

**UCHWAŁA NR LXXIV/556/14
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2015 - 2019”

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) **Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2015 - 2019” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2015 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Piotr Słomiński

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LXXIV/...../14
Rady Miasta Kościerzyna
Z dnia 29 października 2014 r.

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Kościerzyna
na lata 2015 – 2019**

Wstęp

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miasta uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy program opracowany został na 5 lat tj. od 2015 do 2019 roku.

Art. 4 ustawy stanowi, iż jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Każda rodzina, jako podstawowa komórka społeczna dąży do posiadania lokalu mieszkalnego, które stanowi jej centrum życiowe. Niestety dla przeciętnego gospodarstwa domowego w dzisiejszych czasach cel ten jest trudno osiągalny. Nie znaczy to, że Gmina winna zapewnić lokale mieszkalne wszystkim rodzinom, które takiego nie posiadają. Zgodnie z w/w art. ustawy gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach czyli tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w głównej mierze wykorzystując dotychczasowy zasób gminy. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna zawiera najistotniejsze prognozy działań Gminy w latach 2015-2019 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Jego główne cele to:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- b) wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej opartej na wprowadzeniu katalogu obniżek czynszu,
- c) poprawa standardu technicznego budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- d) dążenie do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez usprawnianie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami oraz udostępnianie w szerokim zakresie terenów wewnątrzsiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

Ikroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.),
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kościerzyna a także lokale pozostające w jej posiadaniu samoistnym – stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy,
- 3) wspólnocie – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości tworząc wspólnotę mieszkaniową określoną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.),

- 4) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą i wynajmującą lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu,
- 5) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 6) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 7) opłatach niezależnych od zarządzającego – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych,
- 8) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- 9) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 10) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 12) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć inne lokale niż lokale mieszkalne i lokale socjalne,
- 13) czynszu – należy przez to rozumieć stawkę za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w którego skład wchodzi: koszty zarządu, koszty eksploatacji i koszty remontów,
- 14) stawce bazowej – należy przez to rozumieć wysokość stawki czynszu ustalaną zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna bez uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 - 2019, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna objęty Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta, lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale w budynkach wspólnotowych, w kosztach budowy których partycypowała Gmina.

Zgodnie ze stanem na dzień 15 września 2014 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kościerzyna obejmuje:

- a) 35 budynków będących w całości własnością Gminy, w których znajdują się 294 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 12.497,14 m²,
- b) udziały w 63 budynkach stanowiących przedmiot współwłasności, w których Gmina posiada 213 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8.777,66 m²,
- c) 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 388,78 m² w budynku wspólnotowym, w budowie którego partycypowała Gmina.

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna to 515 lokali o powierzchni użytkowej 21.663,58 m², w których mieszczą się 63 lokale socjalne o powierzchni 2.016,58 m². Ponadto gmina posiada 1 pomieszczenie tymczasowe o powierzchni użytkowej 14,80 m².

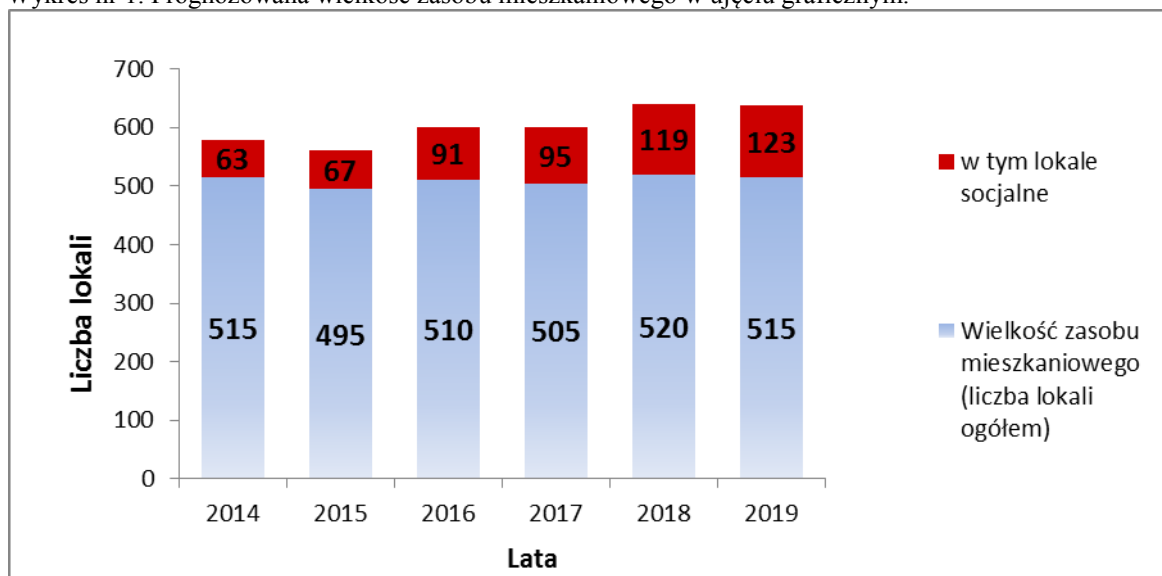
Tabela nr 1 oraz wykres nr 1 przedstawiają prognozę zmian w wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy (w tym lokali socjalnych) w latach objętych Programem.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna na dzień 15.09.2014 r. oraz prognoza jego wielkości na lata 2015-2019.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali ogółem)	515	495	510	505	520	515
w tym lokale socjalne	63	67	91	95	119	123
Powierzchnia w m²	21 633,58	20 792	21 422	21 212	21 842	21 632
w tym lokale socjalne m²	2 016,58	2 185	3 193	3 361	4 370	4 540

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

Wykres nr 1. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w ujęciu graficznym.

