

**UCHWAŁA NR XXIII.160.2016
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE**

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Złotów na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianą z 2016 r. poz. 1579) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610)

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Złotów na lata 2017-2021, zwany dalej „Programem”.

2. Program określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Złotów, tworzące warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Złotów,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Złotowa.

§ 3. Program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021

§ 4. Ilość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Budynki mieszkalne	Stan na 31 maj 2016 r.
Ilość w szt.	138

100 % własności Gminy	41
Wspólnoty mieszkaniowe	97

§ 5. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne stan na 31 maj 2016 r.		
Powierzchnia w m ²		Ilość w szt.
własność Gminy:	25 866,62 m ²	538
- w tym lokale socjalne:	1 630,33 m ²	40
lokale wykupione:	34 135,31 m ²	714
Ogółem:	60 001,93 m²	1 252

§ 6. Obok zasobu mieszkaniowego Gminy w mieście znajduje się również zasób mieszkaniowy Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Złotowie obejmujący lokale mieszkalne, których liczbę i stan przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Budynek	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż	Tytuł prawny do lokalu	
				najem	własność
Wańkowicza 9	2001	15	1566,39 m ²	15	-
Wańkowicza 9	2002	16		16	-
Wańkowicza 7	2010	36	1789,52 m ²	36	-
Razem:		67	3355,91 m ²	67	-

§ 7. 1. Zakłada się, że w latach 2017-2021 z zasobu mieszkaniowego Gminy ubędą dwa budynki mieszkalne na skutek wykupu przez najemców ostatnich lokali w budynkach, w których pozostało jedno lub dwa lokale będące własnością Gminy, a także cztery budynki mieszkalne na skutek rozbiórki, co spowoduje, iż zasób mieszkaniowy zmniejszy się o około piętnaście mieszkań, tj. 675 m² powierzchni.

2. Przewiduje się, że z całego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021 ubędzie dodatkowo w różnych budynkach na skutek sprzedaży około pięćdziesiąt sześć lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2240 m².

3. Gmina w latach 2017-2021 planuje budowę lokali mieszkalnych. Dodatkowo budową lokali mieszkalnych zajmować się będzie Złotowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Złotowie jako uzupełnienie polityki mieszkaniowej gminy.

4. Planowana w roku 2021, mając na uwadze okoliczności przedstawione w ust. 1-3, łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyniesie około 25 800 m².

§ 8. 1. Biorąc pod uwagę stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji określa się przeznaczenie poszczególnych budynków dzieląc je na trzy grupy:

- 1) Grupa I – budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-15 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania (remontu).
- 2) Grupa II - budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych - ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania przeznaczone do rozbiórki w okresie 15 – 30 lat,
- 3) Grupa III - budynki w dobrym stanie technicznym, które rokuje możliwość ich utrzymania ponad 30 lat, zakłada się zatem w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.

2. Zestawienie budynków w poszczególnych grupach stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z którego wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy jest bardzo stary – średnia wieku budynków wynosi około 100 lat. Zakłada się więc, iż utrzymanie stanu technicznego w budynkach na odpowiednim poziomie będzie bardzo kosztowne i wymaga zwiększenia nakładów finansowych.

3. Udział poszczególnych grup w całym zasobie mieszkaniowym Gminy przedstawiono w tabeli nr 4:

Tabela nr 4

	GRUPA I	GRUPA II	GRUPA III	OGÓLEM
Ilość budynków	7	6	125	138
Powierzchnia lokali własności Gminy	770,30 m ²	771,92 m ²	24 324,40 m ²	25 866,62 m ²
Udział procentowy w ogólnej ilości budynków	5%	4,4	90,6%	100%

4. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 47,49 m². Według stanu na rok 2016 - 40% lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wyposażone jest w ciepło dostarczane z sieci ciepłowniczej. Wszystkie lokale wyposażone są w instalację zimnej wody i kanalizacji sanitarnej. Jeden lokal mieszkalny zamieszkuje średnio 2,5 osoby, na jednego mieszkańca uprawnionego do wspólnego zamieszkiwania przypada 19,73 m² powierzchni użytkowej.

