

**UCHWAŁA NR XXXV/326/2021
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 29 marca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta
Inowrocławia na lata 2021-2026**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2021-2026.

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

3. Mieszkaniowy zasób Miasta Inowrocławia stanowią lokale komunalne w budynkach stanowiących własność Miasta, lokale w budynkach prywatnych, którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, lokale komunalne, których Miasto jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale komunalne, do których Miasto posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zarządzane przez Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.);

2) ustawie o własności lokali - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, ze zm.);

3) gminie albo Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Inowrocław;

4) IGKiM Sp. z o. o. - należy przez to rozumieć Inowrocławską Gospodarkę Komunalną i Mieszkaniową Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Inowrocławiu;

5) PGKiM Sp. z o. o. - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Inowrocławiu;

6) KSM - należy przez to rozumieć Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu;

7) PINB - należy przez to rozumieć Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego;

8) MOPS - należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Inowrocławiu;

9) budynku komunalnym albo lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek albo lokal wymieniony w §1 ust. 3.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach

§ 3. 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta kształtuje się następująco (stan na 31 grudnia 2020 r.):

1) 1510 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 62.760,93 m² w 145 budynkach stanowiących własność Miasta;

2) 142 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 5.472,56 m² w 20 budynkach stanowiących własność osób prywatnych z nieuregulowanym stanem prawnym;

3) 1518 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 67.907,40 m² w 130 budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PGKiM Sp. z o. o.;

4) 157 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 6.838,53 m² w 34 budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez innych zarządców;

5) 70 lokali komunalnych o łącznej powierzchni wynosi 3.149,43 m² w 50 budynkach KSM.

2. Miasto gospodaruje łącznie 3397 lokalami komunalnymi o łącznej powierzchni 146.128,85 m².

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

1) budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Miasta wykazują zróżnicowane zużycie techniczne;

2) większość budynków wykazuje bardzo duże zużycie techniczne, w szczególności dotyczy to budynków wybudowanych przed 1939 r.;

3) większość budynków, w których znajdują się lokale komunalne pochodzi z XIX wieku oraz pierwszej połowy XX wieku i są objęte nadzorem konserwatora zabytków;

4) budynki, które zostały pobudowane przed 1939 r. ze względu na okres eksploatacji i ich niedokapitalizowanie, są w złym stanie technicznym:

a) ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania, zwłaszcza w okolicach nadproży okiennych i drzwiowych,

b) stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewnianych klatek schodowych są w znacznym stopniu zniszczone lub uszkodzone,

c) dachy papowe i dachówkowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,

d) tynki wewnętrzne są spękanne i częściowo zmurszałe na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,

e) piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,

f) przewody wentylacyjne są nieszczelne i spękanne,

g) stolarka okienna kwalifikuje się w większości przypadków do wymiany,

h) elewacje i balkony wymagają remontów ze względu na zniszczone posadzki balkonów, skorodowane opierzenia i nieszczelne pokrycia dachów, przez które woda przenika do elementów konstrukcyjnych budynku,

i) izolacje pionowe i poziome ścian są uszkodzone lub w ogóle nie występują, co prowadzi do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku, powodując zawilgocenie mieszkań a w konsekwencji konieczność wymiany znacznej ilości tynków i elementów drewnianych budynku;

5) wewnętrzne instalacje elektryczne w znacznej części budynków wybudowanych przed 1970 r. nie były wymieniane podczas eksploatacji;

6) instalacje gazowe w większości budynków nie spełniają obecnych wymogów technicznych:

a) gazomierze usytuowane są wewnątrz lokali mieszkalnych,

b) brak zaworów odcinających,

c) rury wykonane są z materiałów, które nie spełniają obecnych norm wytrzymałościowych;

7) przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe (podgrzewacze wody, kotły gazowe), nie posiadają wymaganych obecnie wkładów kominowych;

8) 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 (np. zalania lokali);

9) instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów, część pionów kanalizacyjnych nie posiada obecnie wymaganych przekrojów, co ma istotny wpływ na ich awaryjność;

10) większość lokali wybudowanych przed 1939 r. jest w złym stanie technicznym i nie mają one dostatecznego wyposażenia:

a) nie ma łazienek,

b) nie ma wc w lokalu (wc na półpiętrach, w przypadku zwalniania się lokali przed ponownym zasiedleniem wykonywane są łazienki wraz z WC),

c) brak c.o. i ciepłej wody;

