

DRUK NR 6

UCHWAŁA NR.....

RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ

z dnia

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2021 – 2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 r., poz. 611 t.j.),
uchwała się, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2021 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Marek Tatarewicz

KIEROWNICZKA
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej

[Signature]
mgr Beata Kowalska

RADCA PRAWNY
[Signature]
Izabela Takiel
R-ZG-G-334

BURMISTRZ
[Signature]
dr Andrzej Kunt

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ
NA LATA 2021-2026**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowy zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2021– 2026.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności:
 - a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b. planowaną sprzedaż lokali.

§ 3. Dla realizacji określonego wyżej celu Miasto będzie:

- 1) dążyć aby koszty zarządzania i koszty bieżącej eksploatacji zasobu Miasta pokrywane były głównie z wpływów z czynszów należnych z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych poprzez dochodzenie do stawki czynszu maksymalnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej,
- 2) tworzyć warunki do pozyskiwania lokali mieszkalnych nienależących do zasobu Miasta przez osoby, których sytuacja materialna pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 3) sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami wyłączonymi z zasobu mieszkaniowego w związku z ich stanem technicznym, co umożliwi ich rewitalizację w oparciu o kapitał prywatny, bez konieczności wydatkowania znacznych środków z budżetu Miasta,
- 4) przeznaczać na utrzymanie zasobu mieszkaniowego środki co najmniej w wysokości uniemożliwiającej jego dekapitalizację,
- 5) pozyskiwać pozabudżetowe środki finansowe na realizację budownictwa mieszkaniowego,
- 6) umożliwiać lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dokonanie zamian zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 7) prywatyzować wyłącznie lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Miasta, a położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą

§ 4. Stan istniejący.

Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. posiadało łącznie 336 lokali mieszkalnych, które zestawiono w załączniku nr 1 i 2 do uchwały, w tym:

- w budynkach ze 100% udziałem miasta – 169 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 6.331,34 m²,
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 166 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.484,25 m²,
- w budynku wspólnoty mieszkaniowej Kałki Górne - 1 lokal mieszkalny o pow. użytkowej 46,65 m².

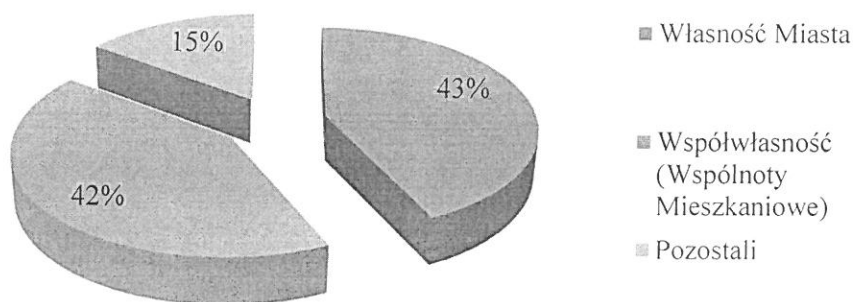
Z uwagi na znaczne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w szczególności z najmem socjalnym w celu realizacji ustawowych obowiązków Miasto wynajmuje lokale mieszkalne stanowiące własność innych podmiotów. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Miasto wynajmowało 57 lokali mieszkalnych, w tym od:

- Kostrzyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – 55 lokali o łącznej powierzchni 2.119,97m²,
- Spółdzielni Mieszkaniowej CELULOZA – 2 lokale o łącznej powierzchni 64,43 m².

Strukturę i wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą z podziałem na formę własności przedstawiono sumarycznie w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą według stanu na dzień 31.12.2020 r.

BUDYNKI GMINY	
Budynki mieszkalne	11 szt.
Lokale mieszkalne w tych budynkach	169 szt.
Łączna powierzchnia	6.331,34 m ²
LOKALE GMINY W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	
Budynki mieszkalne	60 szt.
Lokale mieszkalne w tych budynkach	167 szt.
Łączna powierzchnia	7.530,90 m ²
POZOSTAŁE LOKALE	
Lokale mieszkalne	57 szt.
Łączna powierzchnia	2.184,40 m ²



Rysunek 1: Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta z podziałem na właścicieli budynku, w którym lokale mieszkalne są zlokalizowane

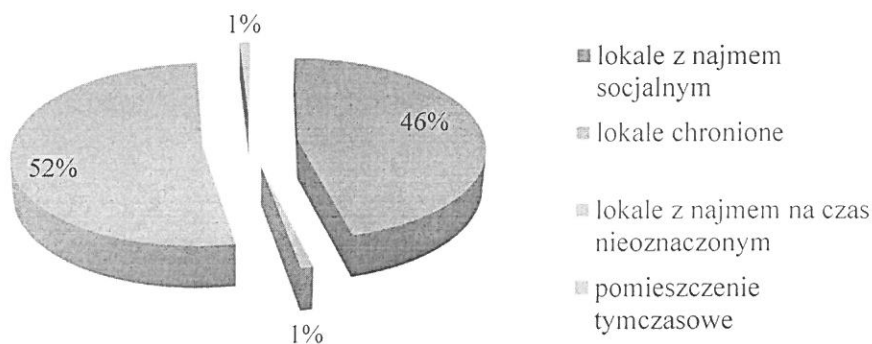
W związku z realizacją nałożonego na gminy obowiązku dostarczenia lokali z najmem socjalnym osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu przyznając jednocześnie prawo do lokalu z najmem socjalnym rośnie udział lokali z najmem socjalnym w mieszkaniowym zasobie Miasta. Według stanu na 31 grudnia 2020 r. w zasobie wydzielonych zostało 185 lokali z najmem socjalnym usytuowanych w 9 budynkach stanowiących własność Miasta, w 1 budynku Kostrzyńskiego TBS Sp. z o.o. oraz w 7 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. W grudniu 2015 r. liczba lokali z najmem socjalnym wynosiła 145. Jak wynika z powyższego w ostatnim pięcioleciu liczba lokali socjalnych wzrosła o 28%.

Dodatkowo z uwagi na fakt, że do zadań własnych gminy należy także prowadzenie i zapewnienie miejsc w placówkach opiekuńczo-wychowawczych wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych, z zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą wydzielone zostały mieszkania chronione. Mieszkania takie stanowią formę pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Na terenie Miasta utworzone zostały dwa takie mieszkania.

Tabela nr 2. Wykaz lokali z najmem socjalnym, chronionych oraz z najmem na czas nieoznaczony na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Adres	Lokale z najmem socjalnym	Lokale chronione	Lokale z najmem na czas nieoznaczony
1	K. St. Wyszyńskiego 51	63	1	0
2	Niepodległości 5	0	0	7
3	Niepodległości 13-15	29	0	0
4	Orla Białego 35	3	0	2
5	Prosta 24	6*	0	0
6	Zielona 33	24	0	0
7	Zielona 35	16	0	0
8	Warniki 44	0	0	3
9	Wodna 18	3	0	2
10	Żeglarska 29	5	0	0
11	Żeglarska 56	5	0	0
12	Asfaltowa 2 Kostrzyńskie TBS Sp. z o.o.	22	1	32
13	Budynki Wspólnot Mieszkaniowych	7	0	162
RAZEM		183	2	208

* w budynku wydzielono jedno pomieszczenie tymczasowe



Rysunek 2: Podział lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta według rodzajów zawartych umów na dzień 31.12.2020 r.

§ 5. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Na podstawie list osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą zatwierdzonych zarządzeniem nr 109/2020 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 24 czerwca 2020 r. ustalono, że na zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą oczekuje 70 gospodarstw domowych, w tym na:

- 1) czas nieoznaczony - 3 gospodarstwa domowe,
- 2) najem socjalny lokalu – 56 gospodarstw domowych, w tym 23 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądającym eksmisję orzekł o prawie do najmu socjalnego lokalu,
- 3) pomieszczenia tymczasowe - 11 osób.



Rysunek 3: Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą



Rysunek 4: Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu o najmie socjalnym z tytułu orzeczonej eksmisji i przyznanym prawem do otrzymania takiego lokalu według zasobu

Najwięcej wyroków z przyznanym prawem do lokalu z najmem socjalnym orzekanych jest wobec najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą.



Rysunek 5: Liczba gospodarstw domowych oczekujących w 2020 roku na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą w podziale na wielkość gospodarstw

Dodatkowo 4 gospodarstwa domowe, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, wystąpiło z wnioskiem o zamianę lokalu.

§ 6. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Liczba lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta uległa zmianie, co związane jest z prowadzoną polityką Miasta Kostrzyn nad Odrą dotyczącą sprzedaży lokali. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają budynki zakwalifikowane do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, a także nowo wybudowane budynki z przeznaczeniem na najem socjalny. W związku z prowadzonym od 1992 r. procesem prywatyzacji lokali komunalnych do dnia 31.12.2020 r. Miasto sprzedało łącznie 1802 lokale mieszkalne. Lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom na ich wniosek przy zastosowaniu 99 % ulgi zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/297/10 Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kostrzyn nad Odrą (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego. z 2010r. Nr 19 poz. 319 ze zm.)

Tabela nr 3. Ilość sprzedanych rocznie lokali mieszkalnych

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2015	3
2016	1
2017	11
2018	43
2019	4
2020	26
RAZEM	88

W latach 2015 – 2020 wyłączonych z użytkowania zostało 13 lokali w budynku Niepodległości 13 oraz 4 lokale w budynkach Osiedle Leśne 11 i 12. Najemcom tych mieszkań zapewniono lokale zamienne. W tym okresie oddano do użytku 24 nowe lokale w 2 budynkach, w tym 8 przy ul. Zielonej 33 (II etap) oraz 16 przy ul. Zielonej 35. Mieszkania te zostały oddane w najem socjalny lokalu. W związku z kolizją z istniejącą koncepcją zagospodarowania terenu oraz z uwagi na zły stan techniczny do rozbiórki zakwalifikowane zostały 2 budynki zestawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Budynek zakwalifikowane do rozbiórki w latach 2021 – 2025.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku
1	Osiedle Leśne 11	2	98,58
2	Osiedle Leśne 12	2	99,56
Razem		4	198,14

Ponadto z uwagi na zły stan techniczny do kapitalnego remontu zakwalifikowano budynek położony przy ul. Niepodległości 13 – 15, w którym znajduje się 29 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy o łącznej pow. użytkowej 1.303,67m². Budynek w 2021 roku zostanie przekazany aportem dla Kostrzyńskiego TBS Sp. z o.o.

Prognozę wielkości zasobu z uwzględnieniem przekazania budynku przy ul. Niepodległości 13-15 aportem do Kostrzyńskiego TBS Sp.z o.o. i przewidywanej sprzedaży mieszkań przedstawiono, w rozbięciu na poszczególne lata, w poniższej tabeli.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 2021 – 2026.

	Liczba lokali z najmem socjalnych				Liczba lokali z najmem na czas nieoznaczony			łącznie liczba lokali na koniec roku
	budynek i Miasta	Kostrzyńskie TBS Sp. zo.o.	budynki Wspólnot Mieszkaniowych	Pozostałe	budynki Miasta	Kostrzyńskie TBS Sp. zo.o.	budynki Wspólnot Mieszkaniowych	
2021	126	23	5	2	14	32	137	339
2022	126	23	9	2	14	32	128	334
2023	126	23	12	2	14	32	120	329
2024	126	23	14	2	14	32	113	324
2025	126	23	16	2	14	32	106	319
2026	126	23	18	2	14	32	99	314

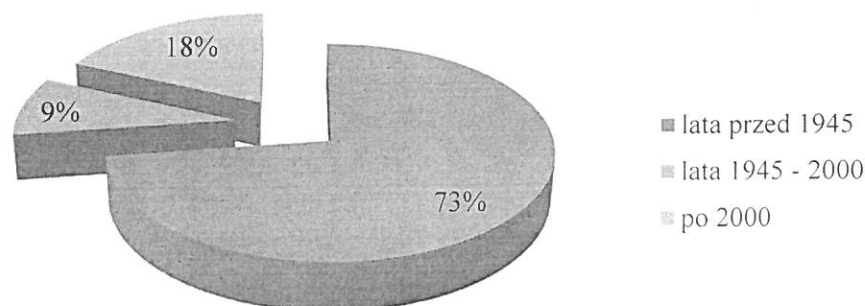
Rozdział 3.

