

**UCHWAŁA NR XVIII/ /19
RADY MIASTA KOŚCIERZYNA**

z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020 - 2024”.

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3a oraz ust. 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zmianami)

Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020-2024” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2020 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Kościerzyna

Helena Kaszubowska-Nitz

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Kościerzyna
na lata 2020 - 2024**

1. Wstęp

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami) Rada Miasta uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy dokument obejmuje lata od 2020 do 2024 roku.

Art.4. ww. ustawy stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Każda rodzina, jako podstawowa komórka społeczna dąży do posiadania lokalu mieszkalnego, który stanowi jej centrum życiowe. Niestety dla gospodarstwa domowego o niskich dochodach cel ten jest trudno osiągalny. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w głównej mierze wykorzystując jej dotychczasowy zasób mieszkaniowy. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna zawiera najistotniejsze prognozy działań organów Gminy w latach 2020-2024 zmierzających do efektywnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, ukierunkowanego na poprawę jego stanu technicznego i standardu życia mieszkańców miasta.

Jego główne cele to:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- b) wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej opartej na wprowadzeniu katalogu obniżek czynszu,
- c) poprawa standardu technicznego budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- d) dążenie do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez usprawnianie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami oraz udostępnianie w szerokim zakresie terenów wewnątrzsiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

Ilekróć w programie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami),
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 3) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 4) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości określoną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 773 ze zmianami),
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą i wynajmującą lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu,

- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami)
- 8) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych,
- 9) budynku – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami),
- 10) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 12) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć inne lokale niż lokale mieszkalne,
- 13) stawka czynszu – należy przez to rozumieć stawkę za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w którego skład wchodzi: koszty zarządu, koszty eksploatacji i koszty remontów,
- 14) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć wysokość stawki czynszu ustaloną zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna bez uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość.

2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2024.

2.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna objęty Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta, lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale w budynkach wspólnotowych, w kosztach budowy których partycypowała Gmina.

Zgodnie ze stanem na dzień 30 sierpnia 2019 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kościerzyna obejmuje:

- a) 34 budynki będące w całości własnością Gminy, w których znajdują się 317 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12.959,23 m²,
- b) w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gmina posiada 205 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 8.536,53 m²,

Jednocześnie Gmina Miejska Kościerzyna posiada prawo wskazywania najemców w 8 lokalach mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 294,31 m² w budynku wspólnotowym przy ul. Alojzego Piechowskiego 20 należącym do Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna to 522 lokale o powierzchni użytkowej 21.495,76 m² Ponadto gmina posiada 3 pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 42,91 m².

Zasób mieszkaniowy Gminy ma służyć zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Im mniejszy jest ten zasób, tym mniejsza jest elastyczność jego gospodarowania, mniejsza rotacja lokatorów i wydłużanie się listy oczekujących na przydział mieszkań. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o najniższych dochodach w 2015 r. opracowana została dokumentacja projektowa

i uzyskano pozwolenia budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami przeznaczonymi na najem socjalny. Zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń Gmina Miejska Kościerzyna uzyskała wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat na pokrycie 30% kosztów przedsięwzięcia wypłacone w dwóch transzach w łącznej kwocie 622.821,57zł. W grudniu 2017 r. przedmiotowa inwestycja została zakończona. W 2018 r. zasiedlono 4 mieszkania 2-pokojowe i 20 mieszkań 1-pokojowych. Wg danych na dzień 30 sierpnia 2019 r. wszystkie lokale socjalne w tym budynku posiadały swoich najemców.

Tabela nr 1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna na dzień 30.08.2019 r. oraz prognoza jego wielkości na lata 2020-2024.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali ogółem)	525	523	521	529	527	525
Powierzchnia w m²	21 539	21 439	21 339	21 449	21 349	21 249

Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w stosunku do potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania.

W tym celu rozpoczęto budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. dr. Leona Heykego w Kościerzynie, na działce będącej własnością Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp.z o.o. Przedsięwzięcie realizowane jest przez KTBS Sp. z o.o. z finansowym udziałem Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Roboty budowlane rozpoczęły się z początkiem czerwca 2019 r., a oddanie budynku do użytku zaplanowano na koniec września 2020 roku.

W wyniku tej inwestycji powstaną 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.583,24 m², 24 lokale 2-pokojowe i 8 lokali 3-pokojowych o zróżnicowanym układzie funkcjonalnym i powierzchni użytkowej. Mieszkania te zostaną w pełni wykończone i przygotowane do zamieszkania. Położone będą w nich glazura i podłogi, ściany zostaną pomalowane, założony sprzęt sanitarny i elektryczny, a każde z mieszkań wyposażone zostanie w energooszczędną kuchenkę elektryczną z płytą ceramiczną. Do każdego mieszkania będzie przynależała zlokalizowana w piwnicy komórka lokatorska.

Mieszkania na parterze będą dostępne dla osób niepełnosprawnych korzystających z wózka inwalidzkiego. W czterech parterowych lokalach zostaną wprowadzone udogodnienia w postaci poszerzonych drzwi wejściowych oraz wykonania brodzików z obniżonej posadzki w łazienkach.

Teren wokół budynku zostanie zagospodarowany poprzez utworzenie miejsc parkingowych, założenie terenów zielonych, przebudowę zjazdu i postawienie wiaty śmietnikowej.

Przewidywane koszty przedsięwzięcia, bez uwzględnienia wartości gruntu wyniosą 6.285.707,06 zł. Partycypacja w kosztach inwestycji przedstawia się następująco: 45% całej kwoty stanowi wkład Gminy Miejskiej Kościerzyna, następne 45% to dotacja pozyskana przez Gminę Miejską Kościerzyna z Banku Gospodarstwa Krajowego, która zgodnie z zawartą umową zostanie przekazana Gminie dopiero po zakończeniu realizacji całej inwestycji. Pozostałe 10 % to wkład Kościerskiego TBS Sp. z o.o.