11) wiek budynków komunalnych przedstawia się następująco (ok. 81 % budynków zostało wybudowanych ponad 60 lat temu):

a) budynki wybudowane przed rokiem 1918 – 79,

b) budynki wybudowane w latach 1919 - 1945 – 21,

c) budynki wybudowane w latach 1946 - 1960 – 18,

d) budynki wybudowane w latach 1961 - 1980 – 17,

e) budynki wybudowane w latach 1981- 2000 – 2,

f) budynki wybudowane po 2000 roku – 8;

12) stan techniczny budynków oceniono przyjmując trójstopniową ocenę techniczną: dobra, średnia i zła:

a) stan techniczny określany jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu (np. poprzez docieplenie ścian lub stropów),

b) stan techniczny określany jako średni oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów,

c) stan techniczny określany jako zły oznacza, że budynki te wymagają w jak najszybszym czasie przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich mogą być w najbliższym czasie przeznaczone do rozbiórki (np. budynek, którego stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50%);

13) na podstawie okresowych przeglądów technicznych budynków, ocena stanu technicznego budynków komunalnych przedstawia się następująco (przeglądy techniczne wykonywane są raz na 5 lat, więc w ww. ocenie nie uwzględniono przeprowadzonych remontów budynków po ostatnim okresowym przeglądzie technicznym - co najmniej 8 budynków komunalnych):

a) ocena dobra – 12 budynków,

b) ocena średnia – 112 budynków,

c) ocena zła – 21 budynków.

§ 5. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta będzie się kształtowała na podobnym poziomie, jak w latach ubiegłych.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków komunalnych	145	145	145	146	146	146
Liczba lokali komunalnych	3334	3285	3237	3264	3215	3166

3. Utrzymanie takiego stanu zasobu mieszkaniowego uzależnione będzie od:

1) konieczności wydawania budynków właścicielom prywatnym (w 2021 r. przewiduje się konieczność oddania 2 budynków – 14 lokali);

2) ilości napraw głównych i remontów przekraczających zakres napraw bieżących;

3) zakupu lokali mieszkalnych na rynku wtórnym (w latach 2017-2020 zakupiono na rynku wtórnym 7 lokali mieszkalnych, w latach 2021-2026 Miasto będzie dążyło do utrzymania liczby nabywanych lokali na rynku wtórnym);

4) podejmowania nowych inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych (w planach inwestycyjnych na najbliższe pięć lat przewiduje się wybudowanie 1 budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będzie około 76 nowych lokali);

5) planowanej sprzedaży ok. 50 lokali rocznie.

§ 6. Prognoza dotycząca zapotrzebowania Miasta na lokale mieszkalne w latach 2021-2026 przedstawia się następująco:

1) remonty budynków i lokali, wykwaterowanie na podstawie decyzji PINB – ok. 30 lokali;

- 2) realizacja wyroków eksmisyjnych – ok. 240 lokali;
- 3) realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu – ok. 300 lokali.

§ 7.1. Prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

	Prognozowana liczba budynków					
Prognozowana ocena stanu technicznego	2021	2022	2023	2024	2025	2026
dobra	13	13	13	15	14	13
średnia	117	120	123	123	125	127
zła	15	12	9	8	7	6

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

		Prognozowana liczba lokali					
Prognozowana ocena stanu technicznego lokali		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prognozowana liczba lokali wyposażonych w instalację gazową	dobra	2458	2412	2367	2397	2351	2334
	zła (brak instalacji)	876	873	870	867	864	832
Prognozowana liczba lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania	dobra	1912	1865	1825	1854	1813	1795
	zła (brak instalacji)	1422	1420	1412	1410	1402	1371
Prognozowana liczba lokali wyposażonych w instalację elektryczną	dobra	3334 100%	3285 100%	3237 100%	3264 100%	3215 100%	3166 100%
	zła (brak instalacji)	0	0	0	0	0	0
Prognozowana liczba lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną	dobra	3329	3280	3232	3259	3211	3162
	zła (brak instalacji)	5	5	5	5	4	4

3. Prognozuje się, że w latach 2021-2026 stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta nie ulegnie znacznemu pogorszeniu:

- 1) stopniowo zwiększać się będzie liczba lokali mieszkalnych wyposażonych w instalacje gazową oraz centralnego ogrzewania;
- 2) stopniowo zmniejszać się będzie liczba lokali mieszkalnych z instalacją wodno-kanalizacyjną bez WC (przed ponownym zasiedleniem wykonywane będą łazienki i WC w lokalach);
- 3) w lokalach wymieniane będą instalacje elektryczne i gazowe, mogące powodować zagrożenie dla mieszkańców;
- 4) stan techniczny lokali może ulec pogorszeniu w przypadku niewłaściwego użytkowania przez najemców.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 8. 1. Budynki oraz lokale poddawane będą bieżącym remontom i modernizacjom.