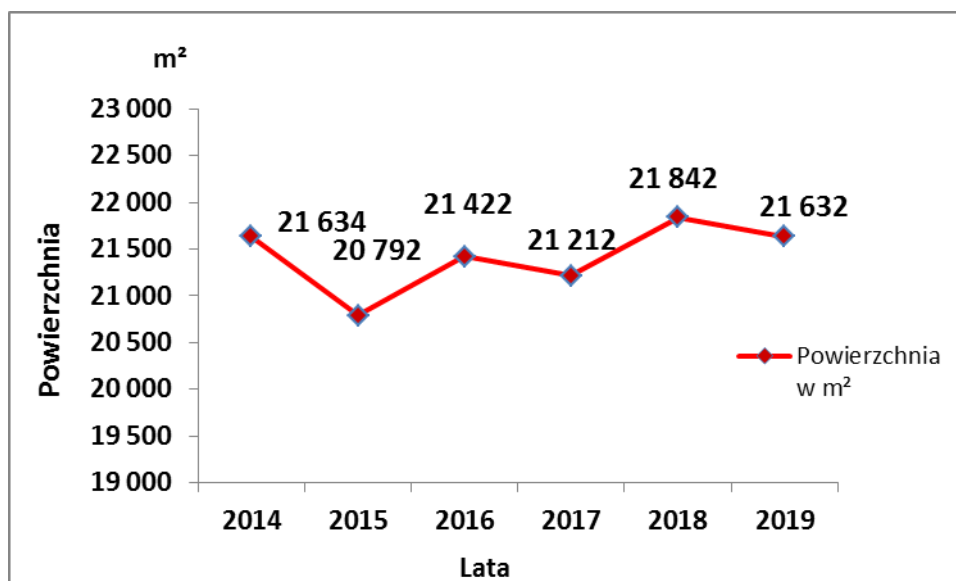


Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania. W tym celu zakłada się, że w okresie objętym Wieloletnim Programem następować będzie – w miarę posiadanych możliwości – systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali socjalnych.

Powiększenie zasobu mieszkaniowego, w tym zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez:

- a) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem ich adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne,
- b) nowe budownictwo komunalne,
- c) wydzielenie z zasobu mieszkaniowego Gminy lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokal socjalny.

Wykres nr 2. Prognozowane kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego w latach 2014- 2019 w ujęciu graficznym.

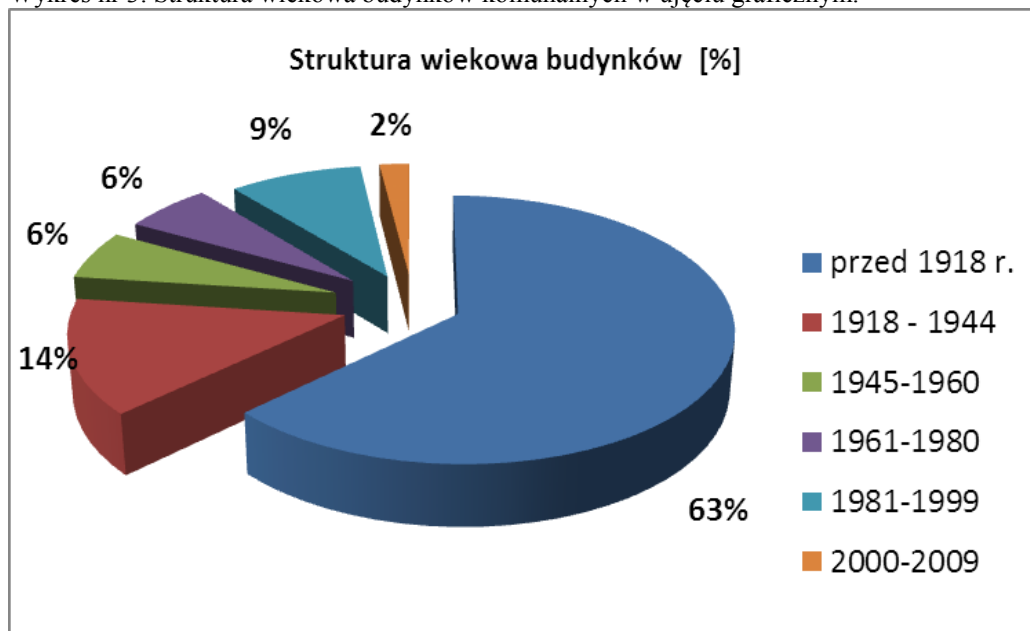


Na wykresie nr 2 zobrazowano kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych 5 latach. Należy zaznaczyć, że zmniejszanie się powierzchni gminnej związane jest przede wszystkim z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, a co za tym idzie – malejącym udziałem Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2.2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna

Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych gminy to obiekty stare, wybudowane przed II wojną światową wymagające ogromnych nakładów remontowych i modernizacyjnych. Duża część lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. oraz w latach 60-tych i 70-tych XX wieku.

Wykres nr 3. Struktura wiekowa budynków komunalnych w ujęciu graficznym.



Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- wiek budynku,
- rodzaj zabudowy,

- c) wyposażenie budynków i lokali w instalacje,
- d) rodzaj pokrycia dachu,
- e) sposób ich użytkowania.

W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kościerzyna znaczny procent całej substancji to lokale o obniżonym standardzie.

Tabela nr 2. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Stan na dzień 31.05.2014 r.

Lp.	Wyposażenie techniczne	Udział procentowy w całości			
		Lokale w budynkach komunalnych		Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
		ilość	%	ilość	%
1.	Instalacja elektryczna	295	100%	248	100%
2.	Centralne ogrzewanie w budynku	105	36%	148	60%
3.	Centralnie dostarczona ciepła woda	47	16%	33	13%
4.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	295	100%	247	99,5%
5.	Lokale z kuchnią	290	98%	242	98%
6.	Lokale z łazienką	220	75%	212	85%
7.	Lokale z w.c.	292	99%	243	98%

Z przedstawionej tabeli wynika, że z ogólnej liczby lokali zasobu gminnego, 100% lokali wyposażona jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Niespełna 47% lokali podłączonych jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, natomiast do 15% lokali dostarczana centralnie ciepła woda, ponad 80% lokali posiada łazienkę, 99% w.c., a 98% kuchnię. Na podstawie danych dotyczących wyposażenia lokali należy stwierdzić, że do dnia dzisiejszego Gmina posiada niemały procent mieszkań o niskim standardzie.

Większość budynków wymaga kompleksowych remontów, polegających na dostosowaniu do obecnie obowiązujących standardów technicznych i cywilizacyjnych.

Niektóre z nich wymagają przeprowadzenia napraw głównych, polegających na wymianie elementów konstrukcyjnych stropów, konstrukcji dachowych itp., aby zapobiec katastrofie budowlanej.