§ 9. 1. Spośród zasobu mieszkaniowego wydziela się budynki o obniżonym standardzie, wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyłączone ze sprzedaży - z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Przewiduje się, iż część budynków, o których mowa w ust. 1, stopniowo będzie przeznaczana do rozbiórki.

3. Ze sprzedaży wyłącza się cztery budynki powstałe w wyniku przeprowadzonych modernizacji i adaptacji z udziałem finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie tj. budynki położone w Złotowie przy ul. Domańskiego 16A, ul. Półwiejskiej 1, al. Piasta 57-59, ul. Kościelnej 12.

4. Wyłączeniu ze sprzedaży w latach 2017-2021 będą podlegały wszystkie budynki mieszkalne wybudowane lub oddane do użytkowania po roku 2016.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Gminy w latach 2017-2021

§ 10. Mając na uwadze, że zasób mieszkaniowy Gminy zarządzany będzie przez Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie planuje się wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych w budynkach poprzez zatrudnianie prywatnych podmiotów gospodarczych oraz prowadzenie konserwacji przy pomocy konserwatorów Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie. Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie jest odpowiedzialny za zarządzanie 138 budynkami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi, w tym garażami.

§ 11. W latach 2017–2021 przewiduje się utrzymanie stanu technicznego w budynkach wykazanych w Grupie III, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, oraz poprawę stanu technicznego w części budynków wykazanych w Grupie II, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 2.

§ 12. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynków.

§ 13. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2017-2021 prac remontowych i modernizacyjnych, w szczególności ujętych w tabeli nr 5:

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Ilość
1.	Remonty dachów (konserwacja, wymiana)	23 budynki
2.	Remonty elewacji i ocieplenie budynków	23 budynki
3.	Malowanie klatek schodowych	40 klatek
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych	400 szt.
5.	Roboty zduńskie w lokalach mieszkalnych	55 lokali

2. Plan remontów budynków mieszkalnych na lata 2017-2021 prezentuje tabela nr 6:

Tabela nr 6

Rok	Remonty dachów	Remonty elewacji	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Roboty zduńskie
2017	Pl. Kościuszki 7, 8; Bol. Chrobrego 2; Dworzaczka 6; Pl. Paderewskiego 8; Boh. W-tte 2	Moniuszki 14; Szpitalna 18; Mickiewicza 17; Spichrzowa 6;	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2018	Mickiewicza 10, 11; Obr. Warszawy 11; Pl. Kościuszki 11	Kopernika 1; Domańskiego 24, 45; Obr. Warszawy 40	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2019	Studienna 1; Szpitalna 13; Woj. Polskiego 14, 17; Dworzaczka 7	Kr. Jadwigi 26; Szpitalna 20, 22; Staszica 2; Mickiewicza 13a, Moniuszki 13	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2020	N. Żołnierza 1; Nowy Rynek 1; Pl. Paderewskiego 5; Woj. Polskiego 31; St. Rynek 7	Woj. Polskiego 10; Wawrzyniaka 13; Obr. Warszawy 30; Domańskiego 12;	około 50 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2021	Kopernika 1; Domańskiego 10, 16; Grochowskiego 1; Kr. Jadwigi 15	Pl. Kościuszki 11; Spichrzowa 6; Domańskiego 48; Dworzaczka 6	około 50 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 14. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Złotowie.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskanie środków do budżetu na nowe budownictwo mieszkaniowe.

§ 15. Planuje się prywatyzację zasobu, która polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży odzyskanych lokali w drodze przetargu.

§ 16. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 50%.

2. Dla realizacji celu, o którym mowa w ust. 1, Gmina uprawniona jest do:

- 1) skorzystania z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj. złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w ten sposób lokale sprzedawane będą w drodze przetargu. Zapewnić to ma ujednoclenie struktury własnościowej budynków wspólnotowych.
- 2) inicjowania zamiany mieszkań pomiędzy mieszkańcami.