2. Analizę potrzeb remontowych i modernizacyjnych w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

Potrzeby remontowe i modernizacyjne	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców związanych z użytkowaniem budynków (zapotrzebowanie w wodę, gaz, energię cieplną, elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochrona przeciwpożarowa)	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Utrzymanie stanu technicznego budynków i lokali zapewniającego ochronę dla zdrowia i życia mieszkańców (wymiana instalacji elektrycznych, gazowych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenie)	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Remonty wynikające z decyzji PINB	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Remonty elewacji	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Remonty dachów	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Wymiany źródeł ogrzewania	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
Remonty klatek schodowych	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
Remonty lokali opróżnionych	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
Budowa nowego budynku mieszkalnego	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE

§ 9. 1. Remonty realizowane będą z nadwyżki wpływów z tytułu czynszów nad kosztami:

- 1) utrzymania nieruchomości;
- 2) zaliczek na fundusz remontowy;
- 3) zarządu nieruchomościami.

2. Koniecznym jest w pierwszej kolejności utrzymanie stanu technicznego budynków i lokali zapewniającego ochronę dla zdrowia i życia mieszkańców (wymiana instalacji elektrycznych, gazowych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenie).

3. Wymagane jest zapewnienie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców związanych z użytkowaniem budynków (zapotrzebowanie w wodę, gaz, energię cieplną, elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochrona przeciwpożarowa).

4. Niezbędnym jest w dalszej kolejności poddawanie budynków bieżącym remontom i modernizacjom (remontom wynikającym z decyzji PINB, remontom elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remontom klatek schodowych, remontom dachów, wymianie źródeł ogrzewania, remontom lokali opróżnionych).

5. Remonty bieżące i modernizacje w danym roku kalendarzowym, realizowane będą na podstawie przeglądów okresowych, ekspertyz budowlanych, decyzji PINB oraz wniosków lokatorów weryfikowanych przez inspektorów IGKiM Sp. z o. o.

§ 10. 1. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty oraz modernizacje lokali i budynków (remonty lokali opróżnionych, remonty dachów, klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej)	785.600,00 zł	864.160,00 zł	950.576,00 zł	1.045.634,00 zł	1.150.197,00 zł	1.265.217,00 zł
Koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych lokali użytkowych i lokali Miasta z prawem własności do lokalu mieszkalnego	2.300.000,00 zł	2.373.600,00 zł	2.449.555,00 zł	2.527.941,00 zł	2.608.835,00 zł	2.692.318,00 zł
Inwestycje w budownictwo komunalne (remonty elewacji, zmiana źródła ogrzewania)	2.350.000,00 zł * (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań) *dodatkowo zaplanowano 3.025.000,00 zł na inwestycje w ramach złożonego wniosku o dofinansowanie projektu pn. „Odnowa części wspólnych budynków wielorodzinnych w Inowrocławiu”	2.417.500,00 zł (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań)	2.488.375,00 zł (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań)	2.562.794,00 zł (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań)	2.640.933,00 zł (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań)	2.722.980,00 zł (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań)

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 określa wysokość środków finansowych niezbędnych do wykonania remontów i modernizacji na dany rok, w tym przeznaczonych na fundusz remontowy budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana będzie w oparciu o warunki ich wykupu określone w uchwale nr XXXI/444/2013 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Inowrocławia (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2013 r. poz. 1432, ze zm.).

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2026 przedstawia poniższa tabela:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	ok. 50	ok. 50	ok. 50	ok. 50	ok. 50	ok. 50

3. Na podstawie analizy danych z lat 2017-2020, średnia wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosiła 3.700,00 zł, natomiast średnia wielkość zbywanego lokalu mieszkalnego to ok. 40 m².

4. Przy nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata w wysokości 70% od ceny lokalu, w rozumieniu art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.). Przy zastosowaniu bonifikaty średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ok. 1.100,00 zł.