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

§ 7. Budynek tworzący mieszkaniowy zasób Miasta wybudowane zostały w większości przed 1945 r. Ich stan techniczny na podstawie protokołów z przeglądów budowlanych oceniono jako dobry. Jedynie stan techniczny budynku przy ul. Niepodległości 13-15 oceniono na dostateczny. Budynek został w grudniu 2020 r. całkowicie wysiedlony i przeznaczony do kapitalnego remontu. Miasto wykonało dokumentację budowlaną i uzyskało pozwolenie na budowę.

Tabela nr 6. Wykaz budynków komunalnych z określeniem stanu technicznego na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Adres	rok budowy	instalacje w budynku	Stan bud.
1	Niepodległości 5	1910	elektr., wod-kan, gaz	dobry
2	Niepodległości 13-15	1910	elektr., wod-kan, gaz	dostateczny
3	Orla Białego 35	1973	elektr., wod-kan, gaz	dobry
4	Prosta 24	1932	elektr., wod-kan,	dobry
5	Wodna 18	1915	elektr., wod-kan, gaz	dobry
6	Zielona 33	2011 - I etap 2015 - II etap	elektr., wod-kan,	dobry
7	Zielona 35	2017	elektr., wod-kan,	dobry
8	Żeglarska 29	1910	elektr., wod-kan, gaz	dobry
9	Żeglarska 56	1930	elektr., wod-kan, gaz	dobry
10	K. St. Wyszyńskiego 51	2011 - przebudowa	elektr., wod-kan, CO, gaz	dobry
11	Osiedle Warniki 44	1930	elektr., wod-kan,	dobry



Rysunek 6: Struktura zasobu mieszkaniowego Miasta według roku budowy

Z uwagi na fakt, że znaczna część budynków stanowiących własność Miasta (około 73 %) powstała przed 1945r., wykonano w latach 2015 – 2016 inwentaryzację architektoniczno-budowlaną budynków komunalnych przy ulicach: Niepodległości 5, Orla Białego 35, Prostej 24, Wodnej 18, Żeglarskiej 29 i 56 oraz na Osiedlu Warniki 44. Wszystkie budynki Miasta wyposażone są w instalację wodno - kanalizacyjną. Lokale w większości budynków (10 z 11) ogrzewane są piecami, tylko jeden przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51 posiada instalację centralnego ogrzewania zasilaną z indywidualnej kotłowni gazowej. W budynkach Miasta zlokalizowane są przede wszystkim lokale z najmem socjalnym. Mając na względzie koszty utrzymania lokali oraz przebieg istniejącej sieci ciepłowniczej nie planuje się w najbliższych latach zmiany sposobu ogrzewania pozostałych budynków. Sukcesywnie, w miarę posiadanych środków, Miasto prowadzi wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalach stanowiących własność Miasta. Informacje dotyczące wyposażenia budynków i lokali pozwalają na określenie kierunków działań, jakie należy podjąć w ramach utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. Podkreślić należy, że utrzymanie zasobu Miasta w odpowiednim stanie technicznym uzależnione jest od realizacji remontów i modernizacji przekraczających zakres napraw bieżących, konserwacji i usuwania awarii. Planowany zakres remontów i modernizacji przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Zakres remontów i modernizacji w zasobie mieszkaniowym Miasta w latach 2021 – 2026

Lp.	Zadanie	Rok	Szacunkowe nakłady w tys. zł.
1	Przystosowanie lokalu użytkowego na lokal mieszkalny przy ul. Kostrzyńskiej 17.	2021	150
2	Osuszenie fundamentów, wykonanie izolacji poziomej i pionowej oraz wykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej na termomodernizację budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarskiej 29	2021	125
3	Osuszenie fundamentów, wykonanie izolacji poziomej i pionowej oraz wykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej na termomodernizację budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarskiej 56	2022	125
4	Wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarskiej 29	2022	100
5	Wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Żeglarskiej 56	2023	100
6	Remont dachu w budynku mieszkalnym Osiedle Warniki 44	2023	90
7	Osuszenie fundamentów, wykonanie izolacji poziomej i pionowej oraz wykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej na termomodernizację budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 5	2024	125
8	Wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 5	2025	100
9	Osuszenie fundamentów oraz wykonanie izolacji poziomej i pionowej budynku mieszkalnego przy ul. Prosta 24	2026	100

§ 8. W czasie obowiązywania programu planuje się realizować remonty bieżące lokali i budynków mieszkalnych tworzących zasób Miasta. Prognozowaną wysokość nakładów na remonty w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognozowane nakłady na remonty bieżące zasobu Miasta.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nakłady [tys. zł]	174	178	181	185	189	193

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Miasta

§ 9. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą lub na wolnym rynku.

§ 10. Do sprzedaży na wolnym rynku mogą zostać przeznaczone mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozyskane przez Miasto z tzw. „ruchu ludności” w drodze eksmisji lub w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy, wymagające remontu kapitalnego.

§ 11. Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali w latach ubiegłych, dla celów programu przyjęto prognozę prywatyzacji lokali przedstawioną w tabeli nr 9.

Tabela nr 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021 – 2026.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali w m ²	Szacunkowe przychody ze sprzedaży w tys. zł
2021	25	880	29,92
2022	5	200	6,8
2023	5	200	7,14
2024	5	200	7,14
2025	5	200	7,14
2026	5	200	7,14
RAZEM	50	1880	65,28

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 12. Ustala się, że maksymalny czynsz obowiązujący w zasobach mieszkaniowych Miasta nie przekroczy 3% obowiązującej w IV kwartale roku poprzedniego, wartości odtworzeniowej 1m² lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Lubuskiego.

§ 13. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta opłacają czynsz najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiący iloczyn stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego, tj. lokalu wyposażonego w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, wc i łazienkę oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową określonych w tabeli nr 10.

Tabela nr 10. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Waga czynnika
1.	Lokal w budynku kwalifikowanym do rozbiórki	0,8
2.	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia określony na podstawie przeglądów technicznych przekracza 60%	0,9
3.	Lokal położony w budynku zlokalizowanym na Osiedlu Szumiłowo	0,9
4.	Lokal bez wc	0,7
5.	Lokal bez łazienki	0,7
Lp.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Waga czynnika
1.	Lokal z ciepłą wodą dostarczaną centralnie	1,10
2.	Lokal z centralnym ogrzewaniem	1,30
3.	Lokal z gazem przewodowym	1,10
4.	Lokal położony na I lub II piętrze	1,05
5.	Lokal w budynku ocieplonym	1,10
6.	Lokal w budynku po remoncie dachu do 5 lat od daty końcowego odbioru robót lub w budynku, dla którego nie minęło 5 lat od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.	1,10
7.	Lokal w budynku, w którym Miasto utrzymuje w czystości części wspólne	1,05

§ 14. Stawkę czynszu najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

§ 15. Decyzję o podwyższeniu stawki czynszu najmu lokalu standardowego podejmuje Burmistrz Miasta w oparciu o przeprowadzoną analizę kosztów utrzymania zasobu komunalnego Miasta oraz wpływów z tytułu korzystania z lokali komunalnych w terminie do 31 października danego roku na rok następny z zastrzeżeniem § 14 i 16.

§ 16. W przypadku spadku wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

§ 17. Obniżka czynszu jest udzielana najemcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) złożył wniosek o obniżkę czynszu oraz deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) spełnia kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą,
- 3) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wywiązuje się z przyjętych zobowiązań przez co najmniej 3 kolejne miesiące.

§ 18. Obniżka czynszu przysługuje do powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 t.j. ze zm).

§ 19. W zależności od wielkości dochodu, skala obniżek czynszu określona została w tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Wysokość obniżek czynszu, które mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych, w zależności od dochodu gospodarstwa domowego

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwa jednoosobowe	150 % - 100 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 100 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwa wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

§ 20. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w § 19, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

§ 21. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem

§ 22. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą zarządzane są przez Burmistrza Miasta.

§ 23. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów, bieżących konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo – księgową,
- 2) utrzymanie w należytych warunkach sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
- 3) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne związane z dostawą energii elektrycznej i ciepłej, utrzymanie przewodów dymnych i wentylacji itp.

§ 24. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta nie ulegnie zmianie.

§ 25. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta:

- 1) dążenie do osiągnięcia stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków na poziomie obowiązujących standardów,
- 2) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku).

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 26. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Miasta w latach 2021 – 2026 będą:

- 1) wpływy z tytułu czynszów, w tym spłata zadłużenia,
- 2) środki z budżetu Miasta,
- 3) inne (np. odsetki od środków na rachunkach bankowych, odsetki za nieterminowe wpłaty czynszów, zwrot kosztów sądowych).

Prognozę wysokości finansowania zasobu mieszkaniowego Miasta w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli nr 12.

Tabela nr 12. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach programu

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	Planowane wpływy w tys. zł.					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wpływy z tytułu korzystania z lokali mieszkaniowych (czynsz, media i pozostałe opłaty)	2.000	1.850	1.830	1.810	1.790	1.770
2	Środki z budżetu Miasta	283,5	441	508	491	530	605
3	Inne (odsetki, koszty sądowe)	100	85	70	60	60	50
Razem		2.383,5	2.376	2.408	2.361	2.380	2.425

Rozdział 8.

Wysokość kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

§ 27. Koszty utrzymania budynków obejmują w przypadku:

- 1) lokali w budynkach stanowiących 100% własność Miasta - koszty eksploatacji i koszty remontów,
- 2) lokali w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe - fundusz remontowy i koszty zarządu.

§ 28. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych pokrywane będą z budżetu Miasta do wysokości określonej w tabeli 12. Prognozę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 13.

Tabela nr 13. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokali użytkowych w latach 2016 – 2021.

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w tys. zł					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Bieżąca eksploatacja	1.424,5	1.453	1.482	1.511	1.541	1.572
2	Bieżące remonty	174	178	181	185	189	193
3	Zarząd nieruchomościami wspólnymi	510	520	530	540	550	560
4	Inwestycyjne i modernizacja	275	225	215	125	100	100
ŁĄCZNIE WYDATKI		2.383,5	2.376	2.408	2.361	2.380	2.425

§ 29. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

§ 30. Miasto Kostrzyn nad Odrą w celu poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych udziela właścicielom tych budynków pomocy finansowej w formie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych na warunkach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 31. Miasto prowadzi działania mające na celu skuteczną windykację należności czynszowych poprzez:

- 1) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
- 2) doprowadzenie do zawarcia przez dłużników ugody w zakresie spłaty zadłużenia lub zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą na mniejsze lub tańsze w eksploatacji.

§ 32. Nieuregulowanie zobowiązań wobec Miasta Kostrzyn nad Odrą stanowi podstawę do wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 33. W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta prowadzone są zamiany lokali:

- 1) na wniosek najemcy lokalu - w celu poprawy warunków mieszkaniowych, w tym w związku ze stanem zdrowia:
 - a. zamiana na lokal o większej powierzchni i/lub podwyższonym standardzie,
 - b. zamiana na lokal położony np. na niższej kondygnacji, z podjazdem itp.,
- 2) z „urzędu” - w przypadku trudnej sytuacji materialnej najemcy /byłego najemcy lub wystąpienia zadłużeń na koncie lokalu – zamiana na lokal mniejszy, o niższych kosztach utrzymania.

§ 34. Szczegółowe unormowanie dotyczące zamian mieszkań zostało uregulowane w odrębnej uchwale Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.

§ 35. Informacje o planowanej sprzedaży lokali zostały ujęte w rozdziale 4.

ZALĄCZNIKI

ZALĄCZNIK NR 1. Wykaz budynków mieszkaniowego zasobu stanowiący 100% własność Miasta - stan na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1	Niepodległości 13-15	29	1286,90
2	Niepodległości 5	7	284,06
3	Orla Białego 35	5	245,56
4	Prosta 24	6	155,05
5	Wodna 18	5	206,22
6	Zielona 33	24	464,04
7	Zielona 35	16	547,48
8	Żeglarska 29	5	235,18
9	Żeglarska 56	5	241,96
10	Kardynała Stefana Wyszynskiego 51 a - b	64	2.508,30
11	Osiedle Warniki 44	3	156,59
Razem		169	6.331,34

ZALĄCZNIK NR 2. Wykaz lokali mieszkaniowego zasobu położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – stan na dzień 31.12.2020r.

Lp.	Adres	Liczba lokali komunalnych	Liczba wszystkich lokali w budynku	Udział miasta we własności budynku
1	Orla Białego 1	1	11	9,09
2	Orla Białego 24	3	28	10,07
3	Orla Białego 29	1	8	12,50
4	Orla Białego 31	2	28	7,14
5	Akacyjowa 1-7	2	40	5,00
6	Asfaltowa 1-5	7	21	33,33
7	Gorzowska 3	2	8	25,00
8	Gorzowska 5	4	22	18,18
9	Gorzowska 7	2	22	9,09
10	Gorzowska 9	3	22	13,64
11	Gorzowska 11	1	22	4,54
12	Gorzowska 13	4	22	18,18
13	Gorzowska 47	2	9	22,22
14	Drzewicka 2	1	30	3,33
15	Drzewicka 28	1	5	20,00
16	Drzewicka 50-60	4	24	16,66
17	Jana Pawła II 1	5	9	55,56
18	Jana Pawła II 3	2	11	18,18
19	Jana Pawła II 50	1	33	3,03

20	Jagiellońska 4-6	3	9	33,33
21	Mikołaja Kopernika 2	2	13	15,38
22	Tadeusza Kościuszki 5	3	22	13,64
23	Krótką 1	3	22	13,63
24	Krótką 3	1	22	4,54
25	Krótką 5	1	22	4,55
26	Łódzka 1	1	4	25,00
27	Adama Mickiewicza 22	2	32	6,25
28	Nadbrzeżna 7	1	5	20,00
29	Gabriela Narutowicza 5	1	30	3,33
30	Osiedle Leśne 2	2	37	5,40
31	Osiedle Leśne 3	2	39	5,13
32	Osiedle Leśne 4	1	30	3,33
33	Osiedle Leśne 5	2	16	12,50
34	Osiedle Leśne 7	1	24	4,17
35	Osiedle Leśne 9	6	44	13,64
36	Osiedle Leśne 10	1	43	2,33
37	Osiedle Mieszka I 26	1	30	3,33
38	Osiedle Mieszka I 28	1	30	3,33
39	Osiedle Mieszka I 29	3	30	10,00
40	Osiedle Słowiańskie 3-4	5	28	17,86
41	Osiedle Słowiańskie 5-6	1	28	3,57
42	Osiedle Słowiańskie 9-10	1	30	3,33
43	Osiedle Słowiańskie 11-12	6	30	20,00
44	Osiedle "B"1	7	37	18,92
45	Osiedle "B"2	2	32	6,25
46	Osiedlowa 1	1	22	4,55
47	Osiedlowa 2	5	39	12,82
48	Osiedlowa 3	4	22	18,18
49	Osiedlowa 5	3	22	13,63
50	Osiedlowa 6	5	38	13,16
51	Osiedlowa 7	2	6	33,33
52	Słoneczna 1-5	1	30	3,33
53	Szkolna 2	2	13	315,38
54	Wodna 13	2	8	25,00
55	K. St. Wyszyńskiego 25	2	5	40,00
56	Zielona 8	2	12	16,67
57	Saperska 2-4	14	44	31,82
58	Generała Tadeusza Kutrzeby 2	14	48	29,17
59	Sportowa 19	1	3	33,33
60	Kałki Górne 6	1	17	5,88
RAZEM		167	1363	

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kostrzyn nad
Odrą z dnia

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Kostrzyn nad Odra na lata 2020-2026

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art.21 ust.1 pkt1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. , poz. 611 t.j.). Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania zasobem Miasta powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności: 1)prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach;

2)analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;

3)planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4)zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5)spół i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach;

6)źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7)wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

8)opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

W związku ze zbliżającym się upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2016–2021, oraz dostosowaniem zapisów nowej uchwały do zmian jakie wynikają ze znowelizowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów oraz ustaw towarzyszących, które obligują gminę do dostosowania aktów prawa miejscowego do przepisów rangi ustawowej przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.