Stan techniczny obiektów wymaga przeprowadzenia niezbędnych napraw bieżących zapobiegających skutkom zużycia elementów np. pokrycie dachu, malowanie klatek schodowych, naprawa elewacji z jej dociepleniem, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Coraz bardziej staje się konieczne dotowanie komunalnej gospodarki mieszkaniowej, bowiem większość mieszkań z wysokim czynszem została sprzedana. Dotychczasowe wpływy z tych lokali podobnie, jak kiedyś wpływy z lokali użytkowych zasilały remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z ich wyprzedają środki przeznaczone na remonty lokali gminnych z roku na rok są relatywnie mniejsze. Większe środki przeznaczone zostają na „fundusz remontowy” poszczególnych wspólnot nawet 5,0 zł/m², uszczuplając w ten sposób środki gminne. Zasadne byłoby, aby przynajmniej część środków ze sprzedaży mieszkań przeznaczono na remonty komunalnej substancji mieszkaniowej. Na bazie dotychczasowych doświadczeń, analizy kosztów i aktualnej sytuacji finansowej w perspektywie kilku najbliższych lat trudno będzie utrzymać odpowiedni stan techniczny lokali i budynków zgodne z ustawą z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) oraz ustawą z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.).

W ostatnich latach budżet miasta dotował środki finansowe na przeprowadzenie znaczniejszych modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 3 Środki finansowe z budżetu miasta przeznaczone w ostatnich latach na remonty i modernizacje budynków komunalnych

Rok	Adres	Zakres robót	Koszty
2011	Modernizacja budynku przy ul. Długiej 14 i 14A	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, docieplenie dachu z wymianą pokrycia dachowego, docieplenie budynku	149.890,78 zł
	Rogali 6	Wykonanie instalacji c.o. w lokalach komunalnych	39.766,04 zł
	Rogali 8		22.135,01 zł
	Rogali 19		24.999,00 zł
	Rogali 20		28.509,96 zł
	Rogali 21		34.890,47 zł
	Kapliczna 17		Remont pokrycia dachowego
		Remont instalacji elektrycznej	7.105,89 zł
		Rynek 6	Remont instalacji elektrycznej
2012	Wybickiego 14	Remont pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów	35.026,88 zł
	Rogali 5	Wykonanie instalacji c.o. w lokalach komunalnych	23.000,00 zł
	Rogali 22		24.069,10 zł
2013	Rogali 7	Wykonanie instalacji c.o. w lokalach komunalnych	16600,81 zł
	Jeziorna 9	Remont pokrycia dachowego z przemurowaniem kominów	40469,38 zł
2014	3 Maja 8	Wymiana pokrycia dachowego	59623,94 zł
	Rogali 9	Wykonanie instalacji c.o. w lokalach komunalnych	21592,98 zł

Niestety środki finansowe, których źródłem są czynsze, wystarczają zaledwie na wykonanie najbardziej pilnych remontów wynikających ze zdarzeń losowych np. pustostanów i indywidualnych zgłoszeń. Z czynszów finansowane jest także utrzymanie zieleni oraz dróg i chodników wewnątrzsiedlowych.

Równocześnie z uchwałą przyjmującą niniejszy program będzie procedowana uchwała, dotycząca zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Miejskiej Kościerzyna. Zmiana tej uchwały polega na zaktualizowaniu i doprecyzowaniu niektórych przepisów. W celu zmniejszenia wydatków na przeprowadzanie remontów pustostanów po odzyskaniu lokalu do przydziału, uchwała wprowadza pewne innowacje.

W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu, z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu socjalnego, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu lokalu wskazanego przez Gminę, który zostanie przeznaczony dla osoby uprawnionej lub osób uprawnionych z tego wyroku do lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności.

Dopuszcza się też możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

2.3 Najpilniejsze potrzeby remontowe budynków komunalnych.

Tabela nr 4 Najpilniejsze potrzeby prac remontowych i modernizacyjnych w rozbiciu na poszczególne budynki.

Lp.	Adres budynku komunalnego	Wykonanie instalacji c.o.	Wymiana instalacji hydraulicznej	Docieplenie i remont elewacji	Remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych	Wymiana pionów instalacji elektrycznej	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów	Wykonanie ściągnięć na budynkach	Dostosowanie klatek schodowych do wymogów p-poz.	Remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla osób niepełnosprawnych	Remont pokryć pomieszczeń gospodarczych	Wykonanie parkingu, chodników, utwardzenie placu
1	3 Maja 4			x						x		
2	3 Maja 8	x	x	x	x				x		x	
3	8 Marca 30			x	x		x					x
4	8 Marca 40	x	x	x	x							
5	8 Marca 47	x	x	x	x				x		x	
6	8 Marca 48										x	
7	Chojnicka 16	x	x	x	x	x					x	
8	Chojnicka 16A	x	x	x	x	x					x	
9	Dworcowa 5	x	x	x	x							x
10	Jeziorna 9										x	x
11	Kapliczna 9	x	x	x	x		x					
12	Kapliczna 17	x	x	x	x	x		x			x	
13	Kościuszki 3				x							
14	Małcużyńskiego 8				x					x		
15	Miodowa 10	x	x	x	x	x			x		x	
16	Młyńska 6	x	x	x	x	x	x	x				

17	Przemysłowa 5			x	x		x			x		
18	Rynek 6	x	x	x	x	x			x			
19	Strzelnica 4				x							
20	Tkaczyka 3				x							
21	Traugutta 4	x	x	x	x							
22	Wodna 2	x	x	x	x	x						
23	Wodna 16	x	x	x	x	x		x			x	
24	Wodna 17	x	x	x	x	x					x	
25	Wybickiego 8	x	x	x	x	x	x			x		
26	Wybickiego 12			x								x
27	Wybickiego 14			x								x

Jak widać z powyższego zestawienia zakres koniecznych remontów budynków komunalnych jest bardzo rozległy i wymaga wygospodarowania znacznych środków finansowych.