5. Spodziewane wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2026 szacuje się na kwotę około 13.130.000,00 zł, co przedstawia się następująco:

- 1) rok 2021 - prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.030.000,00 zł;
- 2) rok 2022 - prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.220.000,00 zł;
- 3) rok 2023 - prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.220.000,00 zł;
- 4) rok 2024 - prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.220.000,00 zł;
- 5) rok 2025 - prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.220.000,00 zł;
- 6) rok 2026- prognozowana średnia wartość sprzedaży lokali 2.220.000,00 zł.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz koszty jego niezbędnych remontów.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Czynsz w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Polityka czynszowa Miasta zmierzać będzie do kształtowania stawek, które zapewnią bilansowanie się finansowej gospodarki mieszkaniowej.

2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

1) czynniki obniżające stawkę czynszu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Czynnik obniżający stawkę czynszu	% obniżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku o złym stanie technicznym przeznaczonym do rozbioru lub jego stopień zużycia oceniono na podstawie przeglądu pięcioletniego na ponad 50%	20%
2	Lokal znajduje się w suterenie, na poddaszu lub budynku barakowym	20%
3	Lokal posiada wspólną kuchnię lub wspólną łazienkę i WC lub wspólny przedpokój z innym lokalem mieszkalnym	10%
4	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w instalację kanalizacyjną bez WC (WC dla lokalu znajduje się poza budynkiem)	10%
5	Lokale położone w budynkach na Osiedlu „Mątwy” w granicach określonych w Statucie Osiedla „Mątwy”	10%

2) czynniki podwyższające stawkę czynszu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Czynnik podwyższający stawkę czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki
1	Lokal znajduje się w budynku o dobrym stanie technicznym, w którym Miasto przeprowadziło termomodernizację (docieplenie wszystkich ścian	20%

	zewnątrznych budynku)	
2	Lokal znajduje się w budynku o dobrym stanie technicznym, w którym Miasto przeprowadziło ocieplenie stropodachu	5%
3	Lokal znajduje się w budynku przy ul. Wojska Polskiego lub Błonie 13A	25%
4	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania niewymagającą remontu	10%
5	Lokal wyposażony jest w bieżącą ciepłą wodę	5%
6	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w windę	10%
7	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w stację uzdatniania wody	5%
8	Lokal znajduje się w budynku wyposażonym w instalację gazu ziemnego	5%

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 wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 40%, stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokalu.

6. Ustala się wskaźnik obniżki czynszu w wysokości:

1) 30% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% dochodu, o którym mowa w § 7 ust. 1 uchwały nr XVI/167/2019 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 28 października 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Inowrocławia (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2019 r. poz. 5755);

2) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% dochodu, o którym mowa w §7 ust. 1 uchwały wskazanej w pkt 1, ale nie wyższy niż 100% tego dochodu.

7. Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu;

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;

3) są uprawnieni do zawarcia umowy najmu socjalnego.

8. Obniżki można udzielić najemcy wyłącznie na jego pisemny wniosek.

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

§ 14. 1. Mieszkaniowym zasobem Miasta zarządza wykonawca wybierany na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019, ze zm.). Do końca 2021 r. zarządcą jest IGKiM Sp. z o. o. zgodnie z umową zawartą w dniu 26 lutego 2019 r. o zarządzanie, administrowanie budynkami i terenami stanowiącymi zasób Miasta Inowrocławia.

2. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta polega w szczególności na wykonywaniu czynności:

1) bieżącym administrowaniu zarządzanymi nieruchomościami;

- 2) zapewnieniu prawidłowej eksploatacji zarządzanych nieruchomości;
- 3) obsłudze ekonomiczno-finansowej zarządzanych nieruchomości;
- 4) obsłudze mieszkańców wynikających z obowiązków wynajmującego określonych stosownymi przepisami;
- 5) zawieraniu umów na dostawę mediów oraz nadzór, kontrola i egzekwowanie prawidłowego wykonania usług objętych umowami;
- 6) zgłaszaniu potrzeb remontowych w zakresie bieżących remontów budynków i lokali opróżnionych.

3. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, IGKiM Sp. z o. o. zarządza lokalami będącymi własnością Miasta.

4. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta w latach 2021-2026 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu Miasta.

