

**UCHWAŁA NR XIX/106/16
RADY MIEJSKIEJ JABŁONOWA POMORSKIEGO**

z dnia 17 marca 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 1515, zm. poz. 1045 i 1890.) i 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. 2014 r., poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.) uchwała się, co następuje:


§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2016-2020 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej


Krzysztof Kamiński

Uzasadnienie

Ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Dz. U. z 2014r. poz.150 z późn. zm.) nałożył na gminy wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (pięcioletni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. To również art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzania podwyżek stawek czynszowych. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania bieżących remontów.

Również kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.

BURMISTRZ

Przemysław Górski



Załącznik do Uchwały Nr XIX/106/16
Rady Miejskiej Jabłonowa Pomorskiego
z dnia 17 marca 2016 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie
na lata 2016-2020**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U. z 2014r. poz.150.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie uregulowane są w odrębnej uchwale nr XXXIV/248/2002 Rady Gminy i Miasta w Jabłonowie Pomorskim z dnia 26 kwietnia 2002r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 68/2002 r.

W szczególności mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspakajania potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych i bytowych
- 2) zamieszkałych w lokalach usytuowanych w budynkach lub w ich części przeznaczonych do rozbiórki ;
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Mieszkaniowy zasób gminy nie służy zaspokajaniu potrzeb:

- osób, które nie posiadają zameldowania stałego na terenie miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie
- osób, które są właścicielami nieruchomości, którą można wykorzystywać na cele mieszkaniowe
- osób, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,

- 3) określenie zasad polityki czynszowej
- 4) zakończenie zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem,
- 6) zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez wzrost zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego) i lokale socjalne.

I. Charakterystyka Mieszkaniowego Zasobu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie , jego wielkość oraz struktura – stan na dzień 31.12. 2015 roku

1. Budynki mieszkalne z wyłączną własnością Gminy:

Teren miasta Jabłonowo Pomorskie – 20 budynków

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych itp.
1	ul. Główna 2	0	3
2	ul. Główna 6b	2 (socjalne)	0
3	ul. Główna 20a	4	0
4	ul. Główna 29	12	2
5	ul. Grudziądzka 7	6	0
6	ul. Grudziądzka 8	2	1
7	ul. Grudziądzka 9	5	0
8	ul. Grudziądzka 10	5	0
9	ul. Grudziądzka 29a	1	0
10	ul. Grudziądzka 29	5 (do rozbiórki)	0
11	ul. Mostowa 2	4	0
12	ul. Mostowa 3a	1	1
13	ul. Mostowa 4	2	Przedszkole
14	ul. Rynek 4	6	0
15	ul. Rynek 8	2	1harcówka
16	ul. Urzędowa 8a	1	0
17	ul. Wigury 5	4	0
18	ul. Sikorskiego 3	6	0
19	ul. Hallera 2	5	0
20	ul. Kościelna 3	8	0
	Razem	81 (2 socjalne)	7 + 2

Teren gminy Jabłonowo Pomorskie – 18 budynków

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych
1	Konojady 12	10	0
2	Konojady 107	10	0
3	Lembarg 10	5	0
4	Lembarg 26	5 (2 socjalne)	0
5	Górale 66	4	0
6	Płowężek 10	3	1 świetlica
7	Płowężek 7	1	0
8	Płowężek 4	4	0
9	Buk Góralski 52	1	1
10	Buk Góralski 36	1	0
11	Buk Góralski 84A	6 (socjalne)	1 świetlica
12	Buk Pomorski 36B	3	1 świetlica
13	Buk Pomorski 37	5	0
14	Szczepanki 17	4	1 świetlica
15	Bukowiec 70	3	0
16	Bukowiec 70A	4 (socjalne)	0
17	Jabłonowo Zamek 4	3	0
18	Jabłonowo Zamek 11	2	1 świetlica
	Razem	74 (12 socjalnych)	1 + 5 świetlic

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących w 100% własność gminy liczy 155 lokali mieszkalnych, w tym 14 lokali socjalnych zlokalizowanych w 38 budynkach.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 6.324,65m² w tym powierzchnia lokali socjalnych 381,07m².

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych lub inne, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

Teren miasta Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Lokale gminne	Lokale wykupione	Razem mieszkań	Lokale użytkowe
1	ul. Główna 1	4	1	5	1
2	ul. Główna 6	8	4	12	0
3	Ul. Główna 6a	5	3	8	0
4	ul. Główna 9	3	12	15	1
5	ul. Główna 14	2	6	8	0
6	ul. Główna 19	7	1	8	2
7	ul. Główna 20	2	2	4	0
8	ul. Główna 21	9	1	10	1
9	ul. Kolejowa 10	1	3	4	2
10	ul. Kolejowa 13	1	3	4	0
11	ul. Kolejowa 14	12	0	12	1
12	ul. Kolejowa 19	2	5	7	0
13	ul. Kolejowa 20	2	3	5	0
14	ul. Kościelna 2	10	2	12	0
15	ul. Kościelna 11	4	4	8	0
16	ul. Kościelna 12	7	5	12	0
17	ul. Stara 4	1	3	4	0
18	ul. Rynek 9	6	2	8	0
19	ul. Lipowa 6	5	4	9	0
20	ul. Lipowa 5	3	4	7	0
21	ul. Lipowa 4	3	4	7	0
22	ul. Lipowa 3	1	5	6	0
23	ul. Sikorskiego 2	3	3	6	0
24	ul. Urzędowa 8	4	1	5	0
25	ul. Wigury 1	2	1	3	2
26	ul. Wąska 4	6	2	8	0
27	ul. Wąska 4a	8	10	18	0
	Razem	121 (1socjalny)	94	215	10

Teren gminy Jabłonowo Pomorskie

Lp.	Adres budynku	Lokale gminne	Lokale wykupione	Razem
1	Jabłonowo Zamek 1	5	2	7
2	Jabłonowo Zamek 3	1	1	2
3	Konojady 6	1	1	2
4	Konojady 106	1	4	5
5	Konojady 13	1	1	2
6	Górale 10	3	1	4
7	Górale 12	2	1	3
8	Płowęż 29	4	3	7
9	Płowężek 1	1	3	4
10	Płowężek 2	1	3	4
11	Płowężek 6	1	1	2
12	Gorzechówko 18	2	2	4
13	Gorzechówko 20	3	2	5
14	Nowa Wieś 3	2	1	3
15	Szczepanki 94	1	1	2
16	Bukowiec 78	1	1	2
17	Kamień 26	3	1	4
18	Lembarg 19	4	1	5
19	Lembarg 73	1	1	2
20	Jaguszewice 17	1	11	12
	Razem	39	42	81

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy w budynkach stanowiących współwłasność gminy lub innych liczy 160 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal socjalny, zlokalizowanych w 47 budynkach.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 7.248,15m² w tym powierzchnia lokali socjalnych 18,67m².

Ogólna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Jabłonowo Pomorskie wynosi 13.572,80m². Ogólna liczba mieszkań wynosi 315 w tym 15 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 399,74m².

Przewiduje się, że w latach 2016 – 2020 mieszkaniowy zasób gminy Jabłonowo Pomorskie ulegnie zmniejszeniu, gdyż planowana jest sprzedaż najemcom mieszkań w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

II Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Jabłonowo Pomorskie

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozpoznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków dotyczy 100% własności gminy.