W 2014 r. Gmina Miejska Kościerzyna przystąpiła do realizacji termomodernizacji budynków wielorodzinnych w ramach projektu „KAWKA” w Kościerzynie, który ma na celu ograniczenie niskiej emisji poprzez kogenerację i termomodernizację budynków. Bieżący projekt przewiduje termomodernizację sześciu budynków wielorodzinnych komunalnych a mianowicie:

1. 3 Maja 11
2. 8 Marca 47
3. Dworcowa 1
4. Dworcowa 5
5. Rynek 6
6. Miodowa 10

W ramach w/w programu zostanie wykonane:

- docieplenie ścian zewnętrznych,
- wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej i okiennej,
- likwidacja pieców,
- wykonanie instalacji c.o. i solarnej.

Prace termomodernizacyjne w/w budynków zostaną przeprowadzone w okresie 2 lat – 2014 r. - 2015 r. Łączny koszt termomodernizacji w/w budynków wielorodzinnych w ramach projektu „KAWKA” wyniesie 1 693 900,98 zł. Kwota dofinansowania wynosi 90% kosztów kwalifikowanych, w tym:

- a) do 45% kosztów kwalifikowanych zadania w formie dotacji, ze środków udostępnionych przez NFOŚiGW,
- b) 45% kosztów kwalifikowanych zadania w formie pożyczki ze środków Funduszu.

Planuje się kontynuację programu „KAWKA w następnych latach.

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W ostatnich latach gospodarując powyższym zasobem mieszkaniowym Burmistrz Miasta Kościerzyna wyraził zgodę na następujące przydziały:

Tabela nr 3 Przydziały lokali komunalnych w ostatnich latach.

Lp.	Przydziały	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ¹
1	Przydział lokalu (zamiana na inny)	4	10	10	9	1	6
2	Przydział lokalu komunalnego	6	9	13	10	8	26
3	Przydział lokalu socjalnego	10	1	1	2	2	1
4	Przydział lokalu socjalnego - eksmisje	0	1	6	6	4	2
5	Wskazanie noclegowni	0	0	0	4	2	2
	Razem	20	21	30	31	17	37

¹dane dotyczą okresu do 15.09.2014

Miasto ma obowiązek ustawowy dostarczać lokale socjalne. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Gmina w 24 budynkach posiada 63 lokale socjalne, w których umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony.

Na lokale socjalne czekają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z wyrokami eksmisyjnymi z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 15 września 2014 r. w Urzędzie Miasta Kościerzyna zarejestrowanych zostało 31 wyroków dla osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, 17 dla osób do otrzymania pomieszczenia tymczasowego oraz 4 dla osób do lokalu zamiennego z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego.

Tabela 4 Potrzeby lokali komunalnych z czynszem regulowanym, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych w rozbiciu na wielkości mieszkań (ilość pokoi)¹

	Potrzeby	Zestawienie wg list oczekujących na 2014 r.	Nowe wnioski o przydział lokalu złożone w 2014 r.	Wnioski w zw. z wyrokami eksmisyjnymi	Razem
Lokale komunalne	1-pokojowe	12	10	0	22
	2-pokojowe	32	9	0	41
	3-pokojowe	10	5	0	15
	4-pokojowe	0	2	0	2
Razem		54	26	0	80
Lokale socjalne	1-pokojowe	24	8	21	43
	2-pokojowe	3	3	10	16
	3-pokojowe	4	1	0	5
Razem		31	12	31	74
Pomieszczenia tymczasowe		0	0	17	17

¹potrzeby na dzień 15. 09.2014

Na dzień 01.01.2014 r. na listach oczekujących na przydział lokalu socjalnego z zasobu należącego do Gminy (nie licząc wniosków związanych z wyrokami eksmisyjnymi) zarejestrowano ogółem 32 wnioski, zaś na liście oczekujących na przydział lokalu komunalnego - ogółem 65 wniosków. Ponadto w 2014 r. złożone zostały 24 wnioski o przydział lokalu, spełniające kryterium powierzchniowe i dochodowe, które po

przeprowadzeniu wizji lokalnych i weryfikacji zostaną umieszczone na listach oczekujących na przydział lokalu.

Z uwagi na rosnącą liczbę osób znajdujących się w niedostatku spodziewać się należy zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz wniosków o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku przy ul. Tkaczyka 3, w którym to mieściła się łaźnia miejska, planuje się jego wyburzenie. Obecnie znajduje się w nim 10 lokali mieszkalnych, z czego 4 to lokale komunalne i 6 lokali socjalnych, jak również 1 pomieszczenie tymczasowe. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży gruntu, na którym stoi budynek przy ul. Tkaczyka 3, mogą zostać przeznaczone na budowę mieszkań socjalnych.

Rocznie Gmina odzyskuje około 10 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenia się najemcy – przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych w szczególności z:

- a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego,
- b) dostarczeniem lokali socjalnych dla osób znajdujących się w niedostatku,
- c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- d) dostarczaniem lokali zamiennych.

Analizując potrzeby mieszkaniowe należy pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina zobowiązana jest do zapewnienia – osobom nie posiadającym uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję – pomieszczeń tymczasowych.

W celu zabezpieczenia najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych potrzebna jest budowa w latach obowiązywania niniejszej uchwały przynajmniej:

- 2 budynków komunalnych z 12 mieszkaniami 1 i 2 pokojowymi każdy,
- 1 budynku socjalnego z 20 - 24 lokalami 1 i 2 pokojowymi.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2015 - 2019.