2. Prognozę dotyczącą źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 -2026 przedstawia poniższa tabela:

Źródło finansowania	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	ok. 82%	ok. 82 %	ok. 83%	ok. 83%	ok. 84%	ok. 84%
Środki z budżetu Miasta	ok. 18%	ok. 18%	ok. 17%	ok. 17%	ok.16 %	ok. 16%

3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) kredyty na remonty i termomodernizacje;
- 2) środki z Unii Europejskiej;
- 3) wsparcie finansowe z Banku Gospodarowania Krajowego.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Stawki czynszu za lokale powinny być kształtowane w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

3. Prognoza na lata 2021-2026 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz kosztów inwestycyjnych przedstawia się następująco:

1) koszty bieżącej eksploatacji (bez mediów oraz opłaty za odpady) (w zł):

- a) rok 2021 - 4.604.270,00,
- b) rok 2022- 5.064.697,00,
- c) rok 2023 - 5.571.167,00,
- d) rok 2024 - 6.128.283,00,
- e) rok 2025 - 6.741.112,00,
- f) rok 2026 - 7.415.223,00;

2) koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w zł):

- a) rok 2021 –785.600,00,
- b) rok 2022 –864.160,00,
- c) rok 2023 - 950.576,00,
- d) rok 2024 - 1.045.634,00,
- e) rok 2025 - 1.150.197,00,
- f) rok 2026 - 1.265.217,00;

3) koszty zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych (w zł):

- a) rok 2021 - 2.300.000,00,
- b) rok 2022 - 2.373.600,00,
- c) rok 2023 - 2.449.555,00,
- d) rok 2024 - 2.527.941,00,
- e) rok 2025 - 2.608.835,00,
- f) rok 2026 - 2.692.318,00;

4) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł):

- a) rok 2021 - 2.800.000,00,
- b) rok 2022 - 2.856.000,00,
- c) rok 2023- 2.913.120,00,
- d) rok 2024 - 2.971.382,00,
- e) rok 2025 - 3.030.810,00,
- f) rok 2026 - 3.091.426,00;

5) koszty inwestycyjne (w zł):

a) rok 2021– 2.350.000,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań + 3.025.000,00 na inwestycje w ramach złożonego wniosku o dofinansowanie projektu pn. „Odnowa części wspólnych budynków wielorodzinnych w Inowrocławiu” Regionalny Program Operacyjny Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020, działanie 6.2. Rewitalizacja obszarów miejskich i ich obszarów funkcjonalnych),

b) rok 2022 -2.417.500,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań),

c) rok 2023- 2.488.375,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań),

d) rok 2024 - 2.562.794,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań),

e) rok 2025 - 2.640.933,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań),

f) rok 2026 - 2.722.980,00 (w tym przewiduje się 1 mln zł na zakup mieszkań).

4. Z wpływów z czynszu Miasto reguluje należności takie, jak: bieżące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tym m. in. koszty eksploatacji), koszty bieżących remontów, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada prawo własności do lokali oraz koszty zarządzania zasobami Miasta.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym;
- 3) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze;
- 4) konieczność zapewnienia w latach 2021-2026 ok. 30 lokali zamiennych w związku z remontami budynków i lokali;
- 5) sprzedaż lokali (przewiduje się ok. 50 lokali rocznie);
- 6) zmiana umowy najmu na umowę najmu socjalnego lokalu po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach;
- 7) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
- 8) systematyczne wyłączenie z użytkowania lokali strychowych niespełniających wymagań technicznych określonych w odrębnych przepisach;
- 9) przydzielanie lokali do remontu przez najemców we własnym zakresie zgodnie z warunkami określonymi w uchwale wskazanej w §13 ust. 6 pkt 1;
- 10) weryfikacja, nie częściej niż co 2,5 roku, spełniania przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu;

11) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez IGKiM Sp. z o. o., poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności;

12) kontynuowanie możliwości regulowania zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez ich umorzenie, odroczenie terminu ich spłaty lub rozłożenie na raty w szczególnie uzasadnionych przypadkach;

13) kontynuowanie działań w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości, których właścicielami są osoby fizyczne, a którymi Miasto zarządza w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;

14) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia;

15) podejmowanie działań w ramach zmiany planów zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także nabywanie terenów od Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 19. Traci moc uchwała nr XXIX/317/2017 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2017 r. poz. 2087 oraz z 2019 r. poz. 5757 i 6457).

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXV/326/2021

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 29 marca 2021 r.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl art. 21 ust. 2 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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 kosztów 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, w tym niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Ponadto, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756, z 2019 r. poz. 1309 oraz z 2021 r. poz. 11) uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęte przed 21 kwietnia 2019 r., z mocy prawa tracą ważność najpóźniej 21 kwietnia 2021 r.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Prezydent Miasta Inowrocławia.

Rada Miejska Inowrocławia podjęła uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Inowrocławia na lata 2021-2026.

Na 23 radnych w głosowaniu wzięło udział 18 radnych obecnych na sesji. Za przyjęciem uchwały głosowało 18 radnych, głosy przeciwne - 0, wstrzymujących się - 0.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski