



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 lipca 2018 r.

Poz. 3265

UCHWAŁA NR LV/324/18 RADY MIEJSKIEJ W KALISZU POMORSKIM

z dnia 4 czerwca 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski na lata 2018-2022

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018 - 2022, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Kalisz Pomorski w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) ustawie o własności lokali należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) gminie albo mieście należy przez to rozumieć Gminę Kalisz Pomorski;
- 4) PGKiM należy przez to rozumieć samorządowy zakład budżetowy „Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kaliszu Pomorskim”;
- 5) MGOPS należy przez to rozumieć Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kaliszu Pomorskim.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

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

- 1) lokale komunalne w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy;

¹⁾ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017r. poz. 1442 i 1529, z 2018r. poz. 374 i 756).

²⁾ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000).

<i>l.p.</i>	<i>Nazwa zasobu</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>pow. w m²</i>
1	Lokale w budynkach w całości gminnych w tym:	69	305	13 707,68
	- W MIEŚCIE	55	273	12 281,93
	- NA WSIACH	14	32	1 424,75

2) lokale komunalne, których Gmina jest właścicielem, zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych ;

<i>l.p.</i>	<i>Nazwa zasobu</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>pow. w m²</i>
1	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy w tym:	50	146	7 601,61
	- W MIEŚCIE	30	70	3 425,71
	- NA WSIACH	20	76	4 175,90

3) łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Kalisz Pomorski to 451 lokali zlokalizowanych w 119 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 21 308,29 m² w tym;

<i>l.p.</i>	<i>Nazwa zasobu</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>pow. w m²</i>
	RAZEM	119	451	21 308,29
1	Lokale mieszkalne	X	378	18 869,30
2	Lokale socjalne	X	73	2 438,99

4) wykaz lokali socjalnych obrazuje poniższa tabela;

<i>l.p.</i>	<i>Adres budynku</i>	<i>Ilość lokali w budynku</i>	<i>Ilość lokali socjalnych</i>	<i>pow. w m²</i>
	Lokale socjalne w budynkach gminnych w tym:	97	73	2 438,99
1	B. Chrobrego 2	6	1	26,50
2	Drawska 7	2	1	20,40
3	Janowiecka 3	8	3	133,64
4	Poprzeczna 1	6	2	67,18
5	Poprzeczna 3	4	4	83,80
6	Poprzeczna 5	4	4	83,80
7	Poprzeczna 7	4	4	83,80
8	Strzelecka 12	3	1	32,40
9	Strzelecka 20	4	1	31,46
10	Strzelecka 26	4	1	15,38
11	Strzelecka 32	13	8	202,13
12	Św. Wojciecha 3	2	2	137,90
13	Wrocławska 10a	30	30	1 200,05
14	Wrocławska 12	6	5	165,64
15	Debsko 36	4	1	50,21
16	Pomierzyn 23	4	4	77,50
17	Stara Studnia 1	2	1	27,20

5) średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 49,92 m², a lokalu socjalnego 33,41 m².

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco :

- 1) budynki, w których usytuowane są lokale mieszkalne należące do Gminy, wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Jednak większość budynków, zwłaszcza tych, które stanowią w 100 % własność Gminy, wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. Z ogólnej liczby 69 budynków będących w 100 % własnością gminy, tylko 9 wybudowanych zostało po roku 1986. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, należących do zasobu komunalnego (87 %), powstała przed II wojną światową. Wiek budynków w 100% komunalnych i z udziałem gminy prezentuje poniższa tabela:

<i>Budynki 100% własność gminy</i>			
<i>l.p.</i>	<i>Lata budowy</i>	<i>Liczba</i>	<i>Udział procentowy</i>
1	wybudowane przed 1945 r.	57	82,60 %
2	wybudowane pomiędzy 1945-1986 r.	2	2,90 %
3	wybudowane po 1986 r.	10	14,50 %
Razem		69	100,00 %

- 2) budynki należące do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy wymagają remontów i modernizacji z uwagi na ich wiek. Gmina posiada lokale w 50 budynkach wspólnot mieszkaniowych, z czego 25 wybudowano przed 1945 r., a pozostałe 29 w latach 1945-1986. Okres eksploatacji tych budynków wynosi ponad 25 lat. Obrazuje to poniższa tabela:

