,54%) znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 90; w większości budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy zarządza spółka miejska CHTBS.

Niewielka liczba lokali mieszkalnych (3,73%) znajduje się w budynkach w samoistnym posiadaniu Gminy oraz w budynkach użyteczności publicznej (1,86%), które zostały przekazane w zarząd innym jednostkom organizacyjnym: Szkole Podstawowej nr 1, Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej, Miejskiemu Centrum Usług Wspólnych. Winno się dążyć do zapewnienia lokali zamiennych dla najemców zamieszkujących budynki użyteczności publicznej.

W latach 2012-2016 sukcesywnie malała liczba lokali komunalnych (bez socjalnych) zarówno w budynkach gminnych jak i wspólnot mieszkaniowych.

Wykres 1 Liczba lokali komunalnych (bez socjalnych) w latach 2012-2016

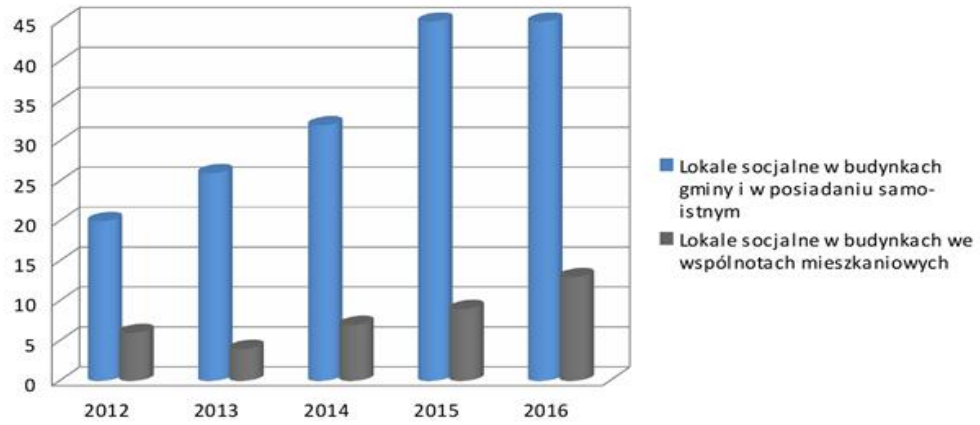


Zmalała liczba pomieszczeń tymczasowych, które znajdują się aktualnie poza budynkami mieszkalnymi w liczbie 3 sztuk. Zmniejszenie liczby pomieszczeń tymczasowych wynikało

z konieczności wyłączenia z użytkowania budynku przy ul. Młyńska 2 ze względu na stan techniczny.

W latach 2012-2016 sukcesywnie rosła liczba lokali socjalnych, przy czym większość lokali socjalnych znajduje się w budynkach gminnych i w samoistnym posiadaniu Gminy.

Wykres nr 2 Liczba ogółem lokali socjalnych w latach 2012-2016



2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Regulacje ustawowe zobowiązują gminy do podejmowania działań prowadzących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez:

- powiększanie zasobu lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz realizację eksmisyjnych wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
- zapewnianie lokali zamiennych;
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody.

Podstawę działań w zakresie udostępniania mieszkań z zasobu Gminy stanowi uchwała Rady Miejskiej w Chodzieży regulująca zasady wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W latach 2012-2016 Gmina zapewniła 10 lokali zamiennych rodzinom wykwaterowywanym z budynków użyteczności publicznej oraz z powodu przeznaczenia budynku do rozbiórki. Wielkość potrzeb w zakresie przydziału lokali zamiennych szacuje się na około 20 lokali.

W latach 2012-2016 w Chodzieży zarejestrowano łącznie 57 wyroków eksmisyjnych, z czego 44 wyroków wydano z powództwa Gminy, a pozostałe 13 z powództwa innych podmiotów, z tego Gmina zrealizowała 37 wyroków.

Tabela Nr 1. *Realizacja wyroków eksmisyjnych w latach 2012-2016*

Rok	z zasobów Gminy	z obcych zasobów	liczba zrealizowanych wyroków ogółem*
2012	0	2	2
2013	2	2	4
2014	4	4	8
2015	6	5	11
2016	10	2	12
Ogółem	**22**	**15**	**37**

** w tym: tzw. eksmisje „w miejscu", wskazanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, zgony, dobrowolne opuszczenie lokalu, spłata zadłużenia wskutek wszczętego postępowania egzekucyjnego i ponowne zawarcie umowy*