Określenie stanu	Ilość budynków teren miasta	Ilość budynków teren gminy
Stan dobry	2	1
Stan zadawalający	4	4
Stan dostateczny	13	9
Stan zły	2	3

Szacunkowe zestawienie niezbędnych do realizacji remontów budynków

L.P.	Planowany rok remontu	Adres budynku	Zakres remontu	Koszt remontu brutto [zł]
1	2016	ul. Główna 2, Jabłonowo Pomorskie	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; naprawa ubytków tynków w elewacji; wymiana rynien i rur spustowych; wymiana obróbek blacharskich, wymiana instalacji elektrycznej	28 000,00
2	2016	Główna 6 B Jabłonowo Pomorskie	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; wymiana rynien i rur spustowych; wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi, wymiana instalacji elektrycznej	18 500,00
3	2016	Wigury 5	naprawa gzymsu, wymiana okien drewnianych i drzwi zewnętrznych, ocieplenie dachu - rozbiórka szlaki i ułożenie styropapy, izolacja ścian fundamentowych,	34 500,00

4	2017	Główna 20a	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; naprawa ubytków tynków w elewacji; wymiana rynien i rur spustowych; wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi	28 750,00
5	2017	Główna 29	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej	23 000,00
6	2017	Grudziądzka 7	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; wymiana okien i drzwi, wymiana instalacji elektrycznej	28 000,00
7	2017	Grudziądzka 10	wymiana pokrycia dachowego z eternitu karo na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych wymiana obróbek blacharskich; napraw stropu drewnianego nad piwnicą - drewniana część budynku; wymiana okien i drzwi	69 000,00
8	2017	Rynek 4	wymiana pokrycia dachowego z papy na papę termozgrzewalną, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian fundamentowych oraz posadzki, naprawa ubytków w tynku, wymiana okien i drzwi	86 250,00
9	2018	Grudziądzka 8	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; naprawa gzymsu, ubytków tynku w elewacji, wymiana okien i drzwi, wymiana instalacji elektrycznej	28 000,00
10	2018	Grudziądzka 9	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej; ubytków tynku w elewacji, wymiana okien i drzwi	28 750,00
11	2018	Grudziądzka 29a	wymiana okien i drzwi naprawa ubytków tynku w elewacji	11 500,00
12	2019	Hallera 2	wymiana pokrycia dachowego z papy na papę termozgrzewalną, wymiana części elementów więźby dachowej (do 20%), wymiana rynien i rur spustowych, naprawa kominów, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian fundamentowych oraz posadzki; wymiana okien i drzwi,	86 250,00

13	2019	Mostowa 2	naprawa pokrycia dachowego poprzez przyklejenie papy termozgrzewalnej, naprawa ubytków tynku w elewacji, wymiana okien i drzwi,	23 000,00
14	2019	Mostowa 3a	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi (w części usługowej),	69 000,00
15	2019	Urzędowa 8a	wymiana okien i drzwi, naprawa sufitu, naprawa ubytków tynków w ścianach,	23 000,00
16	2020	Rynek 8	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na gont bitumiczny, wymiana pokrycia dachowego z papy na papę termozgrzewalną (nad biblioteką), wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	86 250,00
17	2020	Sikorskiego 3	wymiana pokrycia dachowego z papy na papę termozgrzewalną, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian fundamentowych, naprawa ubytków w tynku, wymiana okien i drzwi,	115 000,00
Razem miasto:				786 750,00

18	2017	Płowężek 7	wymiana pokrycia dachowego z dachówki na blachodachówkę, wymiana starych okien, naprawa pęknięć ścian,	45 000,00
19	2017	Płowężek 4	wymiana całej więźby dachowej, rozbiórka oraz przemurowanie komina dymowego, wykonanie pokrycia dachowego z blachodachówki, montaż rynien i rur spustowych, montaż obróbek blacharskich, rozbiórka oraz przemurowanie komina dymowego,	63 250,00

20	2017	Płowężek 6	wymiana pokrycia dachowego z dachówki na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	46 000,00
21	2017	Buk Góralski 52	wymiana pokrycia dachowego z dachówki na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	92 000,00
22	2018	Buk Góralski 84A (socjalny)	docieplenie dachu poprzez przyklejenie styropapy; docieplenie ścian zewnętrznych; wymiana okien i drzwi,	92 000,00
23	2018	Bukowiec 70	wymiana eternitu na blachodachówkę, wymiana okien i drzwi,	69 000,00
24	2018	Jabłonowo Zamek 11	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi, naprawa lukarn, naprawa rys i pęknięć na ścianach,	74 750,00
25	2018	Konojady 66	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana obróbek blacharskich, montaż rynien i rur spustowych, wymiana części deskowania stropu nad ostatnią kondygnacją (30%),	69 000,00
26	2019	Lembarg 10	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	69 000,00