<i>Budynki wspólnot z udziałem gminy</i>			
<i>l.p.</i>	<i>Lata budowy</i>	<i>Liczba</i>	<i>Udział procentowy</i>
1	wybudowane przed 1945r.	23	46,00 %
2	wybudowane pomiędzy 1945-1986r.	27	54,00 %
3	wybudowane po 1986r.	0	0 %
Razem		50	100,00 %

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

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

<i>Ogólna liczba lokali komunalnych- 451</i>			
<i>l.p.</i>	<i>Nazwa urządzenia instalacji</i>	<i>Liczba</i>	<i>Udział procentowy</i>
1	Instalacja elektryczna	451	100,00 %
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	451	100,00 %
3	Instalacja gazowa	151	33,50 %
4	Ogrzewanie C.O. i etażowe	269	59,60 %
5	Ogrzewanie piecowe	182	40,40 %
6	Lokale z łazienką i W.C.	376	83,40 %
7	Lokale z łazienką i W.C. wykonaną przez najemcę	50	11,10 %
8	Lokale tylko z W.C.	22	4,90 %
9	Lokale bez urządzeń	3	0,70 %

- 4) pomimo przeznaczenia w ostatnich latach przez Gminę bardzo znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego budynków, wymagają one w dalszym ciągu poniesienia dużych nakładów finansowych w celu:

- a) przystosowania ich do obecnych standardów technicznych tj: wyposażenia w łazienki, W.C. w lokalu, instalacje C.O. i ciepłej wody,
- b) wykonania instalacji gazowej,
- c) wymiany wewnętrznej stolarki drzwiowej,
- d) naprawy podłóg drewnianych,
- e) naprawy drewnianych elementów klatek schodowych łącznie ze schodami i tynkami,

- f) naprawy bądź wymiany tynków wewnętrznych,
 - g) wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej;
- 5) wewnętrzne instalacje elektryczne w znaczącej części nie były wymieniane podczas długoletniej eksploatacji. Instalacje wykonane z aluminium nie wytrzymują zwiększonych obciążeń i nie odpowiadają obecnym parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe. Instalacje ciepłej i zimnej wody po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność, wiąże się to z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii (zalania mieszkań). Instalacje kanalizacyjne wykonane z żeliwa charakteryzują się mniejszą drożnością przewodów. Część pionów kanalizacyjnych w omawianym zasobie nie posiada obecnie wymaganych przekrojów. Powyższe ma istotny wpływ na ich awaryjność;
- 6) zakłada się dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kalisz Pomorski;
- 7) szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą na podstawie rocznych planów remontowych ustalanych na podstawie;
- a) prowadzonych przez PGKiM własnych analiz oraz w oparciu o indywidualne wnioski mieszkańców. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do dnia 30 września roku poprzedzającego,
 - b) informacji zarządców wspólnot z udziałem gminy o zamierzeniach remontowych, w celu zabezpieczenia w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy w nieruchomościach.

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

- 1) wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) konieczność tworzenia i powiększenia zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. W przypadku niewywiązania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego. Roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Z uwagi na brak lokali socjalnych można przewidzieć, że liczba roszczeń odszkodowawczych z powyższego tytułu, w okresie objętym programem, ulegnie zwiększeniu;
- 3) w myśl art. 25a ustawy gmina jest zobowiązana tworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem dla osób, którym sąd w wyroku nakazującym eksmisję nie przyznał praw do otrzymania lokalu socjalnego, ale którym przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia;
- 4) w polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, Gmina musi również uwzględnić wykorzystanie jego części na lokale do przemieszczenia najemców z budynków podlegających rozbiórce;
- 5) nie bez znaczenia dla prognozowania potrzeb w zakresie wielkości zasobu Gminy jest fakt, że na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w 2018 roku na przydział oczekiwało łącznie 120 gospodarstw domowych, w tym:
 - a) 82 na lokale socjalne (76 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego i 6 gospodarstw domowych, którym sąd w wyroku zasądzającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy),
 - b) 44 na lokale docelowe. Z uwagi na tendencje ekonomiczne należy spodziewać się zwiększenia liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego i wniosków o przekwalifikowanie lokalu na lokal socjalny;
- 6) rocznie Gmina odzyskuje około 10 lokali mieszkalnych, w ramach posiadanego zasobu, poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisję, zgony, wyprowadzenie się najemcy, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych;

