

UCHWAŁA NR XLII/921/2021
RADY MIEJSKIEJ W NAKLE NAD NOTECIĄ

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Nakło nad Notecią na lata 2022 - 2026"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.¹⁾) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

- § 1. Przyjąć do realizacji "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na lata 2022 - 2026", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/570/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nakło nad Notecią na lata 2017 - 2021" z późniejszymi zmianami.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wiśniewski

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 1834

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 11, poz. 1243

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na
lata 2022 - 2026.**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

1.1 Wielkość zasobu mieszkalnego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Dane ogólne:

Liczba mieszkań gminnych - 655;

Liczba izb - 1703;

Powierzchnia użytkowa w m² - 27.992,89.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Nakło nad Notecią tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Nakło nad Notecią, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz w budynkach będących w administracji zleconej gminy.

Według stanu na dzień 31.10.2021 r. mieszkaniowy zasób gminy to 655 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 27.992,89 m², tj:

- 212 lokali, o łącznej powierzchni 8.433,90 m², w 43 budynkach stanowiących 100% własności gminy,
- 398 lokali, o łącznej powierzchni 17.476,80 m², w 84 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 45 lokali, o łącznej powierzchni 2.082,19 m², w 6 budynkach w administracji zleconej gminy.

w tym 64 lokale socjalne, o łącznej powierzchni 1.794,75 m², w tym:

- 8 lokali, o łącznej powierzchni 243,90 m², w budynkach socjalnych stanowiących 100% własności gminy,
- 32 lokale, o łącznej powierzchni 782,83 m², w budynkach stanowiących 100% własność gminy,
- 22 lokale, o łącznej powierzchni 638,05 m², w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 2 lokale, o powierzchni 129,97 m², w budynku będącym w administracji zleconej gminy,

4. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina Nakło nad Notecią, wynajmuje lokale mieszkalne od podmiotów zewnętrznych tj. 2 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni 65,60 m² (Spółdzielnia Mieszkaniowa "Chrobry").

5. Podstawowe wskaźniki określające warunki zamieszkania mieszkańców gminy Nakło nad Notecią w gminnych zasobach mieszkaniowych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	LOKALE SOCJALNE	LOKALE MIESZKALNE
Liczba izb w mieszkaniu	1,83	2,67
Liczba osób w mieszkaniu	1,78	2,46

Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie m ²	28,04	44,24
Powierzchnia użytkowa na 1 osobę m ²	14,36	17,87

6. Struktura zasobów wg wieku i standardu jakościowego budynków stan na 31.10.2021 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ
Ogółem w tys. m ² z tego:	25,81
kategoria I, w %	10,10
kategoria I-a, w %	7,06
kategoria I-b, w %	1,70
kategoria II, w %	6,65
kategoria III, w %	0,30

Kategorie budynków:

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

I-a - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960

I-b - budynki wzniesione przed 1950 r., lecz o standardzie współczesnym,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III - budynki drewniane i z muru pruskiego

7. Wyposażenie mieszkań gminnych w podstawowe instalacje i urządzenia.

WYPOSAŻENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ [%]
wodociąg sieciowy	100
kanalizacja sieciowa	96
ustęp spłukiwany	86
łazienka	68
gaz przewodowy	63
centralne ogrzewanie	34
ciepła woda ogrzewana	32

1.2. Stan techniczny zasobu.

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie przeprowadzonych pięcioletnich przeglądów technicznych.

LP.	ADRES BUDYNKU	STAN OGÓLNY BUDYNKU
1	Bohaterów 16, Nakło nad Notecią	średni
2	Bydgoska 19, Nakło nad Notecią	średni
3	Bydgoska 33, Nakło nad Notecią	średni
4	Bydgoska 40, Nakło nad Notecią, oficyna	średni
5	Dąbrowskiego 20, Nakło nad Notecią, oficyna	średni
6	Dąbrowskiego 39 (I), Nakło nad Notecią	średni
7	Dąbrowskiego 39 (II), Nakło nad Notecią	średni
8	Długa 16, Nakło nad Notecią, frontowy	zadowolający
9	Długa 16, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
10	Gimnazjalna 2, Nakło nad Notecią	zadowolający
11	Hallera 17, Nakło nad Notecią	zadowolający
12	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, frontowy	średni
13	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, oficyna	średni
14	Kilińskiego 43, Nakło nad Notecią	średni
15	Ks. P. Skargi 3, Nakło nad Notecią, oficyna	średni
16	Młyńska 20, Nakło nad Notecią	średni
17	Pocztowa 5, Nakło nad Notecią	zadowolający
18	Półwiejska 2, Nakło nad Notecią	średni

19	Wodna 1, Nakło nad Notecią	zadowolający
20	Wodna 7, Nakło nad Notecią	zadowolający
21	Wodna 7a, Nakło nad Notecią	zadowolający
22	Wodna 9, Nakło nad Notecią	zadowolający
23	Wzg. Wodociągowe 1, Nakło nad Notecią	zadowolający
24	Suchary 20	zadowolający
25	Słoneczna 7, Trzeciewnica	zadowolający
26	Gorzeń 23	średni
27	Gorzeń 15	średni
28	Szubińska 62, Paterek	zadowolający
29	Kazińska 5, Ślesin	zadowolający
30	Bydgoska 14, Potulice	średni
31	Bydgoska 4, Potulice	zadowolający
32	Bydgoska 7, Potulice	zadowolający
33	Bydgoska 8, Potulice	średni
34	Bydgoska 9, Potulice	zadowolający
35	Bydgoska 12, Potulice	zadowolający
36	Działkowa 3, Potulice	zadowolający
37	Działkowa 7, Potulice	zadowolający
38	Działkowa 12, Potulice	zadowolający
39	Polna 2, Potulice	średni
40	Polna 11, Potulice	średni
41	Polna 13, Potulice	średni
42	Elźbiecin	lichy
43	Polichno 80	zadowolający
44	Polichno 2	średni
45	Rozwarzyn 31	zadowolający

1.3. Prognoza wielkości zasobu na poszczególne lata.

Rok	Ilość lokali [szt.]	Pow. użytkowa m ²	Ilość lokali socjalnych [szt.]	Pow. użytkowa m ²
2022	655	27.992,89	64	1.794,75
2023	655	27.992,89	64	1.794,75
2024	655	27.992,89	64	1.794,75
2025	655	27.992,89	64	1.794,75
2026	655	27.992,89	64	1.794,75

Wykup lokali mieszkalnych przez najemców skutkuje stopniowym zmniejszeniem zasobu gminy. Mając powyższe na uwadze nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2026.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych 5-letnich kontroli, przeprowadzonych w 2021 r., polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego, jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń,

osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Jako podstawę kalkulacji kosztów remontów przyjęto rzeczywiste koszty robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót nie skosztorysowanych przyjęto porównanie przez analogię.

Konieczna jednakże jest coroczna weryfikacja programu wydatków na kolejne lata, co wynika ze zmienności danych i niepewności założeń przyjętych do prognozowania - weryfikacja winna uwzględniać kontrole roczne, krajową sytuację gospodarczą i lokalną sytuację rynkową.

2.1. Planowane nakłady na remont w latach 2022-2026, w tys. zł:

RODZAJ ZADANIA	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty bieżące lokali i budynków	200.000,00	250.000,00	300.000,00	350.000,00	400.000,00
Modernizacje lokali i budynków	2.000.000,00	2.100.000,00	2.000.000,00	1.800.000,00	1.500.000,00
RAZEM	2.200.000,00	2.350.000,00	2.300.000,00	2.150.000,00	1.900.000,00

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali powoduje zmniejszenie się zasobu mieszkaniowego Gminy. W latach 2022 - 2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. Każdy wniosek złożony przez najemcę będzie rozpatrywany indywidualnie.

2. Do sprzedaży stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899).

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Czynsz powinien obejmować: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią w drodze zarządzenia. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania: za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.

4.1. Polityka czynszowa na lata 2022-2026.

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu przyjęta Zarządzeniem Nr 34/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią, z dnia 15 marca 2011 roku tj.

- lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią - 6,20 zł/m²,

- lokale socjalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią - 1,40 zł/m²,
- wagony mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią - 0,70 zł/m².

Stawkę czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Właściciel może podwyższyć czynsz za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu lub w nieruchomości ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

4.2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w Gminie Nakło nad Notecią:

- 1) brak WC - **5%**
- 2) brak łazienki z WC - **10%**
- 3) brak łazienki w lokalu (dotyczy także kabiny prysznicowej) -**5%**
- 4) za ogrzewanie piecowe bez rozwiniętej instalacji lokalnej centralnego ogrzewania, lub całkowity brak ogrzewania w lokalu - **10%**
- 5) brak sieciowej centralnie ciepłej wody - **5%**
- 6) brak gazu sieciowego -**5%**
- 7) brak kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej -**5%**
- 8) lokal położony w suterenie - **5%**

4.3. Warunki obniżki czynszu dla najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

1. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) gmina może obniżyć czynsz za lokale zajmowane w zasobie publicznym.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali gminnych, których średni dochód osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę założenia wniosku, nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2021).

3. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżki czynszu:

a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- nie więcej niż 50%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- nie więcej niż 40%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% najniższej i nie przekracza 60% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku

b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- nie więcej niż 50%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- nie więcej niż 40%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% najniższej emerytury i nie przekracza 40% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- nie więcej niż 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

4. Obniżki udziela się na wniosek najemcy w drodze oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią na okres 12 miesięcy, wydanego nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

Rozdział 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.

1. Zarządzanie nieruchomościami to działalność polegająca na zawodowym (odpłatnym) wykonywaniu czynności zleconych przez właściciela nieruchomości tj.: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości, planowaniu krótko - i długookresowych celów i sposobu ich realizacji w odniesieniu do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym i rozwoju nieruchomości oraz doradztwie w zakresie zarządzania nieruchomością.

2. Od 2004 r., początkowo z drodze postępowań przetargowych, następnie od 2009 r. w wyniku negocjacji, a od kwietnia 2020 r. Aktem powierzenia Gmina Nakło nad Notecią powierzyła usługi zarządzania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 100% jej własności oraz administrowanie lokalami położonymi w nieruchomościach, w których Gmina Nakło nad Notecią posiada udział - Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o. o. w Nakle nad Notecią.

3. Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o. została zawiązana zgodnie z uchwałą XII/117/2003 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 września 2003 r. w sprawie likwidacji Zakładu Budżetowego Administracji Domów Mieszkalnych w celu utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Akt założycielski Spółki został sporządzony w dniu 17.11.2003 r. w formie aktu notarialnego. Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Nakło nad Notecią, wspólnot mieszkaniowych, osób prywatnych jak również będących w tzw. "administracji zleconej", posiadając wymagane prawem ubezpieczenie OC i zatrudniając pracowników z licencją wydaną przez Ministra Budownictwa.

4. Podstawą finansowania działalności Spółki są wpływy z czynszów wpłacanych przez najemców lokali, które przekazywane są na konto Gminy Nakło nad Notecią, a następnie przekazywane z budżetu gminy jako wynagrodzenie za zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Decyzje przekraczające czynności zwykłego zarządu dotyczące m. in. własności, inwestycji czy dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają w kompetencji Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

5. Jeżeli przepisy prawa nie ulegną zmianie, w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządcy nieruchomości gminnych.

6. Wskutek stopniowej prywatyzacji zasobu powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Gmina jako posiadająca udział we współwłasności może jedynie współdecydować o wyborze zarządcy i zarządu na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Gmina posiada udziały we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez licencjonowanych zarządców oraz współwłaścicieli. W większości przypadków zarządcą jest Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa "WESTALKA".

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Nakło nad Notecią są:
 - dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe (wysokość dochodów z czynszów zależy od planowanej wielkości zasobów pozostających w zasobie gminnym oraz od planowanej w kolejnych latach wysokości czynszów),
 - dochody z tytułu dzierżawy i wieczystego użytkowania (wysokość dochodów z tego tytułu uzależniona jest od wysokości czynszów dzierżawnych i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste),
 - dochody z tytułu sprzedaży lokali (wysokość wpływów do budżetu uzależniona jest od ilości zbytych lokali w danych roku).
2. Głównym źródłem finansowania nowych lokali jest budżet gminy.
3. Dodatkowym źródłem dofinansowania budowy lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych może być Fundusz Dopląt - jako finansowe wsparcie z budżetu państwa.

Rozdział 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 nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

7.1. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji.

Koszty eksploatacji obejmują bieżące wydatki na utrzymanie, w stanie niepogorszonym, nieruchomości wspólnych (tj. utrzymania porządku i czystości, ubezpieczenia OC, okresowych przeglądów, dostawy energii elektrycznej, konserwacji, kosztów bankowych) oraz napraw koniecznych obciążających wynajmującego lokal.

Zakładany wzrost kosztów eksploatacji ustalono uwzględniając zakładaną inflację, ewentualne podwyżki usług i cen wchodzących w zakres eksploatacji oraz postępującym zużyciem technicznym elementów obiektów.

Prognozowane koszty eksploatacji (w tys. zł)				
2022	2023	2024	2025	2026
400.000,00	430.000,00	450.000,00	470.000,00	500.000,00

7.2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w tys. zł:

RODZAJ ZADANIA	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty bieżące lokali i budynków	200.000,00	250.000,00	300.000,00	350.000,00	400.000,00
Modernizacje lokali i budynków	2.000.000,00	2.100.000,00	2.000.000,00	1.800.000,00	1.500.000,00

RAZEM	2.200.000,00	2.350.000,00	2.300.000,00	2.150.000,00	1.900.000,00
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

7.3. Planowane wydatki na koszty zarządzania i administracji.

Koszty zarządzania i administracji obejmują wydatki: na lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych (koszty zarządzania nieruchomością wspólną i administracji lokalami gminnymi); na nieruchomości 100% własność Gminy (koszty zarządzania i administracji); na lokale gminne w obcym zarządzie (koszty administracji).

Prognozowane koszty zarządzania i administracji (w tys. zł)				
2022	2023	2024	2025	2026
580.000,00	590.000,00	600.000,00	610.000,00	620.000,00

Rozdział 8

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

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. W okresie obowiązywania programu, w przypadku konieczności rozbiórki budynku, Gmina Nakło nad Notecią złoży propozycję zamiany na inny lokal.

2. Dla racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i realizacji zadań ustawowych Gminy Nakło nad Notecią wyłącza ze sprzedaży wszystkie budynki i lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Nakło nad Notecią.

3. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

1) Zamiana mieszkań ma posłużyć jako instrument w realizacji następujących celów:

- poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych,
- zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne.

2) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:

- najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- lokatorami mieszkań, z których jeden należy do mieszkaniowego zasobu gminy,
- właścicielami lokali mieszkalnych.

3) Zamiany dokonywane są na wniosek i każdorazowo wymagają zgody Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią po wcześniejszej analizie przez Komisję do Spraw Rozdziału Mieszkań.

4) Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę w przypadku lokalu zadłużonego lub bez ustalonych warunków uregulowania zadłużenia.

5) Burmistrza Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

6) Pozostałe formalności związane z dokonywaniem zamiany (np. sporządzenie umowy najmu) prowadzone są przez administratora nieruchomości.

4. Aby rozszerzyć udział i zaangażowanie w tworzeniu systemu zamiany mieszkań wszystkich podmiotów kształtujących lokalną politykę mieszkaniową, należy kontynuować współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie systemu zamiany mieszkań tj.

- przejścia osób objętych eksmisją z zasobów spółdzielczych do gminnych mieszkań socjalnych,
- przydział mieszkania w zasobach spółdzielczych rodzinom wskazanym przez gminę w zamian za pomoc finansową gminy w realizacji infrastruktury technicznej dla nowej substancji mieszkaniowej,

- szczegółowe zasady wzajemnej współpracy określą odrębne umowy i porozumienia.

8.2. Planowana sprzedaż lokali.

Dane zostały zawarte w Rozdziale 3 niniejszego programu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Programy te opracowywane są na co najmniej 5 kolejnych lat. Obecnie obowiązujący program został uchwalony na lata 2017 - 2021 i wygasa z dniem 31 grudnia 2021r.

Wobec powyższego zachodzi konieczność przedłożenia pod obrady sesji stosownej uchwały.