3. Proces, o którym mowa w ust. 1, prowadzi winien do sukcesywnego wyodrębniania trwałego zasobu mieszkaniowego Gminy, czyli takich obiektów, które stanowią będą własność Gminy i w których lokale nie będą przeznaczane do sprzedaży. Na tych budynkach powinny być koncentrowane środki do przeprowadzenia prac remontowych i systematycznego odtwarzania ich wartości. Polityka sprzedaży lokali mieszkalnych prowadzona będzie w sposób, który spolaryzuje rynek mieszkaniowy i wyodrębni substancję mieszkaniową stanowiącą w 100% własność prywatną oraz trwałą zasób komunalny stanowiący w 100% własność gminną.

§ 17. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się lokale w budynkach z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne.

§ 18. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2011–2015 kształtowała się na poziomie 14 lokali rocznie. W związku z tym przewiduje się sprzedaż w latach 2017–2021 jak w tabeli nr 7:

Tabela nr 7

Rok	Ilość szt.	Pow. w m ²
2017	12	480
2018	12	480
2019	12	480
2020	10	400
2021	10	400
Razem	56	2240

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w lokalach mieszkalnych

§ 19. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków i podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy zawarte w niniejszym Rozdziale.

§ 20. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz opłaty publicznoprawne. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela.

§ 21. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od ilości czynników obniżających tę wartość.

2. Stawki i obniżki czynszu przedstawiają się następująco:

- 1) 100 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania wyposażonego w centralne ogrzewanie, energię elektryczną, wodę, kanalizację i ciepłą wodę;
- 2) 95 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania wyposażonego jak w pkt 1, ale bez ciepłej wody (5% obniżki za brak cw)
- 3) 85 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania jak w pkt 1, ale bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody (10% obniżki za brak co i 5% za brak cw)
- 4) 80% stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania jak w pkt 1, ale bez centralnego ogrzewania, ciepłej wody, bez łazienki, ale z wc (10% obniżki za brak co, 5% za brak cw i 5% za brak łazienki)
- 5) 50 % stawki czynszu wskazanego w pkt 4 za 1 m² lokalu socjalnego.

3. Wspólna łazienka i wc dla kilku mieszkań obniża stawkę czynszu ustaloną dla danego lokalu o 10% stawki za każdą niedogodność. Nie dotyczy to jednak lokali socjalnych.

§ 22. 1. Na czas trwania stosunku najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal poprzez obniżenie do 50% czynszu najmu, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu następujące roboty budowlane:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
- 2) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,

3) podłączenie lokalu i wykonanie instalacji wewnętrznej sieci gazowej lub centralnego ogrzewania.

2. Prawo, o którym mowa w ust. 1, przyznawane jest do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.

§ 23. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, sporządzonej zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Burmistrza.

§ 24. Czynsz najmu całego lokalu mieszkalnego podwyższa się o 50%, gdy za zgodą wynajmującego, najemca:

- 1) podnajął lokal w części lub w całości,
- 2) prowadzi w części lokalu działalność gospodarczą.

§ 25. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu. Kształtowanie się obniżek dochodowych w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury, określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczenia Społecznego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 887 ze zm.), obrazuje tabela nr 8:

Tabela nr 8

Dochód na jedną osobę w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
do 75 % najniższej emerytury	do 50 % najniższej emerytury	25 %
do 100 % najniższej emerytury	do 75 % najniższej emerytury	15 %

§ 26. Wprowadza się następujące zasady przyznawania obniżek czynszu ze względu na dochód najemcy:

- 1) obniżka będzie udzielana raz w roku na okres 12 miesięcy i w przypadku utrzymujących się niskich dochodów najemcy może być udzielana na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 2) pomoc w formie obniżki czynszu będzie skierowana do najemców zajmujących lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, którzy wystąpią do wynajmującego z wnioskiem wraz z załączoną deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego; za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) obniżki nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:
 - a) zawarli umowę najmu na czas określony (lokale socjalne),
 - b) zamieszkują w lokalach podnajętych lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Gminy,
 - c) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
 - d) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
 - 48 m² – dla 1 osoby
 - 55 m² – dla 2 osób,
 - 61 m² – dla 3 osób,
 - 75 m² – dla 4 osób,
 - 89 m² – dla 5 osób,
 - 95 m² – dla 6 osób,
 - 102 m² – dla 7 osób,
 - 109 m² – dla 8 i więcej osób;
 - e) zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że za zgodą wynajmującego spłacają zaległości w ratach,
 - f) odmówili przyjęcia zaproponowanego przez Gminę lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 4) najemcom, którzy spełniają kryterium dochodowe, ale zamieszkują lokal o powierzchni użytkowej większej niż określona w pkt 3 lit. d, Gmina stworzy możliwość jednokrotnego skorzystania z obniżki na jeden rok, o ile

w złożonym wniosku o obniżkę oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy i wskażą określony charakter tych działań,

5) odstępuje się od obniżenia czynszu jeżeli:

a) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe;

b) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,

c) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości czynszowych.

6) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

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

§ 27. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy odbywa się na podstawie Ustawy, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) i uchwał Rady Miejskiej w Złotowie oraz innych aktów prawnych.

2. Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi Gminy sprawuje jej zakład budżetowy Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie.

§ 28. Planuje się, że przedmiotem działania Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie będzie:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,
- 2) eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych i innych przekazanych w administrowanie,
- 3) modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 4) dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości
- 6) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności,
- 8) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami (nowo ukonstytuowane wspólnoty mieszkaniowe),
- 9) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

§ 29. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) spośród zasobu mieszkaniowego Gminy mogą powstawać i konstituować się wspólnoty mieszkaniowe, które podejmują decyzje o wyborze zarządcy nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.).

§ 30. W okresie obowiązywania Programu dopuszcza się, że zakład budżetowy Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie zostanie przekształcony w kapitałową spółkę prawa handlowego.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 31. 1. Stwierdza się, że do dnia przyjęcia Programu Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie nie otrzymywał żadnych dotacji na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i finansował go z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie - zakładu budżetowego oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

3. Stwierdza się, iż na skutek zmieniającej się struktury własności budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, czego konsekwencją jest wnoszenie przez Gminę coraz to większych kwot na poczet funduszu remontowego do wyodrębnionych wspólnot mieszkaniowych, oraz na skutek sprzedaży lokali mieszkalnych o najwyższej stawce czynszowej i w konsekwencji zmniejszanie wpływów środków finansowych przeznaczanych na bieżące utrzymanie i remonty budynków, zaistnieje w latach 2017-2021 konieczność dopłaty Gminy do bieżącej działalności Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami.

4. Stwierdza się, że obecnie największą część zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią lokale o stawce czynszowej 4,85 zł/m² i niższej, z której bardzo mała część czynszu przeznaczana jest na rzecz remontów i bieżącego utrzymania. Powyższe ilustruje tabela nr 9:

Tabela nr 9

Nr stawki czynszu	Składniki stawki	Wysokość stawki	Powierzchnia najmu w m²	Udział procentowy
I	Eksploatacja	2,50	8 800,54	32,73 %
	Remonty	3,20		
	Razem	5,70		
II	Eksploatacja	2,50	309,90	1,15 %
	Remonty	2,92		
	Razem	5,40		
III	Eksploatacja	2,50	12 320,72	45,83 %
	Remonty	2,35		
	Razem	4,85		
IV	Eksploatacja	2,50	3 803,74	14,15 %
	Remonty	2,06		
	Razem	4,56		
V	Eksploatacja	2,28	1 649,50	6,14 %
	Remonty	0,00		
	Razem	2,28		
Ogółem:			26 884,40	100 %

§ 32. 1. Mając na uwadze okoliczności wymienione w § 31 oraz obowiązek określony w § 9 ust. 4 uchwały Nr XI.62.2015 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5179) stwierdza się, że istnieje konieczność zabezpieczenia w przyszłości w budżecie Gminy rezerwy środków na przygotowanie do zasiedlenia lokalu socjalnego.