Wzrost liczby lokali socjalnych nastąpił w wyniku przekwalifikowania opróżnionych lokali o niskim standardzie oraz w wyniku dokonywania tzw. „eksmisji w miejscu" w przypadku osób zamieszkujących zasób Gminy, wobec których sąd orzekł nakaz eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Powyższe działania umożliwiły znaczne zwiększenie liczby zrealizowanych eksmisyjnych wyroków sądowych ze wskazaniem lokalu socjalnego oraz zwiększenie liczby zrealizowanych wniosków o przydział lokalu socjalnego. Na lokale socjalne na podstawie wyroków eksmisyjnych oczekuje 20 rodzin. Na przydział lokalu socjalnego na podstawie przepisów właściwej uchwały Rady Miejskiej w Chodzieży oczekuje następne 20 wnioskodawców.

Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz liczba wniosków o przydział lokalu socjalnego na mocy przepisów właściwej uchwały Rady Miejskiej w Chodzieży, odzwierciedlają poziom potrzeb Gminy w tym zakresie.

W latach 2012 - 2016 wpłynęło 75 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, z czego pozytywnie zostało rozpatrzonych 12. Powodem zakwalifikowania tak małej liczby wniosków jest niespełnienie obowiązującego kryterium dochodowego i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz brak uzupełnienia wniosków pod względem formalnym.

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr XXVII/197/2016
Rady Miejskiej w Chodzieży
z dnia 24 października 2016 r

Diagnoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy
oraz analiza potrzeb remontowych

1. Wiek budynków

Znaczna część zasobów mieszkaniowych gminy znajdujących się w budynkach, których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem znajduje się w budynkach starych, często przedwojennych. Są one w nie najlepszym stanie technicznym, wymagają ciągłych remontów bieżących oraz remontów kapitalnych lub modernizacji. Ponadto są one gorzej wyposażone w instalacje i urządzenia sanitarne.

Wiek budynków stanowiących 100 % własności gminy i budynków w posiadaniu samoistnym przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1945	48	77,42
2	Wybudowane w latach 1945-1960	4	6,45
3	Wybudowane w latach 1961-1970	4	6,45
4	Wybudowane po 1970	6	9,68
Razem		62	100

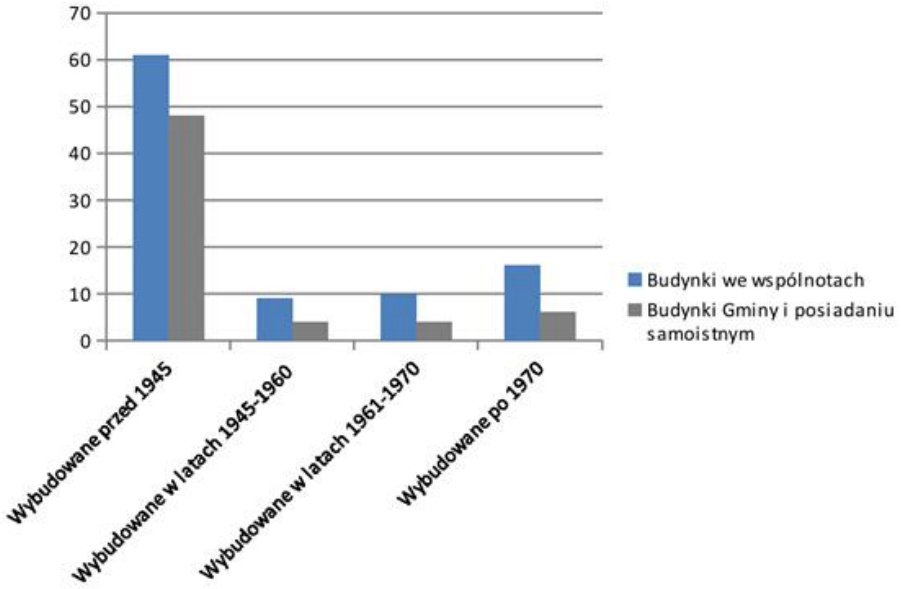
Wiek budynków stanowiących współwłasność Gminy z lokalami mieszkalnymi we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1945	61	63,54
2	Wybudowane w latach 1945-1960	9	9,37
3	Wybudowane w latach 1961-1970	10	10,42
4	Wybudowane po 1970	16	16,67
Razem		96	100

Również większość budynków stanowiących współwłasność Gminy znajduje się w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945 i wymagają znacznych nakładów.