Mieszkania będą przyznawane na podstawie listy osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego na zasadach ogólnych, regulowanych poprzez Uchwałę Rady Miasta Kościerzyna w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna.

Analizując potrzeby mieszkaniowe na podstawie składanych wniosków o otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna należy dążyć do utrzymania co najmniej obecnej wielkości zasobu, a wręcz jego powiększania, przy jednoczesnej dbałości o wzrost jego jakości.

2.2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna

Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych gminy to obiekty stare, wybudowane przed II wojną światową wymagające ogromnych nakładów remontowych i modernizacyjnych. Duża część lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. oraz w latach 60-tych i 70-tych XX wieku.

Powyższy zasób mieszkaniowy wymaga ponoszenia coraz większych kosztów jego utrzymania, które nie zawsze są proporcjonalne do jego jakości. Takim przykładem był budynek mieszkalny i budynek gospodarczy zlokalizowane przy ul. Strzelnica 4. Był to wiekowy (rok budowy: 1943), drewniany budynek czterorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony. Dalsze zasiedlanie tego budynku nie było możliwe, ponieważ nie spełniał on już żadnych norm bezpieczeństwa, wymagał poniesienia kosztów nieadekwatnych do możliwego do osiągnięcia efektu, więc w 2018 r. uzyskano pozwolenie na jego rozbiórkę. Wszystkie rodziny tam zamieszkujące przekwaterowano do lokali komunalnych o wyższym standardzie na terenie miasta Kościerzyna.

Gmina Miejska Kościerzyna musi przygotować się na konieczność wyłączenia z użytkowania kolejnych obiektów np. usytuowanych w tylnej części działki przy ul. Tkaczyka 3 i zastąpienia ich lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego w nowych budynkach szkieletowych o lekkiej konstrukcji obudowy ścian ze wspólną kuchnią i łazienkami. W dalszej kolejności ze względu na stan techniczny dużych nakładów finansowych wymaga również budynek wspólnotowy przy ul. 8 Marca 48.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy,
- c) wyposażenie budynków i lokali w instalacje,
- d) rodzaj pokrycia dachu,
- e) sposób ich użytkowania.

Wykres nr 1. Struktura wiekowa budynków komunalnych w ujęciu graficznym.

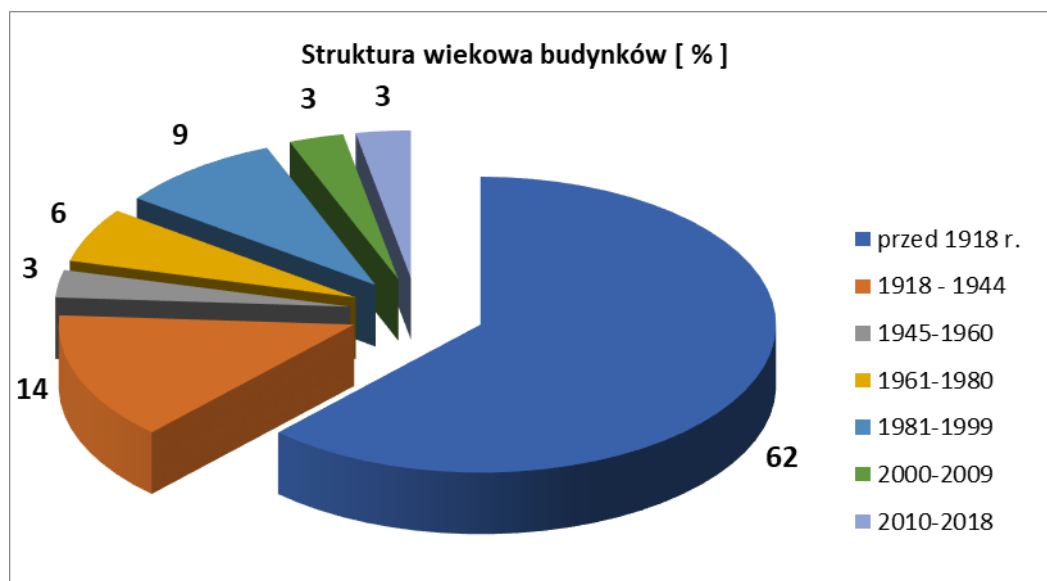


Tabela nr 2. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Stan na dzień 30.08.2019 r.

Lp.	Wyposażenie techniczne	Udział procentowy w całości			
		Lokale w budynkach komunalnych		Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
		ilość	%	ilość	%
1.	Instalacja elektryczna	319	100%	206	100%
2.	Centralne ogrzewanie w budynku	162	51%	148	72%
3.	Centralnie dostarczona ciepła woda	147	46%	67	33%
4.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	319	100%	206	100%
5.	Lokale z kuchnią	317	99%	202	98%
6.	Lokale z łazienką	262	82%	195	95%
7.	Lokale z dostępem do w.c.	319	100%	206	100%

Z przedstawionej tabeli wynika, że z ogólnej liczby lokali zasobu gminnego, 100% lokali wyposażona jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Niespełna 51% lokali podłączonych jest do sieci miejskiej centralnego ogrzewania, natomiast do 46% lokali dostarczana jest centralnie ciepła woda, ponad 80% lokali posiada łazienkę, 100% ma dostęp do w.c., a 99% kuchnię. Na podstawie danych dotyczących wyposażenia lokali należy stwierdzić, że do dnia dzisiejszego Gmina posiada niemały procent mieszkań o niskim standardzie.

Większość budynków wymaga kompleksowych remontów, polegających na dostosowaniu do obecnie obowiązujących standardów technicznych i cywilizacyjnych.

Niektóre z nich wymagają przeprowadzenia napraw głównych, polegających na wymianie elementów konstrukcyjnych stropów, konstrukcji dachowych itp., aby zapobiec katastrofie budowlanej.