2. Przewiduje się, że działania, o których mowa w ust. 1, stworzą możliwość zapewnienia utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w odpowiednim stanie technicznym.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

§ 33. Stwierdza się, że Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie jako zarządca zasobem mieszkaniowym Gminy w roku 2015 poniósł koszty na utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskazane w tabeli nr 10:

Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj kosztów	Kwota (w zł)	Udział % w kosztach ogółem
1.	Media (co, cw, zw, kanalizacja)	858 252,06	40,10
2.	Remonty	721 372,32	33,70
3.	Eksploatacja	140 638,35	6,57
4.	Administracyjne	336 191,15	15,71
5.	Pozostałe (śmieci itp.)	83 864,44	3,92
6.	Razem:	2 140 318,32	100%

§ 34. Na podstawie wydatków poniesionych w roku 2015 prognozuje się, że przy wzroście o 5% w latach 2016–2021 koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą przedstawiały się w sposób opisany w tabeli nr 11:

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj kosztów	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Media	901 164,66	946 222,90	993 534,04	1 043 210,74	1 095 371,28	1 150 139,84
2.	Remonty	757 440,94	795 312,98	835 078,63	876 832,56	920 674,19	966 707,90
3.	Eksploatacja	147 670,27	155 053,78	162 806,47	170 946,79	179 494,13	188 468,84
4.	Administracyjne	353 000,71	370 650,74	389 183,28	408 642,44	429 074,57	450 528,29
5.	Pozostałe (śmieci itp.)	88 057,66	92 460,55	97 083,57	101 937,75	107 034,64	112 386,37
6.	Razem:	2 247 334,24	2 359 700,95	2 477 685,99	2 601 570,28	2 731 648,81	2 868 231,24

§ 35. 1. Właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli w roku 2015 przedstawia tabela nr 12:

Tabela nr 12

	Rok 2015
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 546 194,54 zł

§ 36. 1. Mając na uwadze duże zainteresowanie mieszkańców podłączaniem budynków do sieci ciepłej oraz gazowej, a także mając na uwadze zapisy uchwały Nr XVI.95.2016 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Złotów”, zakłada się przyłączanie dwóch budynków rocznie do jednej z wymienionych sieci, co skutkować będzie zmianą sposobu ogrzewania budynków.

2. Przyjmuje się, że wydatki inwestycyjne w latach 2017-2021 na przyłączanie budynków do sieci, o których mowa w ust. 1, wyniosą około 70.000,00 zł rocznie.

§ 37. Przewiduje się, że w latach 2017-2021 Gmina poniesie wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków, przebudowę lub adaptację istniejących budynków mieszkalnych w łącznej kwocie około 2 mln zł.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 38. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) zmniejszenie liczby dłużników przez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- 3) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez dalsze wypłaty dodatków mieszkaniowych,
- 4) wykonywanie adaptacji, modernizacji istniejących budynków w celu poprawy warunków zamieszkiwania najemców,
- 5) podejmowanie nowych inwestycji w budownictwo mieszkaniowe i korzystanie z programów rządowych na ten cel,
- 6) analiza dużych lokali mieszkalnych pod kątem zmieniających się potrzeb najemców i proponowanie zamian na lokal mniejszy lub podział dużych lokali na dwa mniejsze,
- 7) uczestnictwo Gminy w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 39. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących takimi lokalami.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Żelichowski

Ocena i podział budynków mieszkalnych na trzy grupy ze względu na ich stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji.

GRUPA I

Budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 – 15 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania (remontu):

Lp.	Nazwa ulicy	Nr domu	Pow. lokali mieszkalnych w m2	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
1	Ks. dr. Bolesława Domańskiego	8A	25,00	1	1915
2	Obrońców Warszawy	9	166,41	4	1879
3	Obrońców Warszawy	25	157,00	3	1879
4	Podolska	4	78,76	3	1879
5	Plac Kościuszki	14A	149,13	3	1920
6	Polna	15	133,00	3	1870
7	Za Dworcem	6	61,00	1	1919
RAZEM			770,30	18	

GRUPA II

Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania przeznaczone do rozbiórki w okresie 15 – 30 lat:

Lp.	Nazwa ulicy	Nr domu	Pow. lokali mieszkalnych w m2	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
1	Ks. dr. Bolesława Domańskiego	13	97,73	3	1890
2	Ks. dr. Bolesława Domańskiego	15	101,28	3	1900
3	Królowej Jadwigi	6A	35,60	1	1930
4	Nowy Rynek	1	189,87	4	1849
5	Towarowa	1	128,27	3	1890
6	Towarowa	2	219,17	5	1874
RAZEM			771,92	19	