Analizę potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2015-2019 obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2015 - 2019

L/p	Potrzeby remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt niezbędnych remontów i modernizacji w poszczególnych latach w tys. złotych				
		2015	2016	2017	2018	2019
1.	docieplenie ścian elewacji	240	230	250	220	200
2.	wykonanie instalacji c.o.	210	210	200	220	210
3.	wykonanie instalacji c.w. z instalacją solarną	260	240	250	230	220
4.	remont dachów z ich dociepleniem	90	85	90	80	85

5.	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	120	130	130	120	130
6.	likwidacja lub przestawienie pieców	30	30	30	30	30
7.	remonty pokryć pom. gospodarczych	15	15	15	15	15
8.	malowanie klatek schodowych	50	50	50	50	50
9.	wymiana pionów instalacji elektrycznej	50	40	40	40	40
10.	remont pustostanów	120	120	120	120	120
11.	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	195	180	190	180	180
12.	roboty ogólnobudowlane wynikające z przeglądów technicznych i podań	60	60	60	60	60
13.	opracowanie dokumentacji technicznej budynków - inwentaryzacji	30	30	30	30	30
14.	dostosowanie kl. schodowych do wymogów przeciwpożarowych	40	40	40	40	40
1.	OGÓLEM	1510	1460	1495	1435	1410

Plan sporządzono na podstawie dotychczasowych doświadczeń i w oparciu o przeglądy techniczne 1-roczone i 5-letnie. Prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z czynszów oraz stanu budżetu miasta, czy też finansowania przez budżet państwa, więc przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie jest utrudnione oraz nie daje gwarancji ich realizacji. Ponadto wspólnoty mieszkaniowe, które zbierają się w I kwartale każdego roku, decydują, na jaki remont czy modernizację przeznaczyć w danym roku pieniądze. Uchwały Wspólnot zapadają na dany rok kalendarzowy, bez planowania na dalsze lata. Praktyka ta powinna ulec zmianie, co pozwoli zaplanować kosztowne modernizacje i remonty w okresach wieloletnich.

4.1 Plan modernizacji i remontów

Pomimo trudności finansowych konieczne jest podjęcie działań modernizacyjnych i remontowych w istniejących zasobach mieszkaniowych, W tym celu należy wykorzystać dostępne programy pozwalające pozyskać środki na rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej. Przykładem program „KAWKA” ze środków którego planuje się przeprowadzenie termomodernizacji budynków.

Poniższa tabela nr 6 przedstawia plan przeprowadzenia modernizacji remontów budynków komunalnych w latach obowiązywania niniejszej uchwały w zależności od potrzeb. Realizacja tego planu uzależniona jednak będzie od wysokości pozyskania kosztów na ich przeprowadzenie. Tym niemniej sporządzenie takiego planu było konieczne w celu uzmysłowienia skali potrzeb i podjęcia prób jego realizacji. Stanowi on także harmonogram wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych w zależności od wysokości pozyskania środków finansowych w poszczególnych latach

Tabela nr 6 Plan modernizacji w zależności od potrzeb remontowych zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2015 - 2016

Lp.	Zakres robót	Lata						Obmiar łącznie	Koszt (tys. zł.)
		2015	2016	2017	2018	2019	J. m.		
1	Wykonanie instalacji c.o.	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40	bud.	16	1 050
2	wykonanie instalacji c.w.u z instalacją solarną	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40	bud.	16	1 200
3	docieplenie i remont elewacji wraz z opracowaniem dok, technicznej	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47 8 Marca 30	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17 Przemysłowa 5	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6 Wybickiego 12	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4 Wybickiego 14	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40 3 Maja 4	bud.	21	1 570
4	remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47 Strzelnica 4 Masłczyńskiego 8	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17 Kościuszki 3	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6 8 Marca 30	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4 Przemysłowa 5	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40 Tkaczyka 3	bud.	22	1 115
5	Opracowanie dokumentacji technicznej instalacji wewnętrznych budynków oraz inwentaryzacji	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40	bud.	16	150
6	wymiana pionów instalacji elektrycznej	Rynek 6 Miodowa 10	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6	Kapliczna 17	Wybickiego 8	bud.	10	185
7	malowanie klatek schodowych	Dworcowa 5 Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Młyńska 6	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4	Wybickiego 8 3 Maja 8 8 Marca 40	bud.	16	255
8	wymiana stolarki (okna/drzwi)	100 szt./15 szt.	110 szt./10 szt.	110 szt./10 szt.	100 szt./20 szt.	100 szt./10 szt.	szt.	520 okien 65 drzwi	810
9	przestawienie pieców	15 szt.	12 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	szt.	57	135
10	likwidacja pieców	50 szt.	50 szt.	50 szt.	50 szt.	50 szt.	szt.	250	125

11	remonty pustostanów	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	szt.	50	550
12	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	20 lokali	20 lokali	15 lokali	15 lokali	10 lokali	lok.	80	240
13	izolacja przeciwwilgociowa fundamentów	8 Marca 30	Wybickiego 8	Kapliczna 9	Młyńska 6	Przemysłowa 5	bud.	5	270
14	wykonanie ściągów na budynkach	Kapliczna 17 Wodna 16	Młyńska 6	-	-	-	bud.	3	20
15	dostosowanie klatek schodowych do wymogów p-poż.	Rynek 6 Miodowa 10 8 Marca 47 8 Maja 8	-	-	-	-	bud.	4	25
16	remonty pokryć pomieszczeń gospodarczych	Miodowa 10 8 Marca 47-48	Wodna 16-17	Chojnicka 16-17	Kapliczna 17 Lipowa 3 T. Rogali 35	Jeziorna 9 3 Maja 8	bud.	9	195
17	wykonanie parkingu, utwardzenie placów, chodników itp..	8 Marca 30	Jeziorna 9	Wybickiego 12	Wybickiego 14	Dworcowa 5	kpl.	6	165
18	remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla niepełnosprawnych	Małcużyńskiego 8 Heykego 1	Kartuska 16 Kartuska 18 Kartuska 20	Przemysłowa 5 3 Maja 4	Wybickiego 4 T. Rogali 20-21	Wybickiego 8	kpl.	10	175
19	Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych i mieszkalnych	Dworcowa 1 Strzelnica 4 Osiedle T. Rogali	Kapliczna 9 Kapliczna 17	-	-	-	bud.	5	155
20	roboty ogólnobudowlane wg podań do 14 000 Euro	30 lokali	30 lokali	30 lokali	30 lokali	30 lokali	lok.	150	300
	Łącznie	1 990	1 720	1 695	1 710	1 575			8 690

5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2015 – 2019

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/252/12 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przyjęcia warunków udzielenia bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców zakup lokali mieszkalnych możliwy był z maksymalną bonifikatą 93% ceny lokalu mieszkalnego. Powyższa uchwała z dniem 31.12.2013 r. utraciła moc, z tym, że wnioski o udzielenie bonifikaty złożone do tego dnia będą rozpatrywane na podstawie przepisów w niej obowiązujących. W 2014 r. sprzedano 36 lokali na podstawie wniosków złożonych jeszcze w 2013 r., a do rozpatrzenia pozostało jeszcze 8 takich wniosków. Zasób mieszkaniowy Gminy ma służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Im mniejszy jest ten zasób, tym mniejsza jest elastyczność jego gospodarowania, mniejsza rotacja lokatorów i wydłużanie się listy oczekujących na przydział mieszkań. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów Gminy Miejskiej Kościerzyna począwszy od 2014 r. będzie się odbywał po cenie wolnorynkowej.

