

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOLEC KUJAWSKI NA LATA 2020-2027

Rozdział 1

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SOLEC KUJAWSKI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 1. 1. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Solec Kujawski (zwanej dalej gminą) określa załącznik nr 1 do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Solec Kujawski na lata 2020 – 2027 (WPGMZGSK 2020-2027)

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach w okresie 2020 - 2027, z podziałem na lokale, przedstawia załącznik nr 2 do WPGMZGSK 2020-2027.

§ 2. 1. Do 2027 roku przewiduje się:

1) Sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność gminy oraz innych podmiotów, w tym osób fizycznych;

2) W budynkach stanowiących wyłączną własność gminy:

a) sprzedaż 9 budynków (46 lokali), po uprzednim wysiedleniu z nich najemców; wykaz budynków zawiera załącznik nr 3 do WPGMZGSK 2020-2027;

b) rozbiórkę 4 budynków (11 lokali), po uprzednim wysiedleniu z nich najemców; wykaz budynków zawiera załącznik nr 4 do WPGMZGSK 2020-2027;

c) sprzedaż 11 lokali w 3 budynkach; wykaz budynków zawiera załącznik nr 5 do WPGMZGSK 2020-2027;

d) zmianę sposobu przeznaczenia budynków; wykaz budynków zawiera załącznik nr 6 do WPGMZGSK 2020-2027;

2. Łącznie przewiduje się pozyskanie poprzez budowę, adaptację lub zmianę przeznaczenia co najmniej 48 lokali.

§ 3. 1. Stan techniczny budynków i lokali, stanowiących wyłączną własność gminy, określa załącznik nr 7 do WPGMZGSK 2020-2027.

2. Stan techniczny budynków i lokali, stanowiących współwłasność gminy, określa załącznik nr 8 do WPGMZGSK 2020-2027.

3. Stan techniczny budynków i lokali, administrowanych przez gminę, określa załącznik nr 9 do WPGMZGSK 2020-2027.

Rozdział 2

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SOLEC KUJAWSKI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4.1. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie stanu technicznego budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy jest utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym oraz wprowadzanie ulepszeń.

2. Podstawowym zadaniem gminy w zakresie stanu technicznego budynków i lokali stanowiących współwłasność gminy oraz budynków i lokali administrowanych przez gminę, jest realizacja uchwał podejmowanych przez właścicieli. Potrzeby remontowe i źródła finansowania tych potrzeb ustalają właściciele, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

§ 5.1. Potrzeby remontowe i źródła finansowania potrzeb remontowych w budynkach i lokalach stanowiących wyłączną własność gminy, ustala się biorąc pod uwagę standardy docelowe dla budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych.

2. Przyjmuje się następujący standard docelowy dla budynków:

- 1) elewacja bez ubytków,
- 2) pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, piwnic, strychów i pralni,
- 3) dach w dobrym stanie technicznym, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu,
- 4) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym lub w wejściach do zespołów mieszkań, sprawne skrzynki na listy, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych,
- 5) aktualne i czytelne oznakowanie budynku,
- 6) prawidłowe i zamykane wejście na dach,
- 7) sprawne ławy kominiarskie na dachu,
- 8) sprawna instalacja odgromowa,
- 9) sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania co 1 rok),
- 10) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do napięcia znamionowego 230V i 400V oraz zwiększonego obciążenia sprzętem gospodarstwa domowego 5 kW,
- 11) instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych (kontrola szczelności co 1 rok), w przypadku gdy budynek wyposażony jest w instalację gazową,
- 12) główny zawór gazu wyniesiony na zewnątrz budynku,
- 13) wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami zabezpieczona przed zamarzaniem oraz przed uszkodzeniem,
- 14) węzły cieplne wyposażone w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe, pompowe, z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatyką pogodową.

3. Przyjmuje się następujący standard docelowy dla lokalu:

- 1) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej (liczniki)

- 2) sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, nie powodujące zanieczyszczeń środowiska,
- 3) własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym,
- 4) własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną wodę oraz kuchenkę na czynnik grzewczy gazowy, elektryczny ewentualnie węgiel,
- 5) przedpokój lub przedsionek izolacyjny,
- 6) przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dotyczące izolacji akustycznej i ochrony przeciwpożarowej,
- 7) zapewnienia wymiany powietrza - co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki,
- 8) ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów,
- 9) okna oszklone co najmniej szybą podwójną ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń, wyremontowane parapety,
- 10) szczelne posadzki na balkonach i loggiach,
- 11) wyremontowane posadzki, podłogi oraz ich podłoża,
- 12) sprawne i nie przeciekające: instalacje co, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian, piony wodne i kanalizacyjne,
- 13) sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy - instalacje elektryczne,
- 14) szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe, w przypadku lokalu wyposażonego w taką instalację.

4. Przyjmuje się następujący standard docelowy dla pomieszczenia tymczasowego:

- 1) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii (licznik)
- 2) woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- 3) wc indywidualne lub zbiorowe,
- 4) pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- 5) lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie), w lokalach wieloizbowych - wentylacja w kuchni,
- 6) lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe),

§ 6. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy z rozbiem na poszczególne lata określa załącznik nr 10 do WPGMZGSK 2020-2027.

Rozdział 3

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY SOLEC KUJAWSKI W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. 1. W latach 2020 - 2027 planuje się sprzedaż:

- 1) 242 lokali, zlokalizowane w budynkach stanowiących współwłasność gminy; wykaz budynków określa załącznik nr 11 do WPGMZGSK 2020-2027.
- 2) 11 lokali zlokalizowanych w 3 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy; wykaz budynków określa załącznik nr 5 do WPGMZGSK 2020-2027.