- 7) dokonując analizy danych z lat ubiegłych ocenia się, że wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy ulega pomniejszeniu. Na koniec roku 2012 powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy wynosiła 23 206,54m², a na koniec 2017 21 308,29m²;
- 8) pomniejszenie zasobu nastąpiło w wyniku sprzedaży zasobu mieszkaniowego gminy. W latach 2013-2017 gmina sprzedała 39 lokali o łącznej powierzchni 2 128,39 m²;
- 9) w latach 2013-2017 Gmina wybudowała 3 kontenerowe budynki mieszkalne z 12 lokalami socjalnymi o powierzchni 251,40 m²;
- 10) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy może nastąpić poprzez zakup lokali mieszkalnych na rynku wtórnym oraz podejmowanie inwestycji polegających na budowie nowych budynków. W latach 2018-2022 w gminnych planach inwestycyjnych na najbliższe pięć lat przewiduje się wybudowanie około 32 nowych mieszkań;
- 11) dla zapewnienia lokali socjalnych Gmina podejmować będzie następujące działania:
- nowe budownictwo socjalne,
 - w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania z istniejących, zwalnianych mieszkań komunalnych o najniższym standardzie i stanie technicznym. Przy typowaniu lokali socjalnych będą brane pod uwagę te lokale mieszkalne, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu przez lokatora mogą być, ze względu na wyposażenie, przekwalifikowane na lokale socjalne;
- 12) prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na koniec danego roku:

Rok	Łączna ilość lokali gminnych	W tym: lokali socjalnych
2018	451	73
2019	443	73
2020	435	73
2021	430	78
2022	425	80

- 13) zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej realizowane będą również poprzez:
- zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w różnych formach,
 - adaptację budynków o innym przeznaczeniu na cele mieszkaniowe,
 - uzbrojenie terenów pod zabudowę mieszkaniową.

§ 6. 1. Gmina Kalisz Pomorski zamierza zrealizować program budowy mieszkań komunalnych „Dla systematycznych”, który pozwoli na budowę tanich mieszkań. W latach 2018-2020 w ramach programu powstaną 4 budynki wielomieszkaniowe z 32 lokalami o łącznej powierzchni użytkowej 1700 m² (średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego – 53 m²).

2. Program będzie obejmował następujące działania:

- badania ankietowe mające na celu poznanie preferencji mieszkaniowych osób chętnych do wzięcia udziału w programie;
- rozpatrzenie ankiet przez społeczną komisję mieszkaniową powołaną przez burmistrza i wstępny wybór chętnych, którzy spełniają warunki udziału w programie;
- pracowanie koncepcji projektu budowlanego;
- wybór przyszłych najemców- zawarcie umowy przedwstępnej;
- realizacja inwestycji ze środków własnych;
- przekazanie lokali najemcom;
- po zasiedleniu mieszkańcy będą płacić miesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania i administracji budynku oraz raty na poczet przeniesienia prawa własności;
- przeniesienie prawa własności po spłacie mieszkania.

3. Zakłada się, że realizacja programu przyniesie następujące korzyści dla gminy:

- realizacja zadań własnych związanych z zapewnieniem mieszkań bez ponoszenia większych nakładów finansowych (gmina może zrealizować inwestycję na własnej nieruchomości gruntowej);
- wyprowadzenie z zajmowanych mieszkań komunalnych najemców, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- szansa dla młodych rodzin, które nie emigrują i pozostają w gminie;

4) brak kosztów remontów w długiej perspektywie czasu dzięki gwarancji udzielonej przez wykonawcę i zastosowaniu nowych technologii).

4. Zakłada się, że realizacja programu przyniesie następujące korzyści mieszkańcom:

- 1) stworzy szansę na godne warunki mieszkaniowe dla rodzin bez zdolności kredytowej;
- 2) mieszkania w nowoczesnym budownictwie;
- 3) zakłada się, że rata za wykup mieszkania i miesięczne opłaty eksploatacyjne będą na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
- 4) możliwość pozyskania taniego mieszkania z możliwością dojścia do własności;
- 5) najemca po spłacie stanie się właścicielem mieszkania.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2018-2022

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

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

3. 32% lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy zlokalizowane jest w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, których potrzeby remontowe i nakłady rzeczowe na remonty są ustalane corocznie na podstawie uchwał właścicieli lokali.

4. Plany remontów ustalane są według następujących priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich;
- 2) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów;
- 3) remonty zwalnianych lokali oraz wyposażenie w niezbędne instalacje i urządzenia;
- 4) remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia;
- 5) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji poprzez termomodernizację i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków;
- 6) poprawa estetyki poprzez remonty elewacji, klatek schodowych, wymianę stolarki drzwiowej, remonty i naprawy budynków gospodarczych i elementów otoczenia budynków;

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

2. Główny cel będzie realizowany poprzez:

- 1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego przynajmniej na dobrym poziomie technicznym;
- 2) poprawa charakterystyki energetycznej budynków;
- 3) podnoszenie standardu budynków i lokali mieszkalnych.

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

4. Plan wydatków na utrzymanie techniczne i modernizację budynków i lokali Gminy w latach 2018-2022 przedstawia się następująco:

Lp.	Zakres rzeczowy	2018	2019	2020	2021	2022	Łącznie lata 2018-2022
1.	Roboty ogólnobudowlane	355 000	169 000	240 000	195 000	225 000	1 184 000
1.1	Remonty konstrukcyjne budynku			40 000	20 000	20 000	80 000
1.2	Remonty przewodów i kanałów kominowych	10 000	4 000	10 000	10 000	10 000	44 000
1.3	Remonty dachów		20 000	20 000	30 000	30 000	100 000
1.4	Remonty klatek schodowych	40 000	20 000	40 000	30 000	40 000	170 000

1.5	Remonty elewacji		20 000	30 000	30 000	50 000	130 000
1.6	Remonty balkonów	300 000		5 000			305 000
1.7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 000	15 000	15 000	25 000	25 000	85 000
1.8	Docieplenie budynków (ściany, stropy)		60 000	70 000	30 000	30 000	190 000
1.9	Pozostałe (osuszanie, wykonanie izolacji)		30 000	10 000	20 000	20 000	80 000
2.	Roboty instalacyjne wraz z przyłączami	155 000	271 000	158 000	165 000	128 000	877 000
2.1	Remonty instalacji wodnej	5 000	8 000	20 000	10 000	25 000	68 000
2.2	Remonty instalacji kanalizacyjnej	5 000	10 000	8 000	15 000	8 000	46 000
2.3	Remonty instalacji CO i CWU	5 000	3 000	5 000	15 000	20 000	48 000
2.4	Remonty instalacji gazowej			5 000	5 000	5 000	15 000
2.5	Remonty instalacji elektrycznej	20 000	20 000	50 000	50 000	30 000	170 000
2.6	Doposażenie w instalację CO i CWU z indywidualnych pieców	90 000	200 000				290 000
2.7	Doposażenie w instalację gazową	10 000	10 000	20 000			40 000
2.8	Pozostałe prace (m. in. wymiana wodomierzy, piecyków gazowych, inne urządzenia).	20 000	20 000	50 000	70 000	40 000	200 000
3.	Lokale mieszkalne	43 000	160 000	202 000	219 000	198 000	822 000
3.1	Remont kompleksowy pustostanu	23 000	30 000	47 000	54 000	25 000	179 000
3.2	Bieżący remont zasiedlonego lokalu w zakresie wymiany zużytej wewnętrznej instalacji			40 000	30 000	13 000	83 000
3.3	Doposażenie lokali w brakującą łazienkę, WC	20 000		30 000	30 000	30 000	110 000
3.4	Doposażenie lokali w instalację gazową, indywidualne		15 000	25 000	30 000	30 000	100 000
3.5	Doposażenie lokalu w indywidualne ogrzewanie - gazowe - piece i kotły niskoemisyjne 5 klasy		85 000 30 000	40 000 20 000	45 000 30 000	70 000 30 000	240 000 110 000
4.	Konserwacje, awarie, drobne naprawy bieżące oraz przeglądy	187 000	160 000	190 000	191 000	194 000	922 000
5.	Dokumentacje techniczne	20 000	20 000	30 000	30 000	35 000	135 000
	ŁĄCZNIE	760 000	780 000	820 000	800 000	780 000	3 940 000
6.	Fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	170 000	178 000	180 000	180 000	185 000	893 000
	OGÓLEM	930 000	958 000	1 000 000	980 000	965 000	4 833 000

5. Planowane nakłady w okresie trwania programu wyniosą ok. 4 833 000,00 zł. Warunkiem zrealizowania tego założenia jest zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe zasobu kwoty ok. 960 000,00 zł. Zabezpieczenie tej kwoty jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 -2022

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

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów;
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

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

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

5. Plan sprzedaży lokali przedstawia poniższa tabela:

rok	Ilość lokali
2018	8
2019	8
2020	6
2021	5
2022	5

6. Od wielu lat sprzedaż mieszkań na wniosek najemców odbywa się na bardzo korzystnych warunkach określonych w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej.

7. Zakłada się, że w okresie obowiązywania programu sprzedaż lokali będzie miała tendencję malejącą, ponieważ zdecydowana większość najemców zainteresowana wykupem już to uczyniła.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Zakłada się, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będą tak kształtowane, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Biorąc pod uwagę wielkość zasobu lokali socjalnych i lokali o niskich kategoriach wartości użytkowej, wpływy z czynszu nie pokryją kosztów remontów i modernizacji lokali wchodzących w skład tego zasobu. Będą one wymagały dopłat z budżetu Gminy, podobnie jak inwestycje związane z pozyskaniem lokali do realizacji zadań Gminy.

2. Dla województwa Zachodniopomorskiego w okresie od 1 marca 2018 r. do 30 września 2018 r. ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi 3.626 zł. Oznacza to, że w stosunku do **3%** wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Kaliszu Pomorskim mogłaby wynieść 9,07 zł/m².

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

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

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

6. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

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

- 1) ze względu na położenie lokalu wprowadza się podział Gminy na dwie strefy :
 - a) strefę miejską,
 - b) strefę wiejską. Strefa wiejska obejmuje lokale położone na terenie sołectw;
- 2) stawka czynszu za lokale położone w strefie miejskiej jest równa stawce bazowej czynszu. Stawka bazowa czynszu za lokale położone w strefie wiejskiej ulega obniżeniu o 10%;
- 3) stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe stanowi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 4) stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Burmistrza Kalisza Pomorskiego z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu;
- 5) w latach następnych obowiązywania niniejszej uchwały, prognozuje się zwiększyć stawkę bazową o 10% rocznie, dążąc do urealnienia stawek czynszu i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, co pozwoli na przeznaczenie większych środków głównie na remonty budynków;

6) regulacja stawek czynszu odbywać się będzie nie rzadziej niż raz w roku na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa) na okres od 1 października br. do 31 marca roku następnego, ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego;

7) orientacyjne stawki bazowe czynszu w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela:

ROK	% wartości odtworzeniowej	Bazowa stawka miesięczna w zł/m ²	% w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej
2018	1,38	4,15	46 %
2019	1,51	4,56	49 %
2020	1,64	5,01	53 %
2021	1,79	5,51	57 %
2022	1,94	6,06	62%

Przyjęto roczny wzrost wartości odtworzeniowej o 1%.

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

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

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

o 15 % więcej zapłacą mieszkańcy, którzy zajmują lokal o powierzchni powyżej 80 m ² (istnieje możliwość odstąpienia od tego naliczenia w przypadku, gdy w lokalu występuje przegęszczenie i najemca nie zalega z opłatami za mieszkanie)	
5% zwyczajka obowiązywać będzie w budynkach, w których sprzątanie wykonują podmioty zewnętrzne.	

- 2) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na podwyżkę stawki czynszu, łączna podwyżka nie może przekroczyć 40 % stawki bazowej czynszu;
- 3) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łączna obniżka nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej czynszu;
- 4) czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
- 5) czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu określone w § 12 pkt. 1 będą stosowane jak obecnie.

§ 13. 1. Burmistrz Kalisza Pomorskiego może na wniosek najemcy o niskich dochodach stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku. Obniżki te mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 90 % najniższej emerytury;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 80 % najniższej emerytury.

2. W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa w ust. 1, wysokość obniżek czynszu w latach 2018 – 2022 będzie kształtowała się następująco :

Wyszczególnienie	2018- 2019	2020	2021	2022
Gospodarstwa jednoosobowe których dochód nie przekracza				
60 % najniższej emerytury	20 %	25 %	30 %	35 %
70 % najniższej emerytury	18 %	20 %	24 %	25 %
90 % najniższej emerytury	15 %	18 %	20 %	24 %
Gospodarstwa wieloosobowe których dochód nie przekracza				
60 % najniższej emerytury	20 %	25 %	30 %	35 %
70 % najniższej emerytury	18 %	20 %	24 %	25 %
80 % najniższej emerytury	15 %	18 %	20 %	24 %

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

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

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

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

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

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

9. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki, Burmistrz Kalisza Pomorskiego ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa powyżej.

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

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarł z PGKiM stosowne porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) opłaca czynsz za lokal socjalny.

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

- 1) nie realizuje postanowień zawartych w porozumieniu, o którym mowa w ust. 10 pkt 1;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż 2 okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym terminie deklaracji lub zaświadczenia, o których mowa w ust. 9.

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

Rozdział 6

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

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

- 1) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym;
- 2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją wpływów z czynszów;
- 3) prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i realizacją bieżących remontów w tym:
 - a) opracowanie rocznych planów remontów;
 - b) zlecenie opracowania dokumentacji technicznej;
 - c) wybór wykonawcy robót i usług budowlanych oraz nadzór nad wykonywanymi robotami.
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości (budynków, lokali i lokatorów);
- 5) administrowanie gminnymi lokalami;
- 6) prowadzenie w imieniu gminy postępowań zmierzających do wyegzekwowania należności czynszowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i opłat niezależnych od najemców, łącznie z sądowym i komorniczym dochodzeniem roszczeń;
- 7) reprezentowanie Gminy przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawach o eksmisję.

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

3. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach i koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Kalisz Pomorski w latach 2018 – 2022

§ 15. 1. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- 1) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy;
- 2) koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 3) remonty budynków i lokali stanowiących w całości własność Gminy;
- 4) udział Gminy w kosztach remontów części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych;
- 5) inwestycje mieszkaniowe;
- 6) pozostałe koszty.

2. Na wydatki na pokrycie kosztów zarządu mieszkaniowym zasobem gminy składają się w szczególności:

- 1) wydatki na naprawę i bieżącą konserwację;
- 2) koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na części wspólnej,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne, przeglądy techniczne i inne związane z utrzymaniem sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynku;
- 6) koszty zarządzania i wynagrodzenie zarządcy.

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

4. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, łącznie z wydatkami na remonty budynków i lokali i wpłatami na fundusz remontowy we wspólnotach w latach 2018 - 2022 przedstawiono w poniższej tabeli: Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł:

Lp.	Rodzaj kosztu	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
I.	Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy						
1.	Koszty zarządu	567 265	570 000	575 000	575 000	580 000	585 000
2.	Koszty eksploatacyjne – utrzymanie czystości i zieleni, przeglądy, usł. kominiarskie, ubezpieczenia, podatki	201 710	205 000	207 000	210 000	215 000	220 000
3.	Remonty i konserwacje	777 190	760 000	780 000	820 000	800 000	780 000
II.	Wydatki na pokrycie kosztów zarządu wg. udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy						
4.	Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu	125 821	127 000	129 000	131 000	134 000	136 000
5.	Wpłaty na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych	180 464	170 000	178 000	180 000	180 000	185 000
	Łącznie	1 852 450	1 832 000	1 869 000	1 916 000	1 909 000	1 906 000

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

6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2018 – 2022 będą:

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki z budżetu Gminy,
- 4) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- 5) środki Unijne.

7. Plan przychodów na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki Gminy na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, łącznie z wydatkami na remonty budynków i lokali i wpłatami na fundusz remontowy we wspólnotach w latach 2018 - 2022 przedstawiono w poniższej tabeli:

Przychody na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w zł:

Lp.	Rodzaj przychodu	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
1	Czynsz za lokale mieszkalne w zasobach gminy (bez mediów)	1 129 000	1 215 000	1 321 000	1 413 000	1 495 000
2	Sprzedaż lokali	100 00	110 000	90 000	70 000	80 000
3	Dotacje budżetowe	603 000	544 000	505 000	426 000	331 000
	Łącznie	1 832 000	1 869 000	1 916 000	1 909 000	1 906 000

Rozdział 8

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

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

- 1) powiększanie zasobu lokali socjalnych poprzez włączenie do niego odzyskanych lokali o niskim standardzie;
- 2) dokonanie zamian lokali większych na mniejsze w celu dostosowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 3) oferowanie najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lokali o niższym standardzie;
- 4) zapewnienie możliwości spłaty zadłużenia czynszowego najemcom i osobom bez tytułu prawnego w formie świadczeń rzeczowych;
- 5) skuteczne egzekwowanie należności czynszowych między innymi poprzez zawieranie umów dotyczących ratalnej spłaty zadłużenia;
- 6) podejmowanie działania w celu budowy nowych mieszkań, wykorzystywanie środków zewnętrznych.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 17. Traci moc uchwała Nr XL/289/13 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kalisz Pomorski na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013r. poz. 2146).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kalisza Pomorskiego.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Chołuj