Jak dotąd wpłynęły dwa wnioski o wykup lokali mieszkalnych według nowych zasad.

Uzasadnione jest aby przeznaczyć część środków ze sprzedaży lokali na remont komunalnej substancji mieszkaniowej.

Na lata 2015 – 2019 planowana jest sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych, które już zostały wyznaczone do sprzedaży w następujących uchwałach Rady Miasta Kościerzyna:

- Nr MV/22/92 z dnia 30 kwietnia 1992 r.
- Nr XV/101/95 z dnia 6 września 1995 r.
- Nr XXXXII/278/98 z dnia 25.02.1998 r.
- XLIV/296/98 z dnia 22 kwietnia 1998 r.
- Nr XLII/340/01 z dnia 17 października 2001 r.
- Nr L/344/06 z dnia 22 marca 2006 r.
- Nr IV/23/06 z dnia 28 grudnia 2006 r.
- Nr VIII/70/07 z dnia 25 kwietnia 2007 r.
- X/78/07 z dnia 30 maja 2007 r.
- XXVIII/154/08 z dnia 27 lutego 2008 r.

Poniższa tabela przedstawia ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Tabela nr 7

Rok sprzedaży lokalu	Ilość lokali	% sprzedanych
do 2007	900	77,19%
2008	76	6,52%
2009	32	2,74%
2010	32	2,74%
2011	23	1,97%
2012	19	1,63%
2013	48	4,12%
do 15.09.2014	36	3,09%
Razem	1169	100%

Największa sprzedaż mieszkań występowała do 1993 r., przeszło 18% dotychczas sprzedanych mieszkań. W pozostałych latach raz wzrastała, potem malała, a w 1999 r. oraz w latach 2011-2012 r. osiągnęła najniższy poziom 2 %. Należy domniemywać, że wiązało się to z zastojem gospodarczym oraz brakiem funduszy najemców na wykup zajmowanego lokalu. Nie należy się też spodziewać zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali mieszkalnych w stosunku do lat poprzednich, ze względu na wysokość cen rynkowych mieszkań.

5.1 Zasady obrotu lokali mieszkalnych z zasobów gminy.

W budynkach, w których dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych pozostały pojedyncze niewykupione mieszkania. Poniższa tabela nr 8 przedstawia liczbę niewykupionych lokali w poszczególnych budynkach.

Tabela nr 8

		Lokale komunalne		Lokale socjalne		Razem	
		Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia	Ilość	Powierzchnia
1	1000-lecia 2	2	85,88			2	85,88
2	1000-lecia 6	1	43,97			1	43,97
3	1000-lecia 7	4	168,93			4	168,93
4	1000-lecia 13	1	43,66			1	43,66
5	Brzechwy 1	1	81,00			1	81,00
6	Brzozowa 1	3	102,24			3	102,24
7	Drogowców 4	1	48,70			1	48,70

8	Dworcowa 4	1	56,19			1	56,19
9	Dworcowa 16	5	206,60	2	62,07	7	268,67
10	Dworcowa 36	2	88,60			2	88,60
11	Gdańska 3	3	161,00			3	161,00
12	Heykego 1	6	201,25			6	201,25
13	Jeziorna 1	1	29,98			1	29,98
14	Kartuska 6	5	216,16			5	216,16
15	Kartuska 8	6	207,30			6	207,30
16	Kartuska 9	2	84,44			2	84,44
17	Kartuska 10	1	25,71			1	25,71
18	Kartuska 12	2	68,26			2	68,26
19	Kartuska 14	3	80,00			3	80,00
20	Kartuska 16	2	79,32			2	79,32
21	Kartuska 18	3	91,16			3	91,16
22	Lipowa 1	2	121,57			2	121,57
23	Lipowa 3	4	196,63			4	196,63
24	Mała Dworcowa 3	2	78,50			2	78,50
25	Partyzantów 8	2	59,00	2	50,92	4	109,92
26	Prusa 3	1	40,34			1	40,34
27	Rogali 5	5	188,34			5	188,34
28	Rogali 6	5	173,22			5	173,22
29	Rogali 7	4	149,52			4	149,52
30	Rogali 8	3	124,67			3	124,67
31	Rogali 9	4	145,45			4	145,45
32	Rogali 18	7	272,61			7	272,61
33	Rogali 19	5	177,36			5	177,36
34	Rogali 20	4	164,67			4	164,67
35	Rogali 21	7	255,08			7	255,08
36	Rogali 22	7	253,44			7	253,44
37	Rogali 35	5	238,08			5	238,08
38	Rynek 19	3	173,10			3	173,10
39	Sikorskiego 5	1	96,00			1	96,00
40	Sikorskiego 6	2	122,00			2	122,00
41	Sikorskiego 10	1	41,79			1	41,79
42	Sikorskiego 11	1	26,40			1	26,40
43	Skłodowskiej 2	4	140,40			4	140,40
44	Skłodowskiej 32	1	25,96			1	25,96
45	Strzelecka 4	3	179,00			3	179,00
46	Strzelecka 26	5	178,79			5	178,79
47	Świętojańska 12	1	36,93			1	36,93
48	Świętojańska 14	1	20,00			1	20,00
49	Świętopełka 2	2	141,40			2	141,40
50	Świętopełka 2B	2	102,37			2	102,37
51	Świętopełka 2D	1	67,03			1	67,03
52	Topolowa 1	6	226,65			6	226,65
53	Wybickiego 6	2	136,70			2	136,70
54	Dworcowa 24	1	22,00			1	22,00

Zasadna jest sprzedaż pozostałych lokali, tak aby Wspólnoty Mieszkaniowe funkcjonowały bez udziału Gminy Miejskiej Kościerzyna. W tym celu należy sukcesywnie przygotowywać poszczególne lokale do zbycia i zaoferować w drodze pierwszeństwa ich nabycie najemcom. W przypadku nie skorzystania z przysługującego im uprawnienia należy wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna, spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny. Odzyskane w ten sposób lokale należy zbywać na zasadach wolnorynkowych a pozyskane ze sprzedaży środki przeznaczyć na zwiększenie zasobu mieszkaniowego.

Nie przewiduje się wyznaczania nowych lokali mieszkalnych do wykupu. W uzasadnionych przypadkach na warunkach rynkowych dopuszcza się sprzedaż z możliwością rozłożenia należności w spłatach ratalnych. Generalnie jednak gmina winna zachować liczebność lokali mieszkalnych na obecnym poziomie. Podyktowane jest to potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy, który jest niezbędny dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6.1 Zasady polityki czynszowej.

Ustawa ogranicza możliwość dowolnego ustalania stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy - nie może on przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego co 6 miesięcy przez Wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego (od 01.01.2014 - 30.06.2014 wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu kościerskiego wynosi - 4 282,00 zł, tak więc w tym okresie maksymalna stawka czynszu dla Miasta Kościerzyna wynosi 10,70 zł/m² miesięcznie)

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kościerzyna, stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna.

Tabela nr 7

Lata	Czynsz min. zł/m ²	Czynsz bazowy zł/m ²	% wzrostu czynszu bazowego do poprz. lat	Czynsz maks. zł/m ²	% wart. odtworzeniowej czynszu maksymalnego
2014	3,34	6,72	5	8,27	2,32
2015	3,53	7,06	5	8,68	2,43
2016	3,71	7,41	5	9,11	2,55
2017	3,89	7,78	5	9,57	2,68
2018	4,09	8,17	5	10,05	2,82
2019	4,29	8,58	5	10,55	2,96

Dane zawarte w tabeli nr 5 opracowane są na podstawie obecnej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Wysokość wskaźnika jest ustalana przez Wojewodę na okresy półroczne. Może on ulec podwyższeniu lub obniżeniu. Podwyższenie lub obniżenie wskaźnika przeliczeniowego spowoduje zmianę stawek czynszu maksymalnego w tabeli. Duże obniżenie wskaźnika może również spowodować obniżenie stawki czynszu bazowego.

Gmina może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6.2 Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

1) budynek po remoncie :

- przeprowadzenie naprawy głównej (co najmniej 3 elementów) w okresie ostatnich 15 lat, bez termomodernizacji + 10%
- przeprowadzenie naprawy głównej w okresie ostatnich 10 lat + 8%
- przeprowadzenie napraw bieżących w okresie ostatnich 6 lat + 5%
- wymiana wszystkich okien w danym lokalu w okresie ostatnich 10 lat + 8%

2.1) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem, ogrzewanego centralnie (liczonego bez powierzchni okien)

- ponad 20% do 35% powierzchni + 5%
- ponad 35% do 50% powierzchni + 10%
- ponad 50% do 65% powierzchni +15%
- ponad 65% powierzchni + 20%

2.2) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem ogrzewanego piecowo (liczonego bez powierzchni okien)

- ponad 50% do 65% powierzchni + 15%
- docieplony ponad 65% powierzchni + 20%
- (wyłączając lokale, których termomodernizacja nie obejmuje).
- docieplony całkowicie + 25%

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania – 6%
- 2) brak centralnej ciepłej wody – 5%
- 3) brak instalacji wodociągowej – 5%
- 4) brak instalacji kanalizacyjnej – 6%
- 5) brak instalacji elektrycznej – 5%
- 6) brak kuchni – 5%
- 7) kuchnia bez okna – 2%
- 8) brak łazienki – 7%
- 9) brak WC – 4%
- 10) wspólne WC – 3%
- 11) mieszkanie w suterenie – 10%
- 12) zamieszkiwanie na parterze lub ostatnim piętrze w budynkach powyżej trzech kondygnacji – 5%
- 13) zamieszkiwanie na trzecim piętrze w budynkach powyżej czterech kondygnacji – 2%

14) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- zadawalający ponad 15 do 30% zużycia – 5%

- średni ponad 30 do 50% zużycia – 10%
- zły ponad 50 do 70% zużycia – 30%
- bardzo zły – ponad 70% zużycia – 35%

Stopień zużycia technicznego, wyrażony w procentach oblicza się według wzoru:

$Sz = t \times 0,7$ gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego t - wiek budynku

15) w zależności od położenia lokalu mieszkalnego:

- w strefie centralnej – 0 %
- w strefie śródmiejskiej – 5%
- w strefie pośredniej – 10%
- w strefie peryferyjnej – 15%

W przypadku występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu regulowanego, podlegają one zsumowaniu, z tym, że maksymalna obniżka czynszu nie może przekroczyć 50 % wartości stawki bazowej.

Stawka czynszu za lokal socjalny regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta.

Definicje czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu

1. Naprawa główna jest to remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
2. Naprawa bieżąca jest to okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, np.: pokrycie dachu, malowanie klatki schodowej, malowanie elewacji, naprawa instalacji elektrycznej.
3. Zadawalający stan techniczny budynku – elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
4. Średni stan techniczny budynku – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5. Zły stan techniczny budynku – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont.
6. Bardzo zły stan techniczny budynku – obiekt wymaga remontu kapitalnego.
7. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie to lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.
8. Łazienka to wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową)

9. Przez W.C. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką: wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem ale w budynku.
10. Urządzenie wodociągowe to przynajmniej jedno ujęcie wody w lokalu.
11. Urządzenie kanalizacyjne to przynajmniej jeden odpływ wewnątrz lokalu.
12. Suterena to część budynku zawierająca lokale, w których w poziomie podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,90 m w stosunku do przyległego terenu.
13. Przez lokal ze wspólnym W.C. należy rozumieć W.C. użytkowane przez najemców co najmniej dwóch lokali.
14. Kuchnia bez okna to wydzielona ścianami część lokalu mieszkalnego, bez bezpośredniego oświetlenia zewnętrznego przeznaczonego na kuchnię.