GRUPA III

Budynki w dobrym stanie technicznym, które rokuje możliwość ich utrzymania ponad 30 lat. Stosowne jest przeprowadzanie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji tych budynków:

L.p.	Nazwa ulicy	Nr domu	Pow. lokali mieszkalnych będąca własnością Gminy w m2	Ilość lokali mieszkalnych będąca własnością Gminy	Rok budowy
1.	Al. Piasta	9	283,35	5	1959
2.	Al. Piasta	13	204,62	3	1910
3.	Al. Piasta	17	207,40	3	1900
4.	Al. Piasta	18	123,00	3	1964
5.	Al. Piasta	27	157,20	2	1910
6.	Al. Piasta	35	69,00	1	1890
7.	Al. Piasta	44	72,70	1	1930
8.	Al. Piasta	47	116,11	2	1920
9.	Al. Piasta	48	57,00	1	1920
10.	Al. Piasta	51	73,46	1	1920
11.	Al. Piasta	55	67,90	2	1910
12.	Al. Piasta	57/59	775,70	18	Przebudowa 2013
13.	Al. Piasta	21A	210,90	4	1975
14.	Boh. Westerplatte	2	853,00	21	1977
15.	Boh. Westerplatte	24	47,25	1	1963
16.	Boh. Westerplatte	25	36,92	1	1958
17.	Boh. Westerplatte	26	81,04	2	1963
18.	Boh. Westerplatte	27	130,86	3	1958
19.	Boh. Westerplatte	29	244,79	5	1959
20.	Bol. Chrobrego	2	134,80	2	1801
21.	Bol. Chrobrego	3	64,60	2	1849
22.	Bol. Chrobrego	9	237,00	4	1909
23.	Domańskiego	8	14,00	0	1915
24.	Domańskiego	10	198,12	5	1900
25.	Domańskiego	12	130,38	2	1910
26.	Domańskiego	16	97,00	2	1900
27.	Domańskiego	16A	121,80	4	Przebudowa 2009
28.	Domańskiego	24	158,00	2	1910
29.	Domańskiego	45	148,20	4	1930
30.	Domańskiego	48	298,10	6	1920
31.	Domańskiego	50	40,98	1	1900
32.	Dworzaczka	6	80,28	2	1859
33.	Dworzaczka	7	80,00	2	1829
34.	Dworzaczka	12	64,00	2	1868
35.	Grochowskiego	1	202,44	3	1930
36.	Grochowskiego	2	80,30	2	1930
37.	Grochowskiego	5	274,81	5	1900
38.	Kolejowa	4	48,87	1	
39.	Kopernika	1	318,79	5	1920
40.	Kopernika	3	356,61	6	1961
41.	Kościelna	12	358,48	8	Przebudowa 2015
42.	Kr. Jadwigi	6	232,37	3	1930