3) 46 lokali zlokalizowanych w 9 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, po uprzednim wyprowadzeniu najemców; wykaz budynków określa załącznik nr 3 do WPGMZGSK 2020-2027.

2. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 uzależniona jest od woli nabycia lokalu mieszkalnego przez najemcę i realizowana będzie w sposób ciągły w latach 2020 - 2027.

Rozdział 4

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Solca Kujawskiego w drodze zarządzenia.

2. Przy ustaleniu stawki bazowej czynszu uwzględnia się w szczególności koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania budynków, podatek od nieruchomości, koszty remontów i modernizacji oraz odtworzenia zasobów mieszkaniowych gminy.

3. Zmiana stawki bazowej czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 m-cy.

4. Wzrost wartości stawki bazowej czynszu w danym roku nie może przekroczyć 30 %.

§ 9. 1 Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu, o której mowa w § 8, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową budynku i/lub lokalu.

2. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 8, obniża się ze względu na:

1) Położenie budynku:

a) budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, usytuowany jest w strefie peryferyjnej – o 10%. Wykaz budynków, które są usytuowane w strefie peryferyjnej, określa załącznik nr 13 do WPGMZGSK 2020-2027,

b) budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, stanowi oficynę – o 5%.

2) Położenie lokalu w budynku:

a) lokal zlokalizowany jest w suterenie – o 5%,

b) lokal położony jest na piątej kondygnacji – o 5%,

3) Wyposażenie budynku i lokalu o w urządzenia techniczne i instalacje:

a) lokal nie jest wyposażony w WC - o 5%,

b) lokal nie jest wyposażony w łazienkę – o 5%,

c) kuchnia jest wspólna dla więcej niż jednego lokalu – o 15%,

d) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – o 3%,

e) lokal nie jest wyposażony w instalację ciepłej wody z sieci miejskiej – o 3%,

f) lokal nie jest wyposażony w instalację wodociągową – o 3%,

g) lokal nie jest wyposażony w instalację kanalizacyjną miejską – o 3%,

h) lokal nie jest wyposażony w instalację gazową niezbędną do funkcjonowania kuchni gazowej z wyłączeniem budynków zaprojektowanych i zrealizowanych bez instalacji gazowej – o 3%.

4) Stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego:

- a) lokal zlokalizowany w budynku oddanym do użytkowania przed 1945 r. – o 5%,
 - b) lokal zlokalizowany w budynku, w którym nie przeprowadzono termomodernizacji - o 5%.
3. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową, o których mowa w ust. 2, łączna obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej.
4. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 8 podwyższa się o 50%, w przypadku, gdy najemca podnajmuje za zgodą wynajmującego lokal.
5. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 8 podwyższa się o 100%, w przypadku, gdy najemca podnajmuje bez pisemnej zgody wynajmującego lokal.
6. Stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 8 można zmniejszyć na okres do 12 miesięcy o 50%, gdy najemca zamienia się na lokal o niższym standardzie.

Rozdział 5

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY SOLEC KUJAWSKI W KOLEJNYCH LATACH ORAZ WYSOKOŚĆ KOSZTÓW

- § 10.** 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:
- 1) wpływy z czynszów i odszkodowań za lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczenia tymczasowe;
 - 2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy;
 - 3) wpływy ze sprzedaży lokali.
2. Przyjmuje się, że gospodarka mieszkaniowa może być finansowana w formie dotacji, pożyczek i kredytów z zewnętrznych źródeł finansowych.
3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach określa załącznik nr 14 do WPGMZGSK 2020-2027.

§ 11. 1. Ustala się, że na budowę, remonty, modernizacje i konserwacje budynków i lokali przeznaczają się rocznie nie mniej niż 30% przychodów, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2, w skali roku.

2. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne określa załącznik nr 15 do WPGMZGSK 2020-2027.

Rozdział 6

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOLEC KUJAWSKI W KOLEJNYCH LATACH ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE

- § 12.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Solca Kujawskiego za pomocą wyodrębnionej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim.
2. W przypadku lokali położonych w budynkach, stanowiących współwłasność gminy, nieruchomością zarządza zarządca, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Do 2027 r. nie przewiduje się zmiany sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 13. 1. Wprowadza się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1) zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Kujawski poprzez nabycie budynków i lokali mieszkalnych położonych na terenie Gminy Solec Kujawski, od Skarbu Państwa, innych osób prawnych i osób fizycznych i zmianę sposobu przeznaczenia budynków.

2) dokonywanie zamiany lokali o większej powierzchni na lokale o mniejszej powierzchni, w szczególności w przypadku zamieszkiwania lokali o dużej powierzchni przez nieproporcjonalnie małą liczbę osób lub w przypadku zalegania przez najemców z zapłatą czynszu,

3) dokonywanie, w miarę możliwości technicznych, podziału dużych lokali na samodzielne lokale o mniejszej powierzchni,

5) dokonywanie zamiany lokali w przypadku, gdy w budynku z wyodrębnioną własnością lokali pozostały ostatnie lokale stanowiące własność gminy,

6) udzielenie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, w celu zintensyfikowania sprzedaży lokali na rzecz najemców,

7) prowadzenie racjonalnej polityki sprzedażowej zasobów mieszkaniowych gminy, która przyczyni się do pozyskania środków mogących znacznie wpłynąć na polepszenie możliwości finansowych gospodarki mieszkaniowej.

2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych nie przewiduje się stosowania zamiany lokali na czas przeprowadzenia remontu budynku.

3. W przypadku pilnej konieczności wykonania remontu (np. na skutek pożaru) wskazuje się najemcom zakwaterowanie w hotelu.

4. Planowaną sprzedaż lokali i budynków w kolejnych latach określa załącznik nr 12 do WPGMZGSK 2020-2027.