27	2019	Konojady 12	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, rozbiórka oraz przemurowanie komina dymowego, naprawa pęknięć na ścianach, wymiana okien i drzwi,	172 500,00
28	2019	Konojady 107	wymiana pokrycia dachu z blachy na blachodachówkę, wymiana części elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, naprawa elewacji,	172 500,00
29	2020	Buk Pomorski 36B	docieplenie dachu poprzez przyklejenie styropapy; docieplenie ścian zewnętrznych; wymiana okien i drzwi, przeróbki w środku wg koncepcji (30000 zŁ)	103 500,00
30	2020	Buk Pomorski 37	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	149 500,00
31	2020	Szczepanki 17	wymiana pokrycia dachowego z eternitu falistego na blachodachówkę, wymiana części elementów więźby dachowej (do 30%), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana okien i drzwi,	103 500,00
Razem gmina:				1 321 500,00
Razem miasto i gmina:				2 108 250,00

III Planowana sprzedaż lokali

W latach 2016 – 2020 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Sprzedaż lokali stanowiących własność gminy Jabłonowo Pomorskie będzie odbywać się na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej Jabłonowa Pomorskiego.

Dla usprawnienia procesu prywatyzacji gmina będzie stosować preferencyjną sprzedaż na rzecz najemców wyrażającą się w bonifikatach od ustalonej ceny sprzedaży określonej w odrębnej uchwale Rady.

Zadania własne gminy nałożone przez ustawodawcę, polegające na zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców powodują, że sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Prywatyzacja nie dotyczy lokali użytkowych stanowiących własność gminy.

IV Zasady polityki czynszowej:

Zasady ustalania czynszów określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku Nr 150 oraz Uchwała Nr XXXIV/248/2002 Rady Gminy i Miasta w Jabłonowie Pomorskim z dnia 26 kwietnia 2002 roku., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 68/2002.

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie obowiązuje stawka w wysokości 3,60zł. za 1m² powierzchni użytkowej ustalona Zarządzeniem Nr 69 Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie z dnia 21 stycznia 2013 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Należy wspomnieć, że zostało wydane Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowa Pomorskiego podnoszące stawkę bazową na 4,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej, które wchodzi w życie od 1 czerwca 2016r.

Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Osoby zajmujące lokal mieszkalny lub socjalny bez tytułu prawnego zobowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków.

Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach gminy ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego i nie mogą przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa kujawsko-pomorskiego, która obecnie wynosi to 8,31zł/ 1m².

Podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych, może być dokonywana nie częściej niż co sześć miesięcy.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy z wyjątkiem lokali socjalnych mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Stan wyposażenia w instalacje	Baza %
1	Mieszkania o wysokim standardzie z c.o.	120
2	Wszystkie urządzenia (wanna lub brodzik, WC, umywalka) bez c.o.	100
3	Lokal bez łazienki tylko z WC	95
4	Lokal, gdzie kuchnia lub łazienka lub WC jest wspólnie użytkowane z innym lokatorem	90
5	Lokal bez WC	85
6	Woda, kanalizacja w korytarzu	80
7	Budynek bez wody lub kanalizacji	70

Dodatkowo ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu :

- budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym +10%
- budynki po przeprowadzonej termomodernizacji + 5%
- budynki nowo wybudowane +10%
- budynki całkowicie zmodernizowane +5%

Dodatkowo ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- lokale zlokalizowane w suterrenach i na strychach o konstrukcji nietrwałej, prowizorycznej - 20%
- lokale, których pomieszczenia nie są ze sobą bezpośrednio połączone (przejście do jednego z pomieszczeń odbywa się przez wspólną klatkę schodową, korytarz) - 10%
- lokale w budynkach o dużym stopniu zniszczenia, dawno nie remontowane, przeznaczone do rozbiórki – 5%

Łączna suma obniżek może wynosić maksymalnie 40% stawki bazowej.