43	Kr. Jadwigi	15	138,80	3	1957
44	Kr. Jadwigi	26	255,20	4	1920
45	Kr. Jadwigi	58	452,95	9	1966
46	Kr. Jadwigi	62	39,54	1	1920
47	Kr. Jadwigi	85	36,00	1	1900
48	Krzywoustego	4	905,68	21	1970
49	Krzywoustego	7	307,41	8	1970
50	Kujańska	58	66,62	1	1910
51	Mickiewicza	3	298,50	6	1900
52	Mickiewicza	9	134,26	3	1870
53	Mickiewicza	10	128,80	2	1910
54	Mickiewicza	11	60,00	2	1910
55	Mickiewicza	11A	31,70	1	1910
56	Mickiewicza	17	483,00	9	1925
57	Mickiewicza	13A	117,20	3	1900
58	Mokra	3	45,00	1	1900
59	Moniuszki	5	266,17	5	1920
60	Moniuszki	12	249,60	7	1967
61	Moniuszki	13	186,30	5	1965
62	Moniuszki	14	380,60	10	1964
63	Niezn. Żołnierza	1	100,19	3	1920
64	Nowy Rynek	2	129,65	4	1869
65	Nowy Rynek	5	99,50	3	1879
66	Obr. Warszawy	11	140,00	3	1889
67	Obr. Warszawy	14	169,00	3	1909
68	Obr. Warszawy	30	487,00	8	1890
69	Obr. Warszawy	35	328,55	5	Przebudowa 1985
70	Obr. Warszawy	39	94,20	2	1910
71	Obr. Warszawy	40	319,03	6	1915
72	Obr. Warszawy	42	177,02	3	1869
73	Obr. Warszawy	47	77,00	2	1930
74	Obr. Warszawy	27BI	48,00	2	1870
75	P Skargi	3	430,70	8	1899
76	Panny Marii	1	115,20	2	1889
77	Pl. Kościuszki	6A	364,40	7	1960
78	Pl. Kościuszki	7	465,09	8	1900
79	Pl. Kościuszki	8	257,20	5	1900
80	Pl. Kościuszki	11	76,95	2	1910
81	Pl. Kościuszki	12	149,50	3	1894
82	Pl. Kościuszki	14	0,00	0	1920
83	Pl. Paderewskiego	5	233,60	4	1986
84	Pl. Paderewskiego	6	89,95	2	1889
85	Pl. Paderewskiego	7	30,00	1	1899
86	Pl. Paderewskiego	8	73,21	1	1889
87	Pl. Paderewskiego	11	131,70	2	1879
88	Podolska	3	147,07	4	1879
89	Powstańców	1	51,94	2	
90	Półwiejska	1	376,06	9	Przebudowa 2005
91	Słowackiego	4	1 111,20	24	1975
92	Słowackiego	5	625,74	15	1975
93	Słowackiego	6	799,88	17	1975

94	Spichrzowa	6	131,00	2	1914
95	Stary Rynek	7	228,17	5	1914
96	Stary Rynek	9	305,85	6	1924
97	Staszica	2	223,42	6	1924
98	Stuzienna	1	35,68	1	1889
99	Szpitalna	4	80,00	2	1924
100	Szpitalna	6	61,51	1	1924
101	Szpitalna	8	61,30	1	1924
102	Szpitalna	10	127,27	2	1924
103	Szpitalna	13	129,12	2	1924
104	Szpitalna	15	85,01	2	1924
105	Szpitalna	17	90,00	2	1924
106	Szpitalna	18	112,57	2	1924
107	Szpitalna	20	123,57	2	1924
108	Szpitalna	22	96,90	2	1924
109	Wawrzyniaka	3	237,59	4	1890
110	Wawrzyniaka	4	32,17	1	1879
111	Wawrzyniaka	12	82,40	2	1909
112	Wawrzyniaka	13	49,00	1	1910
113	Woj. Polskiego	1	263,20	4	1920
114	Woj. Polskiego	3	193,90	3	1900
115	Woj. Polskiego	9	71,00	3	1900
116	Woj. Polskiego	10	336,78	6	1900
117	Woj. Polskiego	14	146,47	4	1900
118	Woj. Polskiego	15	64,00	2	1900
119	Woj. Polskiego	17	237,92	5	1900
120	Woj. Polskiego	21	99,00	2	1978
121	Woj. Polskiego	26	43,20	1	1920
122	Woj. Polskiego	29	263,30	4	1910
123	Woj. Polskiego	31	52,61	1	1992
124	Zamkowa	30	237,00	3	Przebudowa 1970
125	Zielna	2	189,50	3	1930
RAZEM			24 324,40	501	

WYKAZ BUDYNKÓW WYŁĄCZONYCH ZE SPRZEDAŻY:

- 1) Aleja Mickiewicza 3
- 2) Aleja Mickiewicza 9
- 3) Aleja Piasta 57-59
- 4) Domańskiego 10
- 5) Domańskiego 13
- 6) Domańskiego 15
- 7) Domańskiego 16A
- 8) Grochowskiego 5
- 9) Kościelna 12
- 10) Królowej Jadwigi 6 A
- 11) Nowy Rynek 1
- 12) Nowy Rynek 2
- 13) Nowy Rynek 5
- 14) Obrońców Warszawy 40
- 15) Obrońców Warszawy 42
- 16) Piotra Skargi 3
- 17) Plac Kościuszki 7
- 18) Podolska 3
- 19) Podolska 4
- 20) Półwiejska 1
- 21) Spichrzowa 6
- 22) Towarowa 1
- 23) Towarowa 2