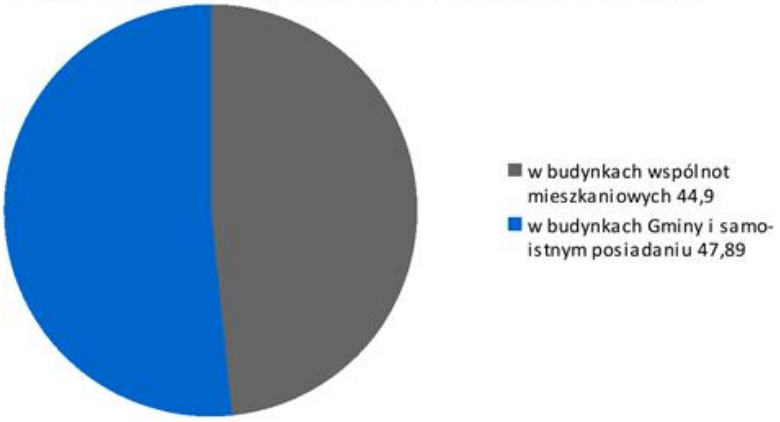
Wykres 1. Budynki z lokalami mieszkalnymi Gminy – wg wieku i rodzaju własności budynków



2. Standard mieszkaniowego zasobu Gminy

W 2016 roku przeciętna powierzchnia lokalu wynosiła poniżej 50 m2 i była niższa w lokalach we wspólnotach mieszkaniowych.

Wykres nr 2. Średnia wielkość lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy.



Średnia wielkość lokalu socjalnego wynosiła 35,43 m2.

Wg stanu na dzień 30.09.2016 r. w lokalach znajdujących się w budynkach Gminy lub samoistnym posiadaniu zamieszkiwało łącznie 615 osób, w jednym lokalu przeciętnie 2,46 osób, a na jedną osobę przypadało średnio 18,79 m2 powierzchni użytkowej lokalu. W lokalach w budynkach wspólnot mieszkaniowych zamieszkiwało łącznie 819 osób, w jednym lokalu przeciętnie 2,30 osób, a na jedną osobę przypadało średnio 18,69 m2 powierzchni użytkowej lokalu (dane bez pustostanów).

Warunki sanitarno-socjalne mieszkań komunalnych wciąż odbiegają od pożądanego standardu zasobów mieszkaniowych. Tylko około 36 % lokali korzystało z ogrzewania z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej. Pozostałe mieszkania komunalne posiadały ogrzewanie piecowe lub etażowe. Część lokali mieszkalnych nie jest nadal wyposażona w pomieszczenia w.c. i/lub łazienkę, niecałe 4 % lokali nie posiadało ani łazienki, ani w.c. w obrębie lokalu.

Dla racjonalnego zarządzania substancją mieszkaniową o takiej strukturze wiekowej szczególnie istotne jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Jest to przesłanka do podejmowania decyzji o remontach, rozbiórkach bądź sprzedaży budynków.

Oceny stanu technicznego dokonano przyjmując na potrzeby Programu kryteria ogólne i klasyfikację stanu technicznego wg procentowego zużycia elementów budynku jak w tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	klasyfikacja stanu technicznego elementów	procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
1	*zły*	*71-100*	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki lub wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
2	*dopuszczający*	*51-70*	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.
3	*dostateczny*	*31-50*	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

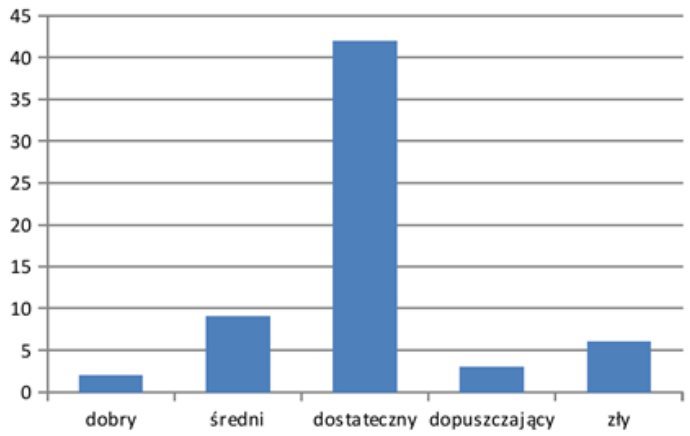
4	*średni*	*16-30*	Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
5	*dobry*	*0-15*	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

Stan techniczny budynków (na dzień 30.09.2016 r.) stanowiących własność Gminy i w posiadaniu samoistnym przedstawiono w tabeli nr 4 i wykresie nr 3.