Stan techniczny obiektów wymaga przeprowadzenia niezbędnych napraw bieżących zapobiegających skutkom zużycia elementów np. pokrycie dachu, malowanie klatek schodowych, naprawa elewacji z jej dociepleniem, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Coraz bardziej staje się konieczne dotowanie komunalnej gospodarki mieszkaniowej, bowiem większość mieszkań z wysokim czynszem została sprzedana. Dotychczasowe wpływy z tych lokali podobnie, jak kiedyś wpływy z lokali użytkowych zasilają remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z ich wyprzedażą środki przeznaczone na remonty lokali gminnych z roku na rok są relatywnie mniejsze. Większe środki przeznaczone zostają na „fundusz remontowy” poszczególnych wspólnot nawet 5,0 zł/m², uszczuplając w ten sposób środki gminne. Na bazie dotychczasowych doświadczeń, analizy kosztów i aktualnej sytuacji finansowej w perspektywie kilku najbliższych lat trudno będzie utrzymać odpowiedni stan techniczny lokali i budynków zgodnie z ustawą z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami) oraz ustawą z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zmianami).

W ostatnich latach budżet miasta dotował środki finansowe na przeprowadzenie znaczących modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tabela nr 3 Środki finansowe z budżetu miasta przeznaczone w ostatnich latach na remonty i modernizację budynków komunalnych

Rok	Adres	Zakres robót	Koszty [zł]
2015	Dworcowa 5	Termomodernizacja budynków wraz ze zmianą sposobu ogrzewania z piecowego na c.o. wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonaniem instalacji solarnej w ramach programu „KAWKA”.	425.901,21
	8 Marca 47		473.160,90
	Miodowa 10		213.260,68

	Rynek 6		351.565,46
2016	Traugutta 4	Termomodernizacja budynków wraz ze zmianą sposobu ogrzewania z piecowego na c.o. oraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, a także wykonaniem instalacji solarnej w ramach programu „KAWKA”.	427.468,42
	Wybickiego 8		651.759,23
	Młyńska 6		392.344,53
	Kapliczna 9		406,856,25
2017	8 Marca 40	Zmiana sposobu ogrzewania z piecowego na c.o. wraz z wykonaniem instalacji c.w.u. w ramach programu „KAWKA”.	214.346,10
2018	Jeziorna 9	Docieplenie dachu wraz z wymianą stolarki drzwiowej.	97.322,64
2019	Wybickiego 12	Termomodernizacja budynków wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w ramach programu „Rewitalizacja osiedla Tysiąclecia – Kartuska szansą rozwoju całej Kościerzyny”.	265.523,84
	Wybickiego 14		265.523,84

Niestety środki finansowe, których źródłem są czynsze, wystarczają zaledwie na wykonanie najbardziej pilnych remontów wynikających ze zdarzeń losowych np. pustostanów i indywidualnych zgłoszeń. Z czynszów finansowane jest także utrzymanie zieleni oraz dróg i chodników wewnątrzosiedlowych.

Wprowadzono szereg rozwiązań, które pozwalają wspomóc gminę w ponoszeniu tych kosztów. Należą do nich między innymi rozwiązania opisane poniżej.

W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu, z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za nie wskazanie lokalu do zawarcia umowy najmu socjalnego, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu lokalu wskazanego przez Gminę, który zostanie przeznaczony dla osoby uprawnionej lub osób uprawnionych z tego wyroku do najmu socjalnego, z pominięciem kolejności.

Dopuszcza się też możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Biorąc powyższe pod uwagę zasadnym wydaje się likwidowanie starych budynków, których utrzymanie jest drogie i z każdym rokiem rośnie.

2.3 Najpilniejsze potrzeby remontowe budynków komunalnych.

Tabela nr 4 Najpilniejsze potrzeby prac remontowych i modernizacyjnych w rozbiciu na poszczególne budynki.

Lp.	Adres budynku komunalnego	Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u.	Docieplenie i remont elewacji	Remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych	Wymiana pionów w instalacji elektrycznej	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów	Malowanie klatek schodowych	Remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla osób niepełnosprawnych	Remont pokryć pomieszczeń gospodarczych	Wykonanie parkingu, chodników, utwardzenie placu
1	3 Maja 4		X							
2	3 Maja 8	X	X				X		X	
3	3 Maja 11									
4	8 Marca 30		X		X	X	X			
5	8 Marca 40			X			X			
6	8 Marca 47								X	
7	Chojnicka 16	X		X	X		X		X	
8	Chojnicka 16A	X	X	X	X		X			
9	Chojnicka 16B	X								
10	Długa 14							X		
11	Długa 14A							X		
12	Dworcowa 1									
13	Dworcowa 5									
14	Dworcowa 26	X								
15	Jeziorna 9	X							X	
16	Kapliczna 9						X		X	
17	Kapliczna 17	X	X	X	X		X		X	
18	Kartuska 4	X		X		X	X			
19	Kościuszki 3			X						
20	Małcużyńskiego 8			X			X	X		
21	Miodowa 10								X	
22	Młyńska 6									
23	Przemysłowa 5	X	X		X	X	X			
24	Rynek 6									
2	Tkaczyka 3			X	X		X			

5									
2 6	Traugutta 4						X		X
2 7	Traugutta 7				X		X		
2 8	Wodna 2	X	X	X	X	X	X		X
2 9	Wodna 16	X	X	X	X	X	X		X
3 0	Wodna 17	X	X	X	X	X	X		X
3 1	Wybickiego 8						X		
3 2	Wybickiego 12	X							X
3 3	Wybickiego 14	X							X
3 4	Zagajnikowa 5								

Jak wynika z powyższego zestawienia zakres koniecznych remontów budynków komunalnych jest bardzo rozległy i wymaga wygospodarowania znacznych środków finansowych.

W 2018 r. Gmina Miejska Kościerzyna przystąpiła do realizacji termomodernizacji budynków wielorodzinnych w ramach projektu *Rewitalizacja Osiedla Tysiąclecia- Kartuska szansą rozwoju całego Miasta*.

W ramach ww. programu zostały wykonane:

a)w roku 2018:

·remont budynku komunalnego przy ul. Jeziornej 9- wartość inwestycji 98.552,64 zł;

·remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się pojedyncze lokale z zasobu mieszkaniowego: Kartuska 8, 9, 6, 10, 12, 13, Tysiąclecia 2, 5, 6, 7, 13, Heykego 1 oraz Lipowa 1- łączna wartość inwestycji 567.838,12 zł;

b)w roku 2019:

·remont budynków komunalnych przy ul. Wybickiego 12 i 14;

·remont budynku usługowego przy ul. Tysiąclecia 1 oraz po byłej kotłowni przy ul. Kartuskiej- wartość inwestycji ok. 4,4 mln (prace w toku);

·remont w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych przy ul. Kartuskiej 14 i 16, Lipowej 3 oraz Strzeleckiej 26- łączny koszt inwestycji ok. 480 tys. (prace w toku)

c)na rok 2020 zaplanowano przebudowę dróg i ciągów pieszych oraz zagospodarowanie przestrzeni wspólnych na łączną kwotę ok 9,5 mln zł.

Tabela nr 5 Zintegrowany projekt rewitalizacyjny

Zadanie 1	-przebudowa budynku przy ul. Osiedle 1000-lecia 1 oraz jego adaptacja i rozbudowa piętra budynku -wyremontowanie obiektu byłej kotłowni przy ul. Kartuskiej -wyposażenie obiektów do pełnienia funkcji społecznych -pełne zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia obiektów: chodniki dostosowane dla osób niepełnosprawnych, zieleń, oświetlenie terenu, monitoring wizyjny, mała architektura (ławki i kosze na śmieci)
Zadanie 2	-remonty części wspólnych 26 wielorodzinnych budynków (17 Wspólnotowych, 6 Spółdzielczych, 3 komunalnych): czyszczenie i malowanie elewacji, remonty balkonów, ocieplenie elewacji i kondygnacji podziemnej, odprowadzenie wód opadowych, remonty dachów i kominów, rynien, schodów, zagospodarowanie otoczenia budynków

Zadanie 3	<ul style="list-style-type: none"> -modernizacja sieci wodociągowych i sanitarnych -modernizacja i automatyzacja węzłów grupowych, modernizacja i budowa sieci ciepłowniczej -przebudowa i rozbudowa podstawowej infrastruktury drogowej wewnątrzsiedlowej -wykonanie miejsc postojowych i parkingów -modernizacja istniejących ciągów pieszych -budowa nowego ciągu pieszego łączącego ul. Lipową i Os. 1000-lecia -wykonanie schodów przy ul. Wybickiego -urządzenie ciągów pieszych w miejscach wydeptanych ścieżek -modernizacja i rozbudowa oświetlenia publicznego -budowa monitoringu wizyjnego -wykonanie chodników bezpośrednio przylegających do budynków mieszkalnych wielorodzinnych
Zadanie 4	<ul style="list-style-type: none"> -wymiana wiat śmietnikowych oraz pojemników do segregacji odpadów -odnowa istniejących terenów zieleni wraz z budową małej architektury -modernizacja istniejących placów zabaw -budowa placów zabaw dla dzieci młodszych -budowa miejsca spotkań dzieci starszych i młodzieży -zagospodarowanie ogrodzenia Zakładów Mięsnych na urządzenie ścianki do graffiti -zagospodarowanie terenu pagórków przy ul. Os. 1000-lecia -budowa nowej, publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji rekreacyjnych -zagospodarowanie zabytkowego zespołu parkowego przy Powiatowym Zespole Szkół nr 2

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali przeznaczonych na najem socjalny i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W ostatnich latach gospodarując powyższym zasobem mieszkaniowym Burmistrz Miasta Kościerzyna wyraził zgodę na następujące przydziały:

Tabela nr 6 Przydziały lokali komunalnych w ostatnich pięciu latach.

Lp.	Przydziały	2015	2016	2017	2018	2019 ¹
1	Zamiana na inny lok. komunalny	3	10	19	15	4
2	Przydział lokalu komunalnego	9	10	17	16	17
3	Przydział lokalu socjalnego	2	4	6	24	7
4	Przydział lokalu socjalnego - eksmisje	4	7	8	15	2
5	Wskazanie noclegowni	0	0	4	1	0
6	Wskazanie pomieszczenia tymczasowego		2	1	2	0
7	Razem	18	33	55	71	30

¹ dane dotyczą okresu do 30.09.2019

Miasto ma obowiązek ustawowy dostarczać lokale przeznaczone do oddania w najem socjalny. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu lub jego braku do zawarcia umowy najmu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Na najem socjalny oczekują osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej bądź społecznej, a przede wszystkim te z dla których orzeczono wyrok eksmisyjny z lokali komunalnych, spółdzielczych lub prywatnych. Na dzień 30 września 2019 r. w Kościerskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarejestrowanych zostało 16 wyroków dla osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz 6 dla osób do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

Tabela 7 Potrzeby lokali komunalnych z czynszem regulowanym, lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych w rozbiciu na wielkości mieszkań (ilość pokoi)¹

	Potrzeby	Zestawienie wg list oczekujących na 2019 r.	Nowe wnioski o przydział lokalu złożone w 2019 r.	Wnioski w zw. z wyrokami eksmisyjnymi	Razem
Lokale komunalne	1-pokojowe	19	13	-	32
	2-pokojowe	35	19	-	54
	3-pokojowe	16	11	-	27
	4-pokojowe i więcej	7	0	-	7
Razem		77	43		120
Lokale przeznaczone na najem socjalny	1-pokojowe	20	19	9	48
	2-pokojowe	8	3	4	15
	3-pokojowe i więcej	4	2	3	9
Razem		32	24	16	72
Pomieszczenia tymczasowe		0	0	6	6

¹ potrzeby na dzień 30. 09.2019

Na dzień 01.01.2019 r. na listach oczekujących na najem socjalny z zasobu mieszkaniowego należącego do Gminy (nie licząc wniosków związanych z wyrokami eksmisyjnymi) zarejestrowano ogółem 32 wnioski, zaś na liście oczekujących na najem lokalu z czynszem regulowanym - ogółem 77 wniosków. Ponadto w 2019 r. złożonych zostało 67 wniosków o przydział lokalu, spełniających kryterium powierzchniowe i dochodowe, które po przeprowadzeniu wizji lokalnych i weryfikacji zostaną umieszczone na listach oczekujących na przydział lokalu.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku przy ul. Tkaczyka 3, w którym to mieściła się łaźnia miejska, planuje się jego wyburzenie. Obecnie znajduje się w nim 11 lokali mieszkalnych, z czego 4 to lokale komunalne i 5 lokali socjalnych, jak również 2 pomieszczenie tymczasowe. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży gruntu, na którym stoi budynek przy ul. Tkaczyka 3, mogą zostać przeznaczone na budowę nowego zasobu mieszkaniowego.

Rocznie Gmina odzyskuje około 10 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzenia się najemcy – przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych w szczególności z:

- a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego,
- b) dostarczeniem lokali przeznaczonych na najem socjalny dla osób znajdujących się w niedostatku,
- c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- d) dostarczaniem lokali zamiennych.

Analizując potrzeby mieszkaniowe należy pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina zobowiązana jest do zapewnienia – osobom nie posiadającym uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję – pomieszczeń tymczasowych.

Potrzeby mieszkaniowe niezmiennie pozostają znaczne. Zasadne jest więc dążenie do powiększania zasobu lub choćby utrzymania go w niezmiennym ilościowo ale ulepszonym technicznie stanie. Sprzyjać temu może likwidacja zasobu w najgorszym stanie i uzupełnianie go m. in. budynkami o lekkiej konstrukcji szkieletowej ze wspólnymi łazienkami i kuchniami.

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020 - 2024.

Analizę potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2020-2024 obrazuje tabela nr 8.

Tabela nr 8 Potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2020 - 2024

L.p.	Potrzeby remontowe i modernizacyjne	Szacunkowy koszt niezbędnych remontów i modernizacji w poszczególnych latach w tys. złotych				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	wykonanie instalacji c.o., ewentualnie instalacji gazowej oraz instalacji c.w.u. ewentualnie solarnej	420	450	450	200	180
2	docieplenie ścian i remont elewacji budynku wraz z opracowaniem dok. technicznej	350	500	200	200	250
3	remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych	30	160	100	130	120
4	opracowanie dokumentacji technicznej instalacji wewnętrznych budynków oraz inwentaryzacji	10	15	15	8	8
5	wymiana pionu instalacji elektrycznej	150	100	80	40	80
6	malowanie klatek schodowych	100	60	60	65	95
7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	100	100	100	70	70
8	przestawienie pieców	30	30	30	30	30
9	likwidacja pieców	25	50	30	25	15
10	remont pustostanów	250	250	250	250	250
11	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	150	125	100	75	50
12	wykonanie izolacji przeciwwodnych fundamentów ewentualnie pozioma posadzek	90	60	-	-	80
13	naprawa dachów pom. gospodarczych	65	40	50	40	80
14	wykonanie parkingu, utwardzenie placów, chodników itp.	100	50	60	130	50

15	remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla niepełnosprawnych	55	40	40	10	10
16	rozbiórka pom. gospodarczych	50	-	-	-	-
17	wzmocnienie ściany nośnej budynku	50	-	-	-	-
18	wykonanie zabudów śmietnikowych wraz z utwardzeniem	40	40	40	40	20
19	wykonanie instalacji domofonowych	9	21	24	28	30
20	roboty ogólnobudowlane wg podań do 30 000 Euro	100	100	100	100	100
Łącznie		2 174	2 191	1 729	1 441	1 518

Plan sporządzono na podstawie dotychczasowych doświadczeń i w oparciu o przeglądy techniczne 1-roczone i 5-letnie. Prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z czynszów oraz stanu budżetu miasta, czy też finansowania przez pozyskanie dopłat w ramach finansowego wsparcia tworzenie lokali przeznaczonych na wynajem lokali. przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie jest utrudnione oraz nie daje gwarancji ich realizacji. Ponadto wspólnoty mieszkaniowe, które zbierają się w I kwartale każdego roku, decydują, na jaki remont czy modernizację przeznaczyć w danym roku pieniądze. Uchwały Wspólnot zapadają na dany rok kalendarzowy, najczęściej bez planowania na dalsze lata. Wyjątkiem są sytuacje gdy dana wspólnota gromadzi środki na kosztowną inwestycję typu wymiana dachu lub podłączenie instalacji ciepłowniczej.

4.1 Plan modernizacji i remontów

Pomimo trudności finansowych konieczne jest podjęcie działań modernizacyjnych i remontowych w istniejących zasobach mieszkaniowych, W tym celu należy wykorzystać dostępne programy pozwalające pozyskać środki na rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej.

Poniższa tabela nr 9 przedstawia plan przeprowadzenia modernizacji remontów budynków komunalnych w latach obowiązywania niniejszej uchwały w zależności od potrzeb. Realizacja tego planu uzależniona jednak będzie od wysokości pozyskania środków na ich przeprowadzenie. Tym niemniej sporządzenie takiego planu było konieczne w celu uzmysłowienia skali potrzeb i podjęcia prób jego realizacji. Stanowi on także harmonogram wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych w zależności od wysokości pozyskania środków finansowych w poszczególnych latach

Tabela nr 9 Plan modernizacji w zależności od potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020 - 2024

L. p.	ZAKRES ROBÓT	Lata					J. m	OBMIAR łącznie	KOSZT [tys. zł]
		2020	2021	2022	2023	2024			
1	wykonanie instalacji c.o., ewentualnie instalacji gazowej oraz instalacji c. w. ewentualnie solarnej	3 Maja 8 Jeziorna 9 Wybickiego 12 Wybickiego 14	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Chojnicka 16B	Kapliczna 17 Kartuska 4	Przemysłowa 5 Dworcowa 26	bu d.	14	1 700

2	docieplenie ścian i remont elewacji budynku wraz z opracowaniem dok. technicznej	3 Maja 8 8 Marca 30	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16A	Kapliczna 17	Przemysłowa 5 3 Maja 4	bu d.	9	1 500
3	remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych	Małcużyńskiego 8 (ławy kominarskie i kominy)	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A	Kapliczna 17 Kartuska 4 Kościuszki 3	8 Marca 40 Tkaczyka 3	bu d.	11	540
4	opracowanie dokumentacji technicznej instalacji wewnętrznych budynków oraz inwentaryzacji	3 Maja 8 Jeziorna 9	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Chojnicka 16B	Kapliczna 17 Kartuska 4	Przemysłowa 5 Dworcowa 26	bu d.	12	56
5	wymiana pionu instalacji elektrycznej	8 Marca 30 Traugutta 7	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A	Kapliczna 17	Przemysłowa 5 Tkaczyka 3	bu d.	10	450
6	malowanie klatek schodowych	8 Marca 30 Małcużyńskiego 8	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Traugutta 7	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Traugutta 4 Kartuska 4	Przemysłowa 5 Tkaczyka 3 Wybickiego 8 8 Marca 40 3 Maja 8	bu d.	17	380
7	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 szt. / 10 szt.	50 szt. / 10 szt.	50 szt. / 10 szt.	30 szt. / 10 szt.	30 szt. / 10 szt.	szt.	210 okien 50 drzwi	440
8	przestawienie pieców	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	10 szt.	szt.	50	150
9	likwidacja pieców	25 szt.	50 szt.	30 szt.	25 szt.	15 szt.	szt.	145	145
10	remont pustostanów	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	15 szt.	szt.	75	1 250
11	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	30 lokali	25 lokali	20 lokali	15 lokali	10 lokali	lok .	100	500
12	wykonanie izolacji przeciwwodnych fundamentów ewentualnie pozioma posadzek	8 Marca 30 Kartuska 4	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	-	-	Przemysłowa 5	bu d.	6	230
13	naprawa dachów pom. gospodarczych	Wodna 2 Wodna 16-17	Kapliczna 17 Miodowa 10	Jeziorna 9 Kapliczna 9 Chojnicka 16	8 Marca 47 Lipowa 3 T. Rogali 35 3 Maja 8	Lipowa 1 Strzelecka 26 Traugutta 4 Wybickiego 12-14	bu d.	15	225
14	wykonanie parkingu, utwardzenie placów, chodników itp.	Wybickiego 12 Wybickiego 14	Jeziorna 9 Kapliczna 17	Wybickiego 2-4 Jeziorna 1	Przemysłowa 5 8 Marca 47-48 Miodowa 10	Dworcowa 5 Długa 14-14A	kpl .	11	390
15	remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla niepełnosprawnych	Małcużyńskiego 8 Heykego 1	Kartuska 18 Kartuska 20	Świętopełka 2B	T. Rogali 20-21	Długa 14-14A	kpl .	7	155

16	rozbiórka pom. gospodarczych	8 Marca 48	-	-	-	-	bu d.	1	50
17	wzmocnienie ściany nośnej budynku	Kapliczna 17	-	-	-	-	bu d.	1	50
18	wykonanie zabudów śmietnikowych wraz z utwardzeniem	8 Marca 30 8 Marca 47	Młyńska 6 Wybickiego 12-14	Miodowa 10 Traugutta 4	Dworcowa 5 Zagajnikowa 5	Tkaczyka 3	kpl .	9	180
19	wykonanie instalacji domofonowych	8 Marca 30	Wodna 2 Wodna 16 Wodna 17	Chojnicka 16 Chojnicka 16A Chojnicka 16B	Kapliczna 9 Kapliczna 17 Kartuska 4	Wybickiego 8 8 Marca 40	bu d.	12	112
20	roboty ogólnobudowlane wg podań do 30 000 Euro	50 lokali	50 lokali	50 lokali	50 lokali	50 lokali	lok .	250	500
Łącznie		2 174	2 191	1 729	1 441	1 518	-	-	9 053

5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020 – 2024

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna poczynając od 2014 r. odbywa się po cenie wolnorynkowej. Uzasadnione jest aby przeznaczyć część środków ze sprzedaży lokali na remont komunalnej substancji mieszkaniowej oraz nowe inwestycje mające na celu zwiększenie lub choćby utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Na lata 2020 – 2024 planowana jest sprzedaż co najmniej 2 lokali mieszkalnych rocznie w wykazanych dotychczas budynkach wspólnotowych, w których pozostały pojedyncze mieszkania. Ze względu na duże potrzeby mieszkaniowe nie planuje się wykazywania do sprzedaży innych budynków.

5.1 Zasady obrotu lokalami mieszkalnymi z zasobu mieszkaniowego.

W budynkach, w których dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych pozostały pojedyncze niewykupione mieszkania. Tabela nr 10 przedstawia liczbę niewykupionych lokali w poszczególnych budynkach.

Tabela nr 10		Lokale należące do zasobu mieszkaniowego	
		Ilość	Powierzchnia
1	1000-lecia 2	2	85,88
2	1000-lecia 6	1	43,97
3	1000-lecia 7	4	168,93
4	Brzechwy 1	1	81,00
5	Brzozowa 1	3	102,24
6	Drogowców 4	1	48,70
7	Dworcowa 16	7	268,67
8	Dworcowa 36	2	88,60
9	Gdańska 3	1	59,54
10	Heykego 1	6	201,25
11	Jeziorna 1	1	29,98
12	Kartuska 6	5	216,16
13	Kartuska 8	6	207,30
14	Kartuska 9	2	84,44
15	Kartuska 12	2	68,26
16	Kartuska 14	3	80,00
17	Kartuska 16	2	79,32
18	Kartuska 18	3	91,16

19	Lipowa 1	2	121,57
20	Lipowa 3	4	196,63
21	Mała Dworcowa 3	2	78,50
22	Partyzantów 8	4	109,92
23	Prusa 3	1	40,34
24	Rogali 5	5	188,34
25	Rogali 6	5	173,22
26	Rogali 7	4	149,52
27	Rogali 8	3	124,67
28	Rogali 9	4	145,45
29	Rogali 18	7	272,61
30	Rogali 19	5	177,36
31	Rogali 20	4	164,67
32	Rogali 21	7	255,08
33	Rogali 22	7	253,44
34	Rogali 35	5	238,08
35	Rynek 19	3	173,10
36	Sikorskiego 5	1	96,00
37	Sikorskiego 6	2	122,00
38	Sikorskiego 10	1	41,79
39	Sikorskiego 11	1	26,40
40	Skłodowskiej 2	4	140,40
41	Skłodowskiej 32	1	25,96
42	Strzelecka 4	3	179,00
43	Strzelecka 26	5	178,79
44	Świętojańska 12	1	36,93
45	Świętojańska 14	1	20,00
46	Świętopełka 2	2	141,40
47	Świętopełka 2B	2	102,37
48	Świętopełka 2D	1	67,03
49	Topolowa 1	5	200,65
50	Wybickiego 6	2	136,70
51	Dworcowa 24	1	22,00

Razem

152

6395,89

Zasadna jest sprzedaż pozostałych lokali, tak aby Wspólnoty Mieszkaniowe funkcjonowały bez udziału Gminy Miejskiej Kościerzyna. W tym celu należy sukcesywnie przygotowywać poszczególne lokale do zbycia i zaoferować w drodze pierwszeństwa ich nabycie najemcom. W przypadku nie skorzystania z przysługującego im uprawnienia należy wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna, spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny. Odzyskane w ten sposób lokale należy zbywać na zasadach wolnorynkowych, a pozyskane ze sprzedaży środki przeznaczyć na zwiększenie zasobu mieszkaniowego.

Nie przewiduje się wyznaczania nowych lokali mieszkalnych do wykupu. W uzasadnionych przypadkach na warunkach rynkowych dopuszcza się sprzedaż z możliwością rozłożenia należności w spłatach ratalnych. Generalnie jednak gmina winna zachować liczebność lokali mieszkalnych co najmniej na obecnym poziomie. Podyktowane jest to potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy, który jest niezbędny dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

6.1 Zasady polityki czynszowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna, stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Gmina może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na zasadach wynikających z ustawy.

Przewidziane niniejszym programem podwyżki lub obniżki następują w stosunku do stawki bazowej czynszu określonej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna.

6.2 Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) budynek po remoncie :

- przeprowadzenie naprawy głównej (co najmniej 3 elementów) w okresie ostatnich 15 lat, bez termomodernizacji + 10%
- przeprowadzenie naprawy głównej w okresie ostatnich 10 lat + 8%
- przeprowadzenie napraw bieżących w okresie ostatnich 6 lat + 5%
- wymiana wszystkich okien w danym lokalu w okresie ostatnich 10 lat + 8%

2.1) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem, ogrzewanego centralnie (liczonego bez powierzchni okien):

- ponad 20% do 35% powierzchni + 5%
- ponad 35% do 50% powierzchni + 10%
- ponad 50% do 65% powierzchni + 15%
- ponad 65% powierzchni + 20%

2.2) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem ogrzewanego piecowo (liczonego bez powierzchni okien):

- ponad 50% do 65% powierzchni + 15%
- docieplony ponad 65% powierzchni + 20%

(wyluczając lokale, których termomodernizacja nie obejmuje):

- docieplony całkowicie + 25%

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania – 6%
- 2) brak centralnej ciepłej wody – 5%
- 3) brak instalacji wodociągowej – 5%
- 4) brak instalacji kanalizacyjnej – 6%
- 5) brak instalacji elektrycznej – 5%
- 6) brak kuchni – 5%
- 7) kuchnia bez okna – 2%
- 8) brak łazienki – 7%
- 9) brak WC – 4%
- 10) wspólne WC – 3%
- 11) mieszkanie w suterenie – 10%

- 12) zamieszkiwanie na parterze lub ostatnim piętrze w budynkach powyżej trzech kondygnacji – 5%
- 13) zamieszkiwanie na trzecim piętrze w budynkach powyżej czterech kondygnacji – 2%
- 14) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
- zadawalający ponad 15 do 30% zużycia – 5%
 - średni ponad 30 do 50% zużycia – 10%
 - zły ponad 50 do 70% zużycia – 30%
 - bardzo zły – ponad 70% zużycia – 35%

Stopień zużycia technicznego, wyrażony w procentach oblicza się według wzoru:

$Sz = t \times 0,7$ gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego t - wiek budynku

- 15) w zależności od położenia lokalu mieszkalnego:

- w strefie centralnej – 0%
- w strefie śródmiejskiej – 5%
- w strefie pośredniej – 10%
- w strefie peryferyjnej – 15%

W przypadku występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu regulowanego, podlegają one zsumowaniu, z tym, że maksymalna obniżka czynszu nie może przekroczyć 50 % wartości stawki bazowej.

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie Gminy.

Definicje czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu

1. Naprawa główna jest to remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
2. Naprawa bieżąca jest to okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, np.: pokrycie dachu, malowanie klatki schodowej, malowanie elewacji, naprawa instalacji elektrycznej.
3. Zadawalający stan techniczny budynku – elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
4. Średni stan techniczny budynku – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5. Zły stan techniczny budynku – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont.
6. Bardzo zły stan techniczny budynku – obiekt wymaga remontu kapitalnego.
7. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie to lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.
8. Łazienka to wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową)
9. Przez W.C. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem, ale w budynku.
10. Urządzenie wodociągowe to przynajmniej jedno ujęcie wody w lokalu.

11. Urządzenie kanalizacyjne to przynajmniej jeden odpływ wewnątrz lokalu.

12. Suterena to część budynku zawierająca lokale, w których w poziomie podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,90m w stosunku do przyległego terenu.

13. Przez lokal ze wspólnym W.C. należy rozumieć W.C. użytkowane przez najemców co najmniej dwóch lokali.

14. Kuchnia bez okna to wydzielona ścianami część lokalu mieszkalnego, bez bezpośredniego oświetlenia zewnętrznego przeznaczonego na kuchnię.

6.3 Warunki obniżania stawek czynszu.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu ustalonego zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego pod następującymi warunkami:

1. Złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

2. Nieprzekraczanie progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna;

3. Braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;

4. Ustalenia, iż stawka czynszu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu lokalu socjalnego.

5. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców, uiszczających czynsz, który nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

Obniżki czynszu przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

W trakcie obowiązywania programu będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek czynszu. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miasta propozycje zmian w tym zakresie.

Ponadto osoby w trudnej sytuacji finansowej w przypadku spełnienia określonych warunków mogą ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2024.

7.1 Zasady zarządzania.

Gospodarka komunalna może być prowadzona przez gminę w formie zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego. Gmina może również powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych, z zastosowaniem przepisów o zamówieniach publicznych.

Do głównych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego miasta należą:

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- poprawa standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawa jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie wzrostu kosztów.

Obecnie prawie całym zasobem mieszkaniowym Miasta Kościerzyna, oprócz kilku mieszkań zarządza Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Mając na celu poprawę zarządzania i wykorzystania zasobu mieszkaniowego należy:

- 1) w latach 2020 - 2024 prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie po cenie wolnorynkowej ich najemcom w pierwszej kolejności,
- 2) dążyć do tego, aby remonty komunalnej substancji mieszkaniowej w miarę możliwości były finansowane z budżetu miasta oraz ze środków zewnętrznych,
- 3) prowadzić skuteczne działania służące dokonywaniu zamian mieszkań tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny i jej sytuacji materialnej,
- 4) zapewnić poprawę jakości obsługi mieszkańców, zmniejszanie kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym, poprawę efektywności i sprawności działania,
- 5) prowadzić skuteczne działania prawne w celu odzyskania mieszkań niezamieszkałych,
- 6) dążyć do tego aby wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe zapewniały wykonanie najbardziej pilnych remontów wynikających ze zdarzeń losowych,
- 7) podejmować działania mające na celu pozyskanie budynków do adaptacji na mieszkania,
- 8) preferować przydział mieszkań osobom gwarantującym przeprowadzenie remontu na własny koszt,
- 9) preferować zamiany wzajemne pomiędzy poszczególnymi najemcami ze szczególnym uwzględnieniem tych, które zapewniają spłatę zadłużenia.

7.2 Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2020-2024.

7.3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2024

Źródłem utrzymania i remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2020 - 2024 będzie czynsz z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dofinansowanie z budżetu miasta oraz środki zewnętrzne.

Tabela 11. Źródła finansowania

Lata	2020			2021			2022			2023			2024		
Wpływy z	tys. zł	%	zł/ m ²	tys. zł	%	zł/ m ²	tys. zł	%	zł/ m ²	tys. zł	%	zł/ m ²	tys. zł	%	zł/ m ²
Czynsz lokale mieszkalne	1 600	49	5,80	1 670	50	5,97	1 740	60	6,31	1 810	68	6,56	1 885	69	6,83
Lokale użytkowe i dzierżawy	180	6	0,65	185	5	0,67	192	7	0,70	197	7	0,71	202	7	0,73
Inne	1 497,2	45	4,70	1 466	45	5,31	956	33	3,46	635,5	24	2,30	645,4	24	2,34
Razem	3 277,2	100	11,15	3 321	100	11,95	2 888	100	10,47	2 642,5	100	9,58	2 732,4	100	9,90

8. 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.

Tabela nr 12. Zestawienie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 - 2024

lata	2020			2021			2022			2023			2024		
rodzaj kosztów	tys. zł	%	zł/m ²	tys. zł	%	zł/m ²	tys. zł	%	zł/m ²	tys. zł	%	zł/m ²	tys. zł	%	zł/m ²
zarząd	372	11	1,35	375	11	1,36	379	13	1,37	384	15	1,39	390	14	1,41
eksploatacja	490	15	1,78	505	15	1,83	522	18	1,89	538	20	1,95	553	20	2,00
remonty	2 174	66	7,15	2 191	66	7,94	1 729	60	6,27	1 441	54	5,22	1 518	56	5,50
fundusz remontowy	240	8	0,87	250	8	0,91	258	9	0,93	264	10	0,96	268	10	0,97
przeglądy 5-letnie	1,2	0	0,00	-	-	-	0	0	0	15,5	1	0,06	3,4	0	0,01

razem	3 277,2	100	11,15	3 321	100	12,04	2 888	100	10,47	2 642,5	100	9,58	2 732,4	100	9,90
-------	---------	-----	-------	-------	-----	-------	-------	-----	-------	---------	-----	------	---------	-----	------

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali.

Na bazie dotychczasowych doświadczeń i aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w perspektywie kilku najbliższych lat należy podjąć działania zmierzające do utrzymania mieszkaniowego zasobu komunalnego poprzez: sprzedaż pozostałych w budynkach wspólnotowych pojedynczych lokali, likwidację zasobu mieszkaniowego w najgorszym stanie technicznym, który generuje koszty niewspółmierne do standardu lokali oraz budowanie nowych budynków.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zmianami) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy program został opracowany na lata 2020-2024 – poprzedni program obejmował lata 2015-2019. Obejmuje on swoim zakresem zagadnienia dotyczące komunalnej substancji mieszkaniowej, utrzymania poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami miasta, polityki czynszowej oraz sprzedaży mieszkań. Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka miasta Kościerzyna w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi.

Art. 4 ww. ustawy stanowi, iż jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna, pomaga w dokonaniu analizy sytuacji mieszkaniowej oraz określa zagadnienia strategiczne dla miasta w zakresie mieszkalnictwa.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.