



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 czerwca 2015 r.

Poz. 4056

UCHWAŁA NR X/76/2015 RADY MIASTA GNIEZNA

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. 2013, poz. 594, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j., Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.) Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Celem programu jest wyznaczenie podstawowych kierunków działania Miasta Gniezna w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Przyjmuje się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, które stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały oraz określa się kryteria ustalania pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XLVII/523/2010 Rady Miasta Gniezna z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna na lata 2010 – 2014.

§ 4. Traci moc uchwała nr XLVII/524/2010 Rady Miasta Gniezna z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gniezna
(-) Michał Glejzer

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/ 76 /2015

Rady Miasta Gniezna

z dnia 24 czerwca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA GNIEZNA NA LATA 2015 – 2020

Rozdział I

Postanowienia ogólne i definicje pojęć

§ 1. 1. Celem *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Gniezno na lata 2015 – 2020* jest przedstawienie kierunków skutecznego działania w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, mających na celu dostosowanie gminnego zasobu mieszkaniowego do dynamicznie zmieniających się potrzeb społeczności lokalnej, w powiązaniu ze zmianami demograficznymi, gospodarczymi oraz obyczajowymi mającymi miejsce w skali całego kraju.

2. Przy opracowaniu programu przyjęto następujące priorytety:

- a) dalsze odtwarzanie mieszkaniowego zasobu komunalnego Miasta Gniezna, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowiących wspólnotę samorządową Miasta Gniezna;
- b) realizację kapitalnych i bieżących remontów budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przy uwzględnieniu ustalonych standardów i priorytetów;
- c) dalszą realizację procesu pełnej prywatyzacji budynków wytypowanych na mocy Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/65/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny*;
- d) doskonalenie procesu zarządzania i stałe podnoszenie jakości świadczonych usług;
- e) prowadzenie procesu zamiany mieszkań z uwzględnieniem zarówno oczekiwań najemców, ale w szczególności czynnika ekonomicznego;
- f) ustalenie takich zasad polityki czynszowej, które w ramach przepisów ustawowych zmierzać będą do uzyskania opłat z tytułu zajmowania gminnych lokali pokrywających w możliwie najwyższym stopniu koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu przy jednoczesnym obniżaniu kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz dbałości o status materialny rodzin najuboższych;
- g) utrzymanie dotychczasowej liczby lokali komunalnych poprzez nieprzeznaczanie do dalszej prywatyzacji nieruchomości stanowiących w chwili obecnej w 100% własność Gminy Miasto Gniezno przy sukcesywnym zwiększaniu zasobu lokali socjalnych i zamiennych, biorąc w szczególności pod uwagę konieczność wskazywania przez gminę lokali socjalnych dłużnikom po wyrokach sądowych, uzyskiwanych przez prywatnych i instytucjonalnych właścicieli nieruchomości;
- h) podnoszenie świadomości pomocniczej roli Gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych w szczególności najuboższych mieszkańców społeczności lokalnej oraz roli całej wspólnoty samorządowej Miasta Gniezna, której środki finansowe w formie wydatków z gminnego budżetu przeznaczane są na wsparcie szczególnie gospodarstw domowych o najniższym statusie materialnym;
- i) zwiększenie liczby pomieszczeń tymczasowych z gminnego zasobu w związku z obowiązkiem nakładanym na gminy Ustawą z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 poz. 101 ze zm.).

3. Przedstawione poszczególne rozdziały tematyczne stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Gniezna oraz kierunki zmian, powodowane aktualną sytuacją społeczno-gospodarczą Miasta Gniezna. Tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostęp do mieszkań, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z oczekiwaniami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych i Gminy oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący część majątku komunalnego Miasta Gniezna, pozostaje elementem najistotniejszym i leży u podstaw niniejszego opracowania.

Szczegółowy zakres i sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależą w dużym stopniu od prowadzonej polityki gminy i całego makroregionu oraz sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Pod uwagę wziąć jednak należy fakt ograniczeń, wynikających z regulacji zawartych w obowiązujących przepisach prawa, które – ustanawiane przez władze centralne bez przeprowadzenia należytych konsultacji ze środowiskami lokalnymi, w tym reprezentantami samorządów – nakładają na gminy coraz większy ciężar finansowania zadań ze środków własnych.

4. W zakresie polityki mieszkaniowej obowiązki wynikają w szczególności z następujących przepisów prawa:

- a) Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity, Dz. U. 2013, poz. 594, ze zm.);
- b) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.);
- c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity, Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.);
- d) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity, Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.);
- e) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. 2014, poz. 518 ze zm.);
- f) Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity, Dz. U. 2013, poz. 255 ze zm.);
- g) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity, Dz. U. 2011, Nr 45, poz. 236 ze zm.);
- h) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 996 ze zm.);
- i) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 885 ze zm.);
- j) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity, Dz. U. 2013 poz. 182 ze zm.);
- k) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (tekst jednolity Dz. U. 2006, Nr 251, poz. 1844);
- l) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014 poz. 101 ze zm.);
- m) Akty prawa miejscowego.

5. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Gniezno tworzą lokale, które stanowią własnością Miasta tj.:

- a) lokale mieszkalne pozostające w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych dotychczas niezbyte na rzecz dotychczasowych najemców,
- b) lokale mieszkalne (w tym socjalne) w budynkach komunalnych,
- c) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność,
- d) pomieszczenia tymczasowe,
- e) mieszkania chronione.

§ 2. 1. Definicje pojęć występujących w uchwale:

- a) Wynajmujący – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Gniezno.

- b) Mieszkania chronione – są formą 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.
- c) Lokale w barakach – lokale usytuowane w budynkach wielorodzinnych, parterowych, wzniesione w systemie szkieletowo - prefabrykowanym.
- d) Lokal z centralnym ogrzewaniem – lokal mieszkalny wyposażony w ogrzewanie z sieci ciepłowniczej lub kotłowni zlokalizowanej w budynku.

Rozdział II

Analiza i ocena stanu faktycznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Porównanie liczby mieszkańców miasta Gniezna ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym.

Tabela II.1. Porównanie liczby mieszkańców miasta Gniezna ogółem z liczbą mieszkańców zamieszkujących w komunalnym zasobie mieszkaniowym

Liczba mieszkańców miasta (na podstawie danych meldunkowych na dzień 31.12.2014 r.)		Liczba mieszkańców w zasobach miasta	
Przedział wiekowy	liczba osób	W budynkach:	liczba osób
0-18	12702	Miasta Gniezna	2552
19-40	22023	Wspólnot Mieszkaniowych	2430
41-60	17814	Współwłasność	14
>60	14789	Razem	4996
Razem	67328		

Liczba mieszkańców komunalnego zasobu Miasta Gniezna wynosi 4 996 osób, co stanowi 7,40 % ogólnej liczby mieszkańców Miasta Gniezna.

Obecnie do zasobu komunalnego Miasta Gniezna wchodzi lokale usytuowane w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących w całości własność miasta oraz lokale usytuowane w budynkach stanowiących współwłasność miasta. Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. Miasto Gniezno jest właścicielem 104 budynków mieszkalnych, w których usytuowanych jest 925 lokali o łącznej powierzchni ok. 41 500,00 m². Miasto Gniezno posiada udziały w 159 budynkach wspólnotowych, w których usytuowanych jest 871 lokali komunalnych o łącznej powierzchni ok. 37 000,00 m². Ponadto Miasto Gniezno posiada udziały we współwłasności w 1 budynku, w których usytuowanych jest 12 lokali o powierzchni użytkowej 549,72 m². Łącznie Miasto Gniezno gospodaruje lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 79 049,72 m². Średnia (arytmetyczna) wielkość mieszkania wynosi 46,88 m². Podjęte w latach 2010-2014 działania, w wyniku których Miasto Gniezno uzyskało prawo własności 9 budynków w wyniku przeprowadzonej komunalizacji, a także kontynuacja prywatyzacji zasobów usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozwoliła na odwrócenie negatywnej tendencji, w której ilość lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot przewyższała ilość lokali w budynkach stanowiących własność Miasta Gniezna, pomimo wykwaterowania 11 budynków, w tym 10 budynków barakowych, w których znajdowało się łącznie 60 lokali mieszkalnych o najniższym standardzie.

2. Stan techniczny i wyposażenie budynków i lokali.

Tabela II.2. Wykaz budynków komunalnych - podział ze względu na rok budowy

L.p.	Ilość budynków	Rok budowy / data kapitalnego remontu
1.	19	1800 –1900
2.	54	1901 - 1950
3.	23	1951 - 2000
4.	5	2001 - 2014

Większość budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne pochodzi z XIX oraz I połowy XX wieku. W zasobie komunalnym znajdują się:

- a) 34 budynki, będące zabytkami nieruchomymi zlokalizowanymi w zabytkowym obszarze historycznego układu urbanistycznego Miasta Gniezna,
- b) 1 budynek posiadający indywidualny wpis do rejestru zabytków w Gminnej Ewidencji Budynków Nieruchomych,
- c) 15 budynków oznaczonych w ewidencji jako pozostałe zabytki nieruchome.

Wszystkie budynki wchodzące w skład zasobu komunalnego wyposażone są w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację elektryczną oraz źródło ogrzewania. 66 budynków komunalnych wyposażonych jest w instalację gazową zasilaną z sieci. 12 budynków, w których usytuowanych jest 247 lokali mieszkalnych, zasilanych jest z urządzeń sieci ciepłowniczej lub kotłowni obsługiwanych przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gnieźnie Sp. z o.o. i wyposażonych w wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania, natomiast 1 budynek zasilany jest z indywidualnej kotłowni gazowej. 188 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach komunalnych wyposażonych jest w indywidualną instalację centralnego ogrzewania (gazową lub na paliwo stałe). 488 lokali ogrzewanych jest za pomocą pieców kaflowych (łącznie ok. 1500 szt.), które w wyniku eksploatacji wymagają przestawienia średnio co około 10 lat. 145 lokali nie posiada łazienki, natomiast 66 lokali nie jest wyposażonych w wc (lokatorzy korzystają z wc wspólnych na klatkach schodowych).

Tabela II.3. Struktura budynków wg wyposażenia

Wyposażenie	Ilość budynków	Ilość budynków łącznie	Udział (%)
gaz sieciowy	66	104	63,5
sieć ciepłownicza/kotłownia gazowa	13	104	12,5
sieć wodociągowa	104	104	100

Tabela II.4. Struktura lokali wg wyposażenia

Wyposażenie	Ilość lokali	Ilość lokali łącznie	Udział (%)
ogrzewanie piecowe	488	925	52,8
ogrzewanie c.o. indywidualne	188	925	20,3
ogrzewanie c.o. sieciowe	247	925	26,7
brak łazienki	145	925	15,7
brak wc w lokalu	66	925	7,1

3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:

- a) rocznymi i pięcioletnimi ogólnobudowlanymi,
- b) rocznymi przeglądami kominiarskimi,
- c) rocznymi przeglądami gazowymi,
- d) pięcioletnimi przeglądami elektrycznymi.

Zalecenia po przeglądach okresowych realizowane są na bieżąco, w ramach posiadanych środków finansowych. Dotychczas, działania remontowe w zasobie nastawione były na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali, poprzez wymianę instalacji elektrycznych, przestawianie pieców kaflowych, remonty pokryć dachowych, remonty stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kominów, instalacji gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

Tabela II.5. Zrealizowane działania remontowo - inwestycyjne w zasobie komunalnym w latach 2010-2014

Rodzaj robót budowlanych	Koszt	Ilość
Roboty zduńskie (przestawienie lub postawienie pieców)	ok. 700 000,00 zł	ok. 300 pieców
Kapitałne remonty nowozasiedlanych lokali	ok. 1 600 000,00 zł	ok. 85 lokali o łącznej powierzchni ok. 3 800 m ²
Remonty dachów	ok. 1 000 000,00 zł	22 remonty kompleksowe, w pozostałych przypadkach zabezpieczenia dekarские
Remonty instalacji elektrycznych	ok. 400 000,00 zł	5 wewnętrznych linii zasilających oraz ok. 100 instalacji w lokalach
Remonty stolarki	ok. 400 000,00 zł	ok. 250 szt. stolarki (okna, drzwi)
Rozbiórka budynków barakowych	ok. 320 000,00 zł	10 budynków (wyłącznie koszty rozbiórki)
Usuwanie skutków awarii i pozostałe roboty budowlane	ok. 1 000 000,00 zł	-
Termomodernizacja budynków	ok. 2 000 000,00 zł	ul. Poznańska 92/94

Rzeczywisty koszt realizacji zadań w zakresie wykwaterowania i rozbiórki 9 budynków barakowych przy ul. Cymśa wyniósł ok. 2 000 000,00 zł i obejmował zarówno koszty rozbiórki jak i wykonania niezbędnych remontów lokali zamiennych, wskazywanych dotychczasowym użytkownikom lokali w budynkach barakowych. Rządowy Program Oczyszczania Kraju z Azbestu zakłada usunięcie i unieszkodliwienie wyrobów zawierających azbest do 2032 r., jednakże mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników zasobu, w latach 2010 - 2014 unieszkodliwiono łącznie ok. 28,5 tony płyt cementowo – azbestowych, pokrywających elewację zewnętrzną lub dachy na 10 budynkach komunalnych. Oprócz wydatków na cele remontowe w budynkach komunalnych, Miasto Gniezno ponosi koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały, zgodnie z ustawą o własności lokali. W latach 2010 - 2014, rocznie przeznaczano na pokrycie zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny kwotę ok. 1 600 000,00 zł. Środki te przeznaczane były m.in. na remonty w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

4. W latach 2015-2020 podstawowym zadaniem, mającym na celu poprawę stanu technicznego oraz obniżenie kosztów eksploatacji budynków wchodzących w skład zasobu komunalnego będzie realizacja inwestycji w zakresie kompleksowych termomodernizacji budynków wraz z likwidacją pieców kaflowych lub wyeksploatowanych technicznie indywidualnych urządzeń do podgrzewania wody (gazowe przepływowe podgrzewacze wody) i zastąpieniem tych urządzeń instalacjami centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, zasilanymi z węzła cieplnego PEC lub lokalnych kotłowni gazowych, a także poprawa estetyki budynków poprzez remonty elewacji, ze szczególnym uwzględnieniem budynków usytuowanych w historycznym obszarze układu urbanistycznego Miasta Gniezna, co wpisuje się w Program Rewitalizacji Obszaru Śródmieścia. Inwestycje realizowane będą przy udziale środków zewnętrznych w ramach programów wsparcia budownictwa mieszkaniowego oraz poprawy warunków środowiska w obszarach miejskich. Jednocześnie, zgodnie z Wielkopolskim Regionalnym Programem Operacyjnym na lata 2014-2020, działania inwestycyjne będą mogły być dofinansowane w ramach następujących priorytetów:

- 1) Priorytet Inwestycyjny 4c: Wspieranie efektywności energetycznej, inteligentnego zarządzania energią i wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w infrastrukturze publicznej, w tym w budynkach publicznych, i sektorze mieszkaniowym,
- 2) Priorytet Inwestycyjny 6c: Zachowanie, ochrona, promowanie i rozwój dziedzictwa naturalnego i kulturowego,
- 3) Priorytet Inwestycyjny 9a: Inwestycje w infrastrukturę zdrowotną i społeczną,
- 4) Priorytet Inwestycyjny 9b: Wspieranie rewitalizacji fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności na obszarach miejskich i wiejskich.

Rozdział III

Zasób lokali socjalnych i ich rola w polityce mieszkaniowej

§ 1. 1. Zgodnie z definicją, zawartą w art. 2 ust. 1 p. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j., Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.), lokalem socjalnym jest lokal *nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.*

2. Prezydent Miasta Gniezna wydziela z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, które będą wynajmowane jako lokale socjalne, a aktualizowanie wykazu następować będzie na bieżąco w formie zarządzenia.

3. Spośród wydzielonych lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy lokale socjalne charakteryzują się następującym poziomem wyposażenia:

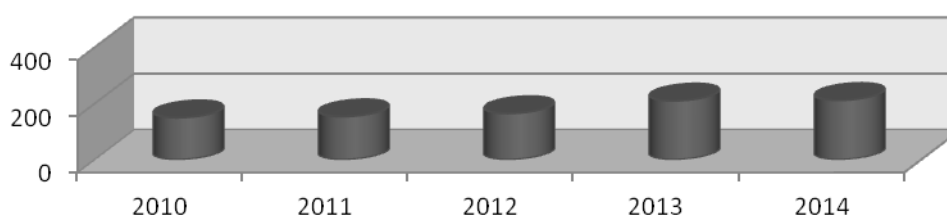
- a) 95% to lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe,
- b) 70% z lokali nie posiada łazienek,
- c) 45% lokali socjalnych oferuje najemcom dostęp do wspólnego WC.

4. Od 2010 roku zasób lokali socjalnych zwiększony został o 36%. Zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.542.2014 Prezydenta Miasta Gniezna z dnia 11 września 2014 roku w sprawie: *wydzielenia lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna* Prezydenta Miasta Gniezna na dzień 31.12.2014 r. na wykazie lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna znajduje się 212 lokali co stanowi 12% całości zasobu wszystkich lokali, którymi dysponuje Gmina Miasto Gniezno. Wzrost liczby lokali socjalnych w latach 2010 – 2014 obrazuje tabela III.1. oraz wykres III.1.

Tabela III.1. Zestawienie liczby lokali socjalnych w latach 2010 – 2014

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Liczba lokali socjalnych	156	159	165	210	212

Wykres III.1. Zestawienie liczby lokali socjalnych w latach 2010 – 2014



Analiza tabeli oraz wykresu uwidacznia wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, oferowane przez Gminę najuboższym mieszkańcom. Wpływ na znaczący wzrost liczby lokali socjalnych w gminnym zasobie w okresie ostatnich czterech lat ma m.in. starzenie się społeczności lokalnej, zrywanie więzi rodzinnych i pozostawanie znacznej liczby ubogich osób samotnych, emigracja zarobkowa za granicę oraz do dużych i dynamicznie rozwijających się aglomeracji miejskich (np. Poznański Obszar Metropolitalny) oraz decydowanie się coraz większej liczby osób młodych na zamieszkiwanie w gospodarstwach jednoosobowych. Zjawiska te będą się pogłębiać i nasilać w latach następnych w związku z czym konieczne jest tworzenie kolejnych lokali socjalnych dla gospodarstw jedno i dwuosobowych oraz zwrócenie uwagi na fakt, iż zmiany demograficzne i obyczajowe w bezpośredni sposób przekładają się na wzrost wydatków Gminy w zakresie tworzenia i utrzymywania zasobu tego rodzaju lokali.

Istotną kwestią w planowaniu polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Gniezno w zakresie zarządzania zasobem lokali socjalnych jest tworzenie kolejnych lokali celem pozyskania nowych mieszkańców, dla

których Miasto Gniezno – ze względu m.in. na podejmowane tu zatrudnienie – stanowić miałyby centrum życiowe. Biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną osób młodych wchodzących na rynek pracy.

5. Mając na uwadze realizację polityki pełnej prywatyzacji nieruchomości przeznaczonych do zbycia z zastosowaniem przewidzianej Uchwałą Rady Miasta Gniezna Nr XXXIX/448/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny bonifikaty* dokonuje się systematycznych wykwaterowań najemców z czynszem socjalnym z budynków Wspólnot z udziałem Miasta Gniezna. Jednocześnie pozyskane w ten sposób lokale są dalej wskazywane najemcom zainteresowanym nabyciem danego lokalu na własność (zamiany w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego). Tylko w ten sposób Gmina może doprowadzić do ostatecznego zbycia swoich udziałów w danej nieruchomości wspólnotowej.

Liczbę lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna z uwzględnieniem lokali socjalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych prezentują dane, zawarte w Tabeli III.2.

Tabela III.2. Ilość lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna uwzględniając własność poszczególnych nieruchomości

Liczba lokali socjalnych w budynkach komunalnych	130
Liczba lokali socjalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	82
Liczba lokali socjalnych w zasobie Miasta Gniezna	212
Wskaźnik procentowy lokali socjalnych w budynkach komunalnych	61,32%
Wskaźnik procentowy lokali socjalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych	38,68%

§ 2. 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Tabela III.3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe – stan na dzień 31.12.2014 r..

Liczba oczekujących na lokal socjalny	Liczba oczekujących na lokal socjalny po wyrokach eksmisyjnych	Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe
123 gospodarstwa domowe	112 gospodarstw domowych	5 gospodarstw domowych

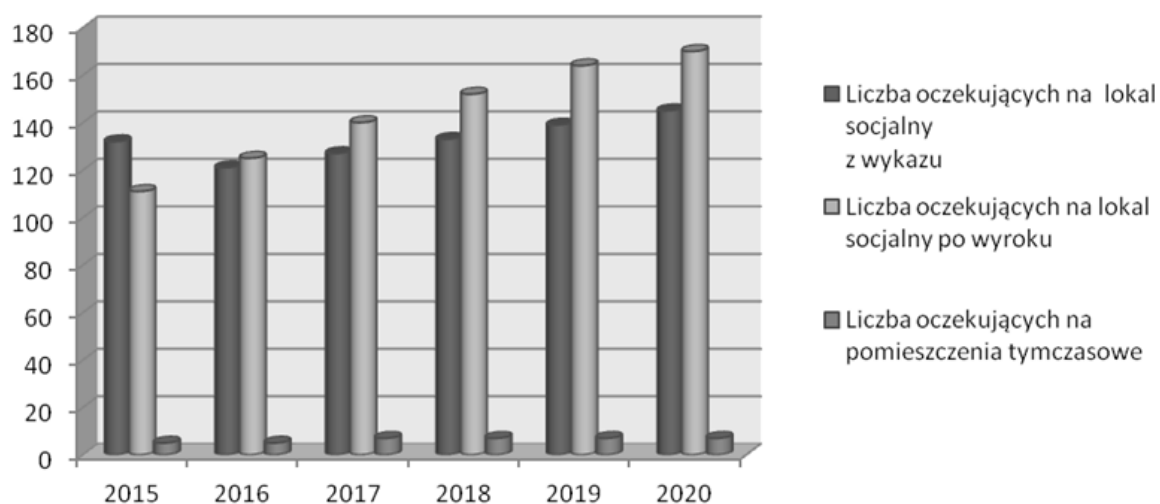
Liczbę osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego z gminnego zasobu ilustruje Tabela III.3. Z zaprezentowanych danych wynika, iż liczba osób oczekujących zmniejszyła się (2010 r. – 228 gospodarstw domowych, 2011 r. – 122 gospodarstwa domowe, 2012 r. – 123 gospodarstwa domowe, 2013 r. – 110 gospodarstw domowych) i utrzymuje się na stałym poziomie z niewielką tendencją wzrostową. Jednak ze względu na zmiany społeczno-gospodarcze w makroregionie oraz postępujące procesy reprivatyzacji skutkujące wzrostem prawomocnych orzeczeń sądów ze wskazaniem lokalu socjalnego z gminnego zasobu z powództwa właścicieli nieruchomości prywatnych skutkować będzie w najbliższych latach (okresie obowiązywania niniejszego opracowania) wzrostem zapotrzebowania i oczekiwań społeczności lokalnej na pomoc Gminy w formie lokalu socjalnego.

2. Przewidywana ilość wniosków o wskazanie lokalu socjalnego na lata 2015 – 2020.

Tabela III.4. Przewidywana ilość wniosków o wskazanie lokalu socjalnego na lata 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba oczekujących na lokal socjalny z wykazu	132	121	127	133	139	145
Liczba oczekujących na lokal socjalny po wyrokach sądowych	111	125	140	152	164	170
Liczba oczekujących na pomieszczenia tymczasowe	5	5	7	7	7	7
Łączna liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego	248	251	274	292	310	322

Wykres III.2. Przewidywana ilość wniosków o wskazanie lokalu socjalnego na lata 2015 – 2020



3. Gmina Miasto Gniezno zobowiązane jest na podstawie przepisów do zabezpieczenia lokali socjalnych z następujących tytułów:

- 1) wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego;
- 3) uprawnienia do lokalu socjalnego, przyznanego na mocy orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 14 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla następujących grup społecznych:
 - a) kobiet w ciąży,
 - b) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - c) obłożnie chorych,
 - d) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - e) osób posiadającym status bezrobotnego.

4. W związku z ciążącym na Gminie obowiązkiem wypłaty odszkodowań za niewskazanie lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego, zgodnie z treścią art. 18 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina Miasto Gniezno zobowiązana jest do realizacji roszczeń odszkodowawczych. Ze względu na brak lokali socjalnych oraz coraz większą liczbę wyroków z powództwa prywatnych właścicieli nieruchomości, spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów instytucjonalnych można przewidzieć, że liczba roszczeń odszkodowawczych z powyższego tytułu, w okresie objętym programem ulegnie znacznemu zwiększeniu. Coraz bardziej zauważalną i zwiększającą się grupę dłużników tworzą klienci instytucji kredytowych, którzy w niestabilnej i stale zmieniającej się sytuacji rynkowej nie są w stanie sprostać wcześniejszym ustaleniom w zakresie spłaty zaciągniętych zobowiązań.

Zapotrzebowanie na wskazywanie przez Gminę lokali socjalnych ma tendencję wzrostową szczególnie względem gospodarstw domowych jednoosobowych (54,50% gospodarstw oczekujących obecnie na wskazanie lokalu) i dwuosobowych (16,36% gospodarstw oczekujących obecnie na wskazanie lokalu).

5. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, iż wzrastają również oczekiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno, co do standardów i wyposażenia lokali socjalnych. Lokale, które nie posiadają łazienek czy WC w lokalu oraz wyposażone są w ogrzewanie piecowe, nie są akceptowane przez ewentualnych najemców pomimo spełniania standardów przewidzianych ustawowymi zapisami. Oferty złożone przez Gminę Miasto Gniezno takich lokali potencjalnym najemcom są niejednokrotnie odrzucane. Jednocześnie adaptacja lokali socjalnych w standardzie oczekiwanym przez ewentualnych najemców – przy znikomym zwrocie wydatkowanych środków uwzględniając również bardzo preferencyjną stawkę czynszu w lokalach socjalnych – powoduje dodatkowe obciążenia finansowe dla Gminy.

6. Gmina Miasto Gniezno pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności tj. eksmisji, zgonów czy wyprowadzenia się najemców. W roku 2014 Miasto Gniezno pozyskało 30 lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów. Wszystkie odzyskiwane lokale wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty z uwagi na znaczny sposób ich zużycia przez osoby w lokalach dotychczas zamieszkujące. Jednocześnie większość odzyskiwanych lokali ze względu na stan techniczny oraz wyposażenie przeznaczanych może być na lokale socjalne.

§ 3. 1. Zgodnie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców Gmina Miasto Gniezno powinna, na podstawie niniejszego Programu, podejmować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali socjalnych oraz pozyskiwać nowe lokale wraz z poprawą standardów lokali już posiadanych poprzez:

- a) kontynuowanie procedury wskazywania lokali z uwzględnieniem normatywnych powierzchni w stosunku do ilości osób w danym gospodarstwie domowym zamieszkujących;
- b) dalsze tworzenie nowych lokali socjalnych z udziałem środków zewnętrznych,
- c) utrzymanie standardów remontowych dla lokali socjalnych;
- d) dalsze typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji;
- g) budownictwo komunalne generujące lokale socjalne m.in. przy ul. P. Cymśa – z wykorzystaniem pod przyszłą inwestycję terenu o powierzchni 14 000 m² pozyskanego po wyburzeniu budynków barakowych, zawierających azbest. Wykwaterowanie ponad 60 rodzin z budynków barakowych przy ul. P. Cymśa – oprócz likwidacji bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia osób tam zamieszkujących – stanowiło pierwszy etap przygotowań do inwestycji budowanej. Etap drugi stanowić będzie opracowanie dokumentacji technicznej dla realizacji projektu. W etapie trzecim Gmina Miasto Gniezno przystąpi do budowy budynku m.in. z lokalami socjalnymi oraz ułatwieniami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział IV

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

§ 1. 1. Uchwała Rady Miasta Gniezna Nr IX/65/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny* wytypowała ostateczną liczbę budynków, w których będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. Tym samym budynki te, z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu, będą w pełni sprywatyzowane i wyłączone z ewidencji zasobu komunalnego.

2. Realizacja uchwały, o której mowa w ust. 1, nie posiada okresu granicznego i będzie kontynuowana do czasu uporządkowania spraw w zakresie regulacji udziałów w poszczególnych nieruchomościach. Jednocześnie wnioski o sprzedaż lokali komunalnych mieszczących się w budynkach o uregulowanej strukturze udziałów realizowane są na bieżąco.

3. Do dnia 31 grudnia 2014 r. całkowicie sprywatyzowane zostały 22 budynki. Miasto Gniezno posiada nadal udziały w 159 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których uprzednio sprzedano 1 731 lokali. Natomiast 871 lokali pozostaje nadal własnością Miasta. W 85 budynkach, tj. 53% jest kontynuowana sprzedaż, natomiast w pozostałych 74 budynkach, tj. 47 %, proces sprzedaży będzie kontynuowany po regulacji zapisów wieczysto-księgowych, dokonywanych na podstawie aktu notarialnego sporządzonego na podstawie pierwotnych aktów notarialnych dotychczasowych właścicieli. W latach 2010 – 2014 koszty regulacji zapisów wieczysto-księgowych wyniosły ok. 100 tys. zł. Zbycie znacznej części zasobu komunalnego w liczbie 1 731 lokali znacznie zmniejszyło udział gminnego zasobu lokali mieszkalnych w ogólnej liczbie lokali w Mieście Gnieźnie. Obecny udział na poziomie ok. 7,5% osób zamieszkujących w lokalach komunalnych do ogólnej liczby mieszkańców Miasta Gniezna zwiększony powinien zostać do wielkości na poziomie 9%, jak miało to miejsce przed uruchomieniem sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych.

4. W chwili obecnej zauważalny jest znaczący spadek zapytań o możliwość wykupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty bądź faktyczny brak zainteresowania nabyciem takiego lokalu. Czynnikiem mającym bezpośredni wpływ na dynamikę prywatyzacji zasobu komunalnego jest fakt wykupu najatrakcyjniejszych lokali przez najemców dysponujących na ten cel odpowiednimi środkami finansowymi. Część z osób, które nie wykupiły jeszcze lokali posiada tak niskie dochody, że ma problemy z bieżącym opłacaniem czynszu. Nie mają oni zdolności kredytowej. Pozostałymi czynnikami są: nasycenie się rynku lokali mieszkalnych m.in. poprzez wprowadzenie do sprzedaży dużej liczby lokali uprzednio nabytych od gminy po wygaśnięciu 5-letniego okresu, w którym sprzedaż realizowana może być pod ustalonymi warunkami czy też uzupełnianiem rynku mieszkaniowego ofertą inwestorów prywatnych.

Zwrócić należy uwagę, że część zasobu przeznaczonego do całkowitej prywatyzacji posiada stosunkowo niski standard wyposażenia lokalu – cechuje się brakiem WC, łazienek w lokalu, ogrzewania piecowego. Procentowy stan faktyczny przedstawia się następująco:

- a) lokale bez WC – 12,9 %;
- b) lokale bez łazienki – 23%;
- c) lokale z ogrzewaniem piecowym- 54%.

Biorąc pod uwagę również nadal obowiązującą 90% ulgę przy nabywaniu lokali komunalnych przez dotychczasowych najemców oraz fakt coraz mniejszego zainteresowania nabyciem takich lokali zakładać należy systematyczny spadek dochodów Gminy z tego tytułu.

5. Nadrzędnym celem Miasta Gniezna jest całkowita prywatyzacja budynków Wspólnot Mieszkaniowych. Nieruchomości na Osiedlu Grunwaldzkim wpisują się również w tę prywatyzację. Do tej pory na Osiedlu Grunwaldzkim została uruchomiona sprzedaż w 17 budynkach, gdzie utworzone zostały Wspólnoty Mieszkaniowe, w których łącznie znajdują się 92 mieszkania. W przypadku woli wykupu lokalu komunalnego przez Najemcę w budynku, w którym lokale nie zostały przeznaczone do zbycia, przeprowadzana jest procedura zamiany na lokal w budynku, w którym taka sprzedaż jest prowadzona. Oprócz polityki sprzedażowej Miasto Gniezno ma obowiązek realizować pozostałe zadania narzucone przez obowiązujące przepisy prawne. Do takich zadań należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, które zostały określone w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). Sposób wykonywania tych obowiązków został szczegółowo określony w Uchwale nr XLVII/524/2010 Rady Miasta Gniezna z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna. Miasto ma możliwość wykonywania tych obowiązków poprzez nieruchomości, w których lokale nie zostały przeznaczone do sprzedaży. Wartym podkreślenia pozostaje również fakt, iż obecnie zostało wydanych 120 wyroków sądowych, które zobowiązują Miasto Gniezno do wskazania lokali socjalnych dłużnikom zajmującym dotychczas lokale w zasobie prywatnym.

6. Podkreślić należy, iż w trakcie przeznaczania poszczególnych nieruchomości do pełnej prywatyzacji oraz wyodrębnianiu własności lokali w wielu budynkach wydzielono nieruchomość gruntową niespełniającą wymogów działki budowlanej – dokonano podziału po obrysie budynku i tylko ta część gruntu stanowi własność poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych. Konsekwencją takiego przeprowadzenia podziałów gruntów w momencie uruchamiania procesu prywatyzacji są dzisiejsze problemy najemców i właścicieli lokali (m. in. brak możliwości posadowienia pojemników na odpady komunalne, brak możliwości utworzenia miejsc parkingowych czy też placów zabaw czy miejsc rekreacji). Ponadto, członkowie Wspólnot Mieszkaniowych będących ze sobą w konflikcie żądają wynagrodzenia za przechodzenie przez ich grunt członków Wspólnot, których budynki zostały posadowione na działkach wydzielonych po obrysie. Budzi to wielkie niezadowolenie właścicieli lokali w stosunku do Miasta, spowodowane w taki sposób wydzielonymi budynkami. Tego typu problem obejmuje budynki Wspólnot Mieszkaniowych posadowionych w szczególności na Osiedlu Grunwaldzkim oraz na Osiedlu Tysiąclecie.

Mając na uwadze powyższe, Właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego tj. Gminy Miasto Gniezno roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej. Stwarza to jednak bardzo wiele trudności, gdyż roszczenie to musi zostać zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali. Ponadto, wszelkie koszty związane z nabyciem działki ponoszą członkowie Wspólnoty. Wartość nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy.

7. Procedura notarialnej regulacji wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej poszczególnych nieruchomości lokalowych i sprostowania zapisów wieczysto-księgowych nastąpić musi w kolejnych 74 budynkach celem umożliwienia kontynuacji dalszej prywatyzacji. Prace nad regulacją poszczególnych budynków trwają nawet do kilku lat. Jest to bardzo złożona procedura, która wymaga współuczestnictwa wszystkich właścicieli lokali. Pierwszym etapem jest podjęcie uchwały danej wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie regulacji, którą muszą podpisać wszyscy współwłaściciele. Trudności w przeprowadzeniu regulacji wynikają m. in. z bardzo dużej ilości współwłaścicieli, którzy muszą stawić się na podpisanie aktu notarialnego w tym samym czasie (nawet do kilkudziesięciu osób), część współwłaścicieli ma miejsce zamieszkania czy miejsce pracy poza Miastem Gnieznem, a nawet poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, właściciele mają nieuregulowane sprawy spadkowe. Problemem jest również brak chęci współpracy współwłaścicieli przy procedurze regulacyjnej. Po przeprowadzonej regulacji zostaje uruchomiona ponownie sprzedaż w budynku, o czym niezwłocznie są powiadamiani wszyscy najemcy. Nadmienić należy, iż dzięki przeprowadzanych regulacjach Miasto Gniezno prostuje również liczne błędy w aktach notarialnych – nieprawidłowe powierzchnie mieszkań, nazewnictwo pomieszczeń, błędnie wpisane imiona i nazwiska właścicieli. Na ten cel Miasto Gniezno będzie musiało wydatkować środki finansowe o wartości szacunkowej około 410 000,00 zł.

8. W celu realizacji pełnej prywatyzacji budynków wspólnotowych na terenie Miasta Gniezna dotychczas kontynuowane są następujące zadania:

- a) poszerzanie świadomości współwłaścicieli i członków Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych na Zebraniach Absolutoryjnych oraz zebraniach zwoływanych na wniosek Współwłaścicieli. Pełnomocnicy informują o korzyściach płynących z wykupienia lokalu komunalnego;
- b) zaangażowanie środków finansowych w rocznym budżecie na koszty związane z obsługą notarialną w zakresie regulacji zapisów wieczysto-księgowych,
- c) pierwszeństwo realizacji wniosku o zamianę mieszkań, w szczególności dla osób, które złożą wnioski o wykup lokalu usytuowanego w budynku, który nie został wytypowany w wykazie stanowiącym załącznik Nr 1 do Uchwały Rady Miasta Gniezna Nr IX/65/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie: *określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny*,
- d) systematyczne składanie ofert sprzedaży najemcom lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach wspólnotowych, którzy uzyskali pierwszeństwo w nabyciu lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, wypowiedzenie umowy z ustawowym terminem 6-miesięcznym z zapewnieniem lokalu zamiennego.

§ 2. 1. Zgodnie z ustawą o własności lokali Miasto, jako udziałowiec w nieruchomości, jest zobowiązane do wnoszenia zaliczek na części wspólne danej nieruchomości, tj. zaliczki na fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny. Wysokość zaliczek jest ustalana na zebraniach wspólnot mieszkaniowych i przyjmowana w głosowaniu w formie uchwały wspólnoty. Pełnomocnicy Miasta będą realizowali założenia powyższych uchwał głosując za ustalaniem stawek na ustalonym poziomie.

Miasto uiszcza na dzień 31 grudnia 2014 r. za 1 m² udziału w nieruchomości średnio:

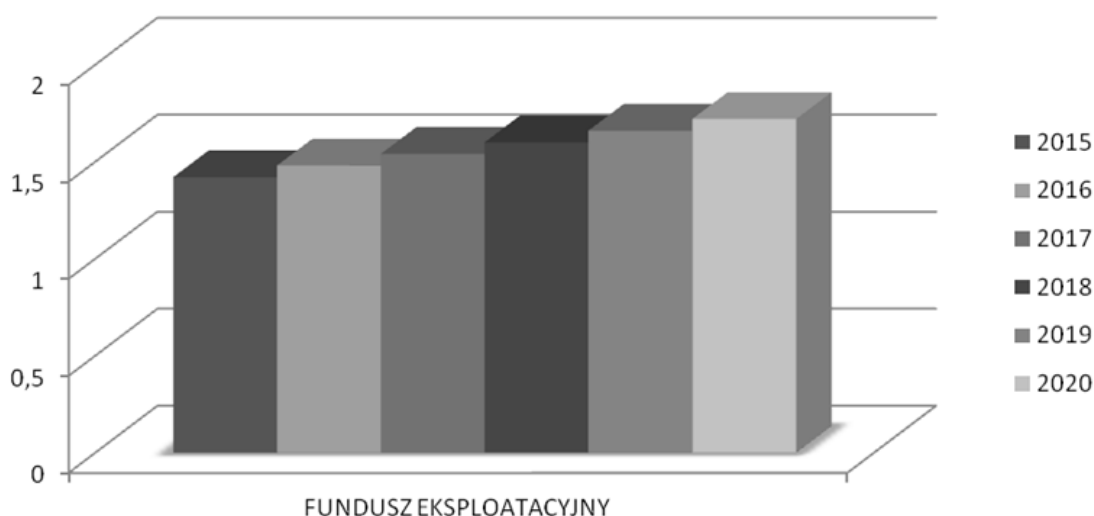
- a) 1,30 zł/ m² - stawka na fundusz eksploatacyjny;
- b) 1,30 zł/m² - stawka na fundusz remontowy.

2. W związku ze wzrostem ogólnego poziomu cen towarów i usług prognozuje się następujący wzrost średniej stawki na fundusz eksploatacyjny w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Gniezna za 1 m² na lata 2015 – 2020.

Tabela IV.1. Wysokość stawek na fundusz eksploatacyjny w budynkach wspólnot

2015	2016	2017	2018	2019	2020
1,42 zł/m ²	1,48 zł/m ²	1,54 zł/m ²	1,6 zł/m ²	1,66 zł/m ²	1,72 zł/m ²

Wykres IV.1. Wysokość stawek na fundusz eksploatacyjny w budynkach wspólnot

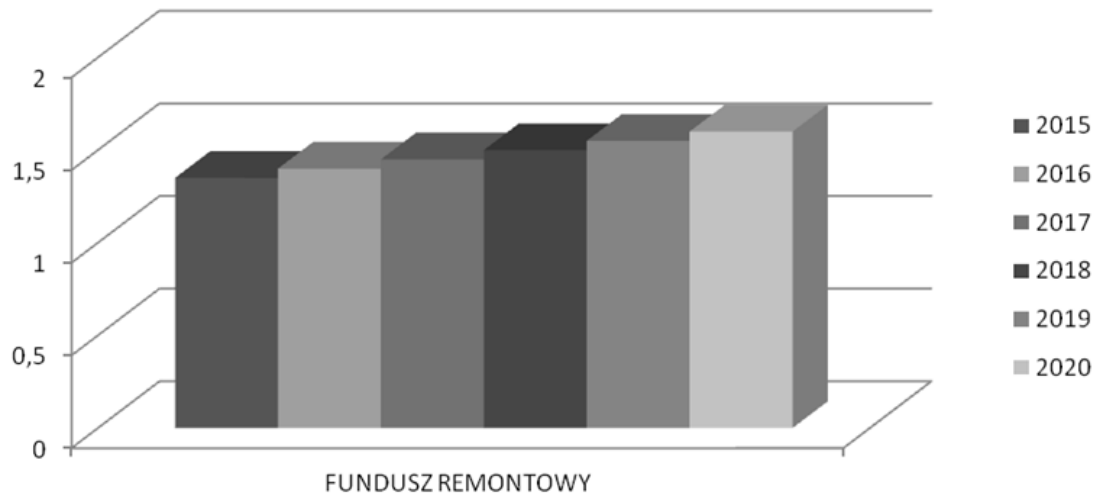


3. Biorąc pod uwagę stale pogarszający się stan techniczny większości nieruchomości, prognozuje się następujący wzrost średniej stawki na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Gniezna za 1 m² na lata 2015 – 2020.