Tabela nr 4

Grupa	Stan techniczny	Liczba budynków	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań	Udział % liczby budynków ogółem
I	dobry	2	7	350,20	3,22
II	średni	9	42	1926,77	14,52
III	dostateczny	41	149	6957,66	66,13
IV	dopuszczający	4	62	3337,39	6,45
V	zły	6	21	1026,30	9,68
Ogółem		62	281	13598,32	100

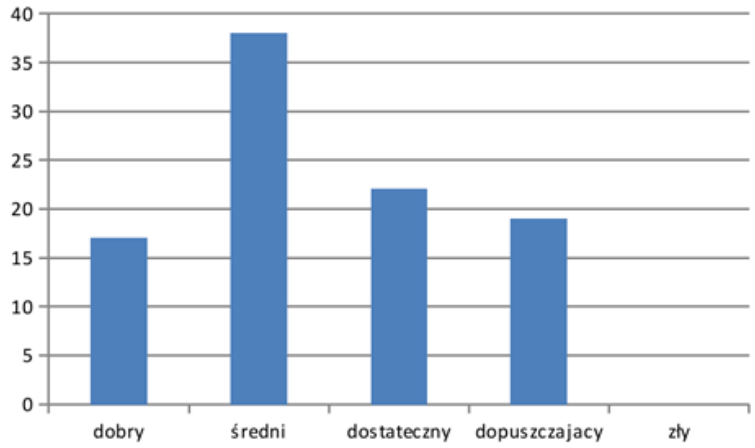
Wykres nr 3: Struktura zasobu mieszkaniowego wg stopnia zużycia budynków stanowiących 100% własności Gminy i pozostających w samoistnym posiadaniu.



Ponad połowa budynków gminnych i w posiadaniu samoistnym jest w stanie dostatecznym. Wymaga to znacznych nakładów na remonty bieżące. Problemem jest 10 budynków mieszkalnych Gminy w stanie dopuszczającym, w których zamieszkuje duża liczba mieszkańców oraz w stanie złym, które zostały już opróżnione całkowicie lub trwa wykwaterowywanie lokatorów. Konieczne są przy tym decyzje, w które budynki nie opłaca się już inwestować i definitywnie należy przeznaczyć je do rozbiórki.

Stan techniczny budynków we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma udział przedstawiono na wykresie nr 4.

Wykres nr 4. Stan techniczny budynków we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udział



Stan 96 budynków we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma udział, jest w większości dobry (17) lub średni (38); 19 budynków jest jeszcze w stanie dopuszczającym i te wymagają większych nakładów na remonty części wspólnych. We wspólnotach nie ma budynków w stanie złym wymagającym podjęcia natychmiastowych działań.

Za cel polityki remontowej nieruchomości należałoby przyjąć maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Priorytetem przy realizacji remontów budynków winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termomodernizacja obiektów. W szczególności potrzeby remontowo-modernizacyjne dotyczą niżej wymienionych budynków:

1) Rynek 10 – dach i elewacja
2) Piekary 15 – elewacja
3) Tadeusza Siejaka 25A – elewacja wraz z usunięciem azbestu

4) Tadeusza Siejaka 25B – elewacja wraz z usunięciem azbestu
5) Zamkowa 3 – dach
6) Zygmunta Krasińskiego 3 – dach
7) Tadeusza Kościuszki 24 – dach i kominy
8) Ignacego Łukasiewicza 10 – dach i kominy
9) Ignacego Paderewskiego 6 – dach i kominy
10) Zamkowa 11 – dach i kominy
11) Ślusarska 1 – dach i kominy
12) Świętokrzyska 1A – dach i kominy
13) Ujska 43 – dach i kominy

Pozostałe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie Gminy na kolejny rok.

3. Nakłady na remonty i modernizacje

W ostatnich 2 latach zintensyfikowano działania modernizacyjne w budynkach będących własnością Gminy, które były najbardziej zaniedbane. W roku 2015 na remonty i inwestycje budynków i lokali wydatkowano kwotę 1.084.670 zł wg rodzaju robót jak w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	kwota
A. Konserwacje i remonty w tym:	775.780
1. zaliczki do wspólnot na fundusz remontowy	309.340
2. pogotowie techniczne, bieżące usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych	126.500
3. wymiana okien i drzwi	106.910
4. materiały do remontów lokali	89.590
5. pozostałe remonty	143.440
B. Termomodernizacje budynków (dachy, elewacje)	308.890

Zabezpieczenie środków na termomodernizacje budynków winno być utrzymane w latach następnych, gdyż pozwala na ich ochronę przed dalszą dewastacją w związku z działaniem czynników zewnętrznych.