6.3 Warunki obniżania stawek czynszu.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu ustalonego zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

1. Złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
2. Nieprzekraczanie progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna;
3. Braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;
4. Ustalenia, iż stawka czynszu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu lokalu socjalnego.
5. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców, uiszczających czynsz, który nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

Obniżki czynszu przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

W trakcie obowiązywania programu będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek czynszu. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miasta propozycje zmian w tym zakresie.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019.

7.1 Zasady zarządzania

Gospodarka komunalna może być prowadzona przez gminę w formie zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego. Gmina może również powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych, z zastosowaniem przepisów o zamówieniach publicznych.

Do głównych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu miasta należą:

- efektywne i sprawne działanie przedmiotu zarządzającego,
- poprawa standardu zasobu,
- poprawa jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie wzrostu kosztów.

Obecnie prawie całym zasobem mieszkaniowym Miasta Kościerzyna, oprócz kilku mieszkań zarządza Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Mając na celu poprawę zarządzania i wykorzystania zasobu mieszkaniowego należy:

- 1) w latach 2015 - 2019 prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie po cenie wolnorynkowej ich najemcom w pierwszej kolejności,
- 2) dążyć do tego, aby remonty komunalnej substancji mieszkaniowej w miarę możliwości finansowane z budżetu miasta oraz ze środków zewnętrznych,
- 3) prowadzić skuteczne działania służące dokonywaniu zamian mieszkań tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny i jej sytuacji materialnej,
- 4) zapewnić poprawę jakości obsługi mieszkańców, zmniejszanie kosztów zarządzania zasobem, poprawę efektywności i sprawności działania,
- 5) prowadzić skuteczne działania prawne w celu odzyskania mieszkań niezamieszkałych,
- 6) dążyć do tego aby wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe zapewniały wykonanie najbardziej pilnych remontów wynikających ze zdarzeń losowych,
- 7) podejmować działania mające na celu pozyskanie budynków do adaptacji na mieszkania,
- 8) preferować przydział mieszkań osobom gwarantującym przeprowadzenie remontu na własny koszt,
- 9) preferować zamiany wzajemne pomiędzy poszczególnymi najemcami ze szczególnym uwzględnieniem tych, które zapewniają spłatę zadłużenia.

7.2 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 - 2019

Źródłem utrzymania i remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta na lata 2015 - 2019 będzie czynsz z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dofinansowanie z budżetu Gminy oraz środki zewnętrzne.

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.

W związku z wykupem lokali przyjęto, że powierzchnia lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kościerzyna w latach 2015 - 2019 pomniejszy się o około 1.200 m².

Zestawienie kosztów utrzymania zasobów gminy w latach 2015 – 2019

Tabela nr 8

lata	2015			2016			2017			2018			2019		
	zł	%	zł/m ²	zł	%	zł/m ²	zł	%	zł/m ²	zł	%	zł/m ²	zł	%	zł/m ²
zarząd	289 000	12	1,06	275 058	12	1,07	274 908	12	1,08	285 693	13	1,09	285 542	13	1,1
eksploatacja	340 000	14	1,24	329 042	15	1,28	341 089	15	1,34	361 704	16	1,38	368 609	17	1,42
remonty	1 510 000	65	5,52	1 460 000	65	5,68	1 495 000	66	5,87	1 435 000	64	5,47	1 410 000	64	5,43
fundusz remontowy	210 000	9	0,77	190 000	8	0,74	170 000	7	0,67	150 000	7	0,57	130 000	6	0,50
przeglądy 5-letnie	1 500	0	0,01	-	-	-	4 000	0	0,02	9 000	0	0,04	3 500	0	0,01
razem	2 350 500	100	8,59	2 254 100	100	8,77	2 284 996	100	8,98	2 241 397	100	8,55	2 197 652	100	8,47

Źródła finansowania

Tabela nr 9

Lata	2015			2016			2017			2018			2019		
	zł	%	zł/ m ²	zł	%	zł/ m ²	zł	%	zł/ m ²	zł	%	zł/ m ²	zł	%	zł/ m ²
Wpływy z															
Czynsz lokale mieszkalne	1 150 000	49	4,35	1 123 920	50	4,46	1 128 607	49	4,57	1 132 635	51	4,68	1 136 092	52	4,79
Lokale użytkowe i dzierżawy	66 000	3	0,24	67 000	3	0,27	68 000	3	0,28	69 000	3	0,29	70 000	3	0,30
Inne	1 134 500	48	4,15	1 063 180	47	4,22	1 088 389	48	4,41	1 039 762	46	4,30	991 560	45	4,18
Razem	2 350 500	100	8,74	2 254 100	100	8,95	2 284 996	100	9,26	2 241 397	100	9,27	2 197 652	100	9,27

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali.

Na bazie dotychczasowych doświadczeń i aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w perspektywie kilku najbliższych lat należy podjąć działania zmierzające do zwiększenia zasobu socjalnego o standardzie technicznym dostosowanym do możliwości finansowych najemców, poprzez przekwalifikowanie mieszkań komunalnych o niskim standardzie oraz budowanie nowych budynków.

Powyższe spowodowane jest koniecznością zapewnienia mieszkań osobom o niskich dochodach oraz przeprowadzaniem eksmisji w związku z uzyskanymi wyrokami sądowymi z tytułem do lokalu socjalnego. Liczba wniosków o przydział lokalu socjalnego co roku wzrasta.

Kolejnym działaniem wpływającym na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy będzie zgodnie z uchwałą nr LXII/456/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 lutego 2014 r. prowadzenie z 99% bonifikatą sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Rozwiązanie takie stworzy możliwości prawidłowego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych poprzez właściwe zagospodarowanie ich nieruchomości.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150z późn. zm.) Rada Miasta uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy program opracowany został od 2015 do 2019 roku. Obejmuje on swoim zakresem zagadnienia dotyczące komunalnej substancji mieszkaniowej, utrzymania poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami miasta, polityki czynszowej oraz sprzedaży mieszkań. Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka Miasta Kościerzyna w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi.

Art. 4 ustawy stanowi, iż jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna, pomaga w dokonaniu analizy sytuacji mieszkaniowej oraz określa zagadnienia strategiczne dla miasta w zakresie mieszkalnictwa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.