Tabela IV.2. Wysokość stawek na fundusz remontowy w budynkach wspólnot

2015	2016	2017	2018	2019	2020
1,35 zł/m ²	1,40 zł/m ²	1,45 zł/m ²	1,50 zł/m ²	1,55 zł/m ²	1,60 zł/m ²

Wykres IV.2. Wysokość stawek na fundusz remontowy w budynkach wspólnot

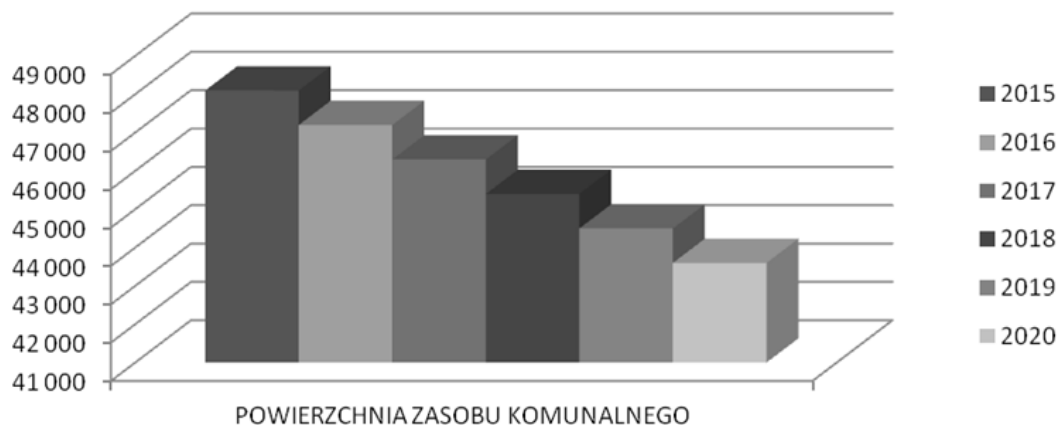


4. W związku z kontynuowaną sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, prognozuje się następujące umniejszenie powierzchni zasobu komunalnego w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020.

Tabela IV.3. Prognozowany udział miasta w budynkach wspólnotowych

2015	2016	2017	2018	2019	2020
48 100 m ²	47 200 m ²	46 300 m ²	45 400 m ²	44 500 m ²	43 600 m ²

Wykres IV.3. Prognozowany udział miasta w budynkach wspólnotowych



5. Miasto Gniezno w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy płaci na dzień 31 grudnia 2014 r. miesięcznie:

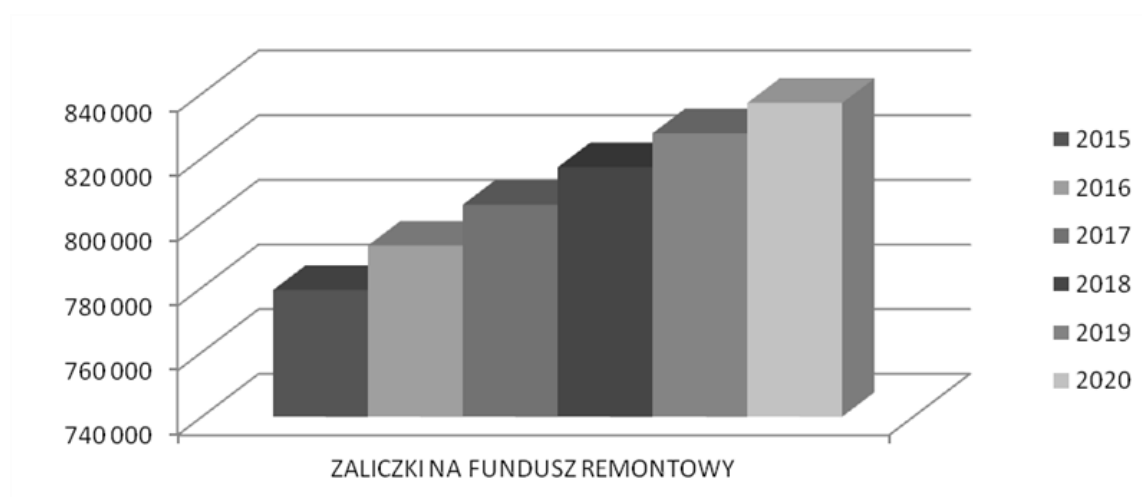
- a) na fundusz remontowy – 66 710,70 zł, tj. rocznie: 800 528,40 zł;
- b) na fundusz eksploatacyjny – 66 254,80 zł, tj. rocznie: 795 057,60 zł.

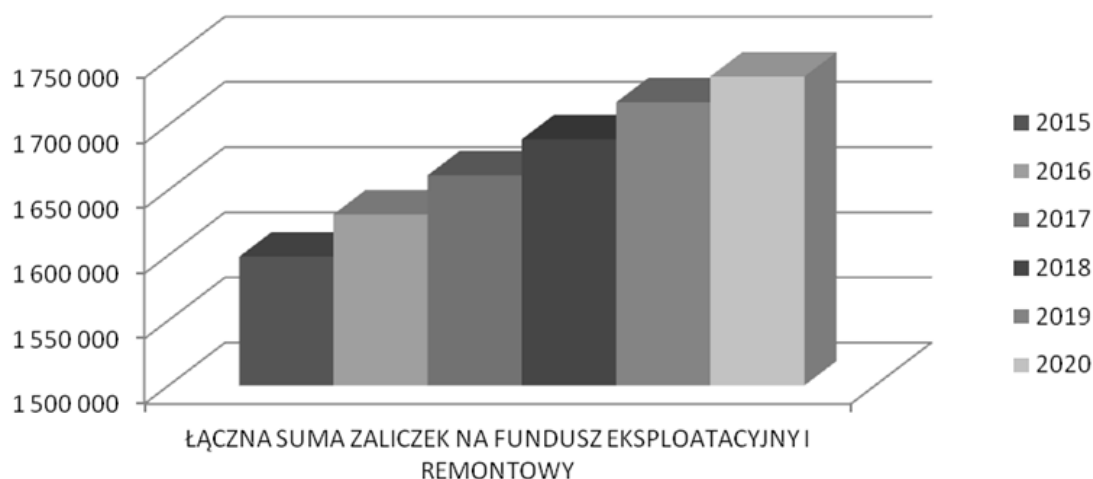
Prognozuje się zwiększenie kosztów eksploatacyjnych i tym samym wzrost zaliczek na fundusz eksploatacyjny oraz zwiększenie, z uwagi na pilność wykonywania remontów, zaliczek na fundusz remontowy.

Prognozę zaliczek na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy udziału Miasta Gniezna.

Tabela IV.4. Prognozowana wysokość zaliczek na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy

Przedmiot	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zaliczka na fundusz eksploatacyjny	819 624,00 zł	838 272,00 zł	855 624,00 zł	871 680,00 zł	886 440,00 zł	899 904,00 zł
Zaliczka na fundusz remontowy	779 220,00 zł	792 960,00 zł	805 620,00 zł	817 200,00 zł	827 700,00 zł	837 120,00 zł
Zaliczki łącznie	1 598 844,00 zł	1 631 232,00 zł	1 661 244,00 zł	1 688 880,00 zł	1 714 140,00 zł	1 737 024,00 zł

Wykres IV.4. Graficzna prognoza zaliczek na fundusz eksploatacyjny*Wykres IV.5. Graficzna prognoza zaliczek na fundusz remontowy**Wykres IV.6. Graficzna prognoza łącznych zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy*



Rozdział V

Sposób zarządzania zasobem komunalnym

§ 1. 1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Gniezno zarządza Prezydent Miasta Gniezna, który pełni w imieniu i na rzecz Miasta funkcję właścicielską dla zasobu.

Do zadań Prezydenta Miasta Gniezna należy między innymi zabezpieczenie w należyty sposób ochrony własności Gminy oraz interesu prawnego Miasta Gniezna w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego, wynikających między innymi z Ustawy o samorządzie gminnym, Ustawy o finansach publicznych czy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dotychczasowe gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Miasta Gniezna w szczególności zapewniło:

- prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- skuteczne zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- prawidłową gospodarkę czynszową oraz wdrożenie procesu systemowej windykacji zaległości;
- prawidłowy nadzór nad zarządcami nieruchomości;
- skuteczną współpracę z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- wprowadzenie mechanizmów obniżania kosztów eksploatacyjnych dla zasobu mieszkaniowego;
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację istniejącego zasobu.

W celu skutecznego realizowania zadań niezbędna jest współpraca z zarządcą, który na bieżąco w ustalony sposób administruje nieruchomościami oraz wykonuje czynności zwykłego zarządu w zakresie uprawnień i obowiązków określonych szczegółowo w zawartych umowach.

§ 2. Prezydent Miasta Gniezna gospodaruje komunalnym zasobem poprzez zastosowanie najnowszych rozwiązań teleinformatycznych, korzystając z posiadanego między innymi Zintegrowanego Systemu Informatycznego, w którym poszczególne moduły: baza klienta, elektroniczny obieg korespondencji, finansowo-księgowy, eksploatacyjny, remontowo-inwestycyjny, umożliwiają prowadzenie kompleksowej ewidencji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Gniezno. Dla skuteczniejszego i sprawniejszego podejmowania decyzji oraz nadzoru nad zasobem w roku 2011 wprowadzono Karty lokali, które systematycznie uzupełniane przez administratorów, stanowią bazę danych, dot.: osób w lokalu zamieszkujących, struktury lokalu, wysokości naliczeń oraz wyposażenia lokalu, co wpływa na zastosowane czynniki podwyższających i obniżających naliczenia opłat należnych z tytułu zajmowania i eksploatacji danego lokalu.

§ 3. 1. Miasto Gniezno gospodaruje zasobem mieszkaniowym poprzez podmioty, które zatrudniają doświadczonych zarządców, pracowników obsługi technicznej oraz doświadczonych administratorów.

2. Budynki pozyskiwane przez Miasto Gniezno na podstawie zawieranych umów mogą być oddane w zarządzanie osobom prawnym lub jednostkom nieposiadającym osobowości prawnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności, w których Miasto Gniezno posiada ułamkowy udział, opiera się na zasadach określonych przepisami Ustawy o własności lokali oraz Ustawy Kodeks cywilny. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto kieruje się zasadą racjonalności i gospodarności dla każdej nieruchomości indywidualnie i zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Rozdział VI

Potrzeby remontowe, plany modernizacji budynków oraz koszty eksploatacyjne zasobu komunalnego Miasta Gniezna

§ 1. 1. Finansowanie prac remontowych określa roczny budżet, który jest opracowany na podstawie planowanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych pomniejszonych o wydatki na jego utrzymanie. Plany remontowe są tworzone na podstawie przeglądów budowlanych, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń. Potrzeby remontowe są znaczne, a tym samym z konieczności rozłożone na wiele lat. Miasto Gniezno w zakresie remontowym będzie stosowało zasadę systematycznego polepszania stanu technicznego budynków w możliwie najkrótszym czasie przy równoczesnej dbałości o wysoką jakość zastosowanych materiałów i technologii. Pozwoli to mieć pewność, że podejmowane remonty trwale podniosą standard budynków. Ponadto, szczególny nacisk położony będzie na zapobieganie stratom ciepła poprzez:

- a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, w sposób kompleksowy dla budynku,
- b) ocieplanie ścian szczytowych budynków lub całych budynków w zależności od posiadanych środków finansowych i bilansu cieplnego poszczególnych budynków,
- c) likwidację ogrzewania piecowego i sukcesywne podłączanie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub montaż kotłowni gazowych; zakłada się wykonanie instalacji centralnego ogrzewania dla 24 budynków komunalnych,
- d) remontowanie dachów w najnowszych technologiach zapewniających długoletnią eksploatację bez konieczności wykonywania remontów.

Działania te będą miały decydujący wpływ na zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Ponadto w ramach prac remontowo – modernizacyjnych finansowane będą: audyty energetyczne, dokumentacje projektowe, remonty instalacji wewnętrznych, malowanie klatek schodowych, roboty dekarские, blacharskie, remonty kominów, roboty w zakresie usuwania skutków awarii.

Tabela VI.1. Założenia remontowe w latach 2015-2020

Remonty		Nakłady	Ilość zadań
Częstkowe	Części wspólne budynku, w tym: - malowanie klatek schodowych, - wymiana wewnętrznych linii zasilających, - remonty schodów wewnętrznych, - remonty kominów, - dobudowa przewodów wentylacyjnych,	1 490 000,00 zł	120

	Lokale mieszkalne, w tym: - remonty podłóg, - remonty pieców kaflowych, - remonty instalacji wodociągowych, - remonty instalacji gazowych, - wymiana instalacji elektrycznych, - wymiana stolarki drzwiowej,	1 625 000,00 zł	785
Kapitalne	Remonty dachów	1 800 000,00 zł	15
	Termomodernizacja budynków, w tym: - audyty energetyczne, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, - ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu lub stropodachu, - likwidacja pieców kaflowych i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowych,	5 900 000,00 zł	660
	Remonty elewacji, w tym: - osuszanie fundamentów i ścian zewnętrznych, - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i opasek, - wymiana tynków zewnętrznych, malowanie elewacji – <i>według załącznika Nr 1.1.</i>	1 970 000,00 zł	20
	Podłączenie gazu sieciowego	500 000,00 zł	10
Pozostałe	Rozbiórki budynków	70 000,00 zł	1

§ 2. Miasto, decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego, musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie, bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal socjalny, czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedynym, zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu, jako lokalu socjalnego, może być oferowana przez Miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie, z uwzględnieniem normatywnej powierzchni, o którym mowa w Rozdziale VII § 5 ust. 6.

§ 3. 1. Zbilansowanie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które należy realizować i osiągnąć na przestrzeni lat.

2. Zakładany standard budynku:

- a) elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia,
- b) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
- c) sprawna instalacja odgromowa,
- d) sprawne i szczelne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- e) instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,

- f) sprawna i szczelna instalacja gazowa, kontrola szczelności raz w roku,
- g) zadbane elementy małej architektury, takie jak: ławki, śmietniki, dojście do budynku.

3. Zakładany standard lokalu zamiennego:

- a) indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu i wody,
- b) sprawne, stałe i bezpieczne źródło ogrzewania,
- c) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- f) wyposażenie lokalu w kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę z wanną lub kabiną prysznicową oraz wc