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi obecnie 1,80zł za 1m² i stanowi 50% stawki bazowej.

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszów.

Działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmują wszystkich zadłużonych najemców i realizowane są poprzez:

- wezwanie do zapłaty bądź ugody o zobowiązaniu się do spłacania zaległości na raty,
- wezwanie przedsądowe
- postępowanie sądowe

- postępowanie egzekucyjne
- wypowiedzenie umów najmu

Wobec możliwości przeprowadzania od 2012 roku eksmisji do noclegowni dla wyroków eksmisyjnych, w których nie ma orzeczonego prawa do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą one na bieżąco realizowane przez gminę.

Najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi będzie udzielana pomoc poprzez zawieranie ugody i umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach.

V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania.

W chwili obecnej mieszkaniowym zasobem miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie zarządza zakład budżetowy – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jabłonowie Pomorskim.

Głównym celem ZGKIM jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w nie pogorszonym stanie technicznym poprzez bieżące naprawy i konserwację.

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta i gminy Jabłonowo Pomorskie.

Reprezentantem gminy, jako współwłaściciela, we wspólnotach mieszkaniowych są upoważnieni przez Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie pracownicy Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jabłonowie Pomorskim.

Rola gminy w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, występujący w imieniu gminy, wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnot, bieżącą eksploatację oraz fundusz remontowy zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe
- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej kontroluje sposób rozliczenia udziału gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- czynszu za najem lokali użytkowych będących źródłem dofinansowania wydatków nie dających pokryć się przychodami z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne ze względu na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi oraz za dostarczane media, za które opłaty wnosi do dostawców i wspólnot mieszkaniowych ZGKIM
- opłaty z tytułu montażu reklam i szyldów na budynkach lub terenach stanowiących własność gminy

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być:

- przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gminy
- dotacje celowe pozyskiwane od Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie
- środki z funduszu dopłat (Bank Gospodarstwa Krajowego) Dz. U. Nr 251 poz. 1844 z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu, tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych i domów dla bezdomnych

- środki pozyskane od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- środki unijne
- inne środki z budżetu państwa
- środki z Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie – rekompensata kosztów ponoszonych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – wpłaty do wspólnot mieszkaniowych za najemców nie opłacających czynszu na skutek zadłużenia oraz dopłaty za najemców zwolnionych z opłat czynszu na mocy innych przepisów (Karta Nauczyciela)
- środki z Urzędu Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie – opłaty za lokale niezasiedlone powyżej 2 miesięcy z powodów innych niż przeprowadzenie koniecznych remontów

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

Budynki stanowiące własności gminy

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty zarządu	31	31	31	31	31
2	Koszty eksploatacji	25	24	24	24	24
3	Koszty remontów	44	44	44	44	44

Roczny przypis czynszu w roku 2015 w budynkach stanowiących własność gminy wynosił 310.524,88zł.

Budynki stanowiące współwłasność gminy

L.p.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszty zarządu	31	31	31	31	31
2	Koszty eksploatacji	20	20	20	20	20
3	Fundusz remontowy	23	23	23	23	23
4	Remonty lokatorskie	26	26	26	26	26

Roczny przypis czynszu w roku 2015 w lokalach będących we wspólnotach mieszkaniowych wyniósł 376.246,78zł.

Stan zadłużenia najemców na dzień 31.12.2015 roku 283.259,91zł.

VIII Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Jabłonowo Pomorskie w celu racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

1. Systematycznej poprawy stanu technicznego budynku
2. Wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnjęcia osobom uprawnionym.
3. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
4. Realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów.
5. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Burmistrz Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy w latach 2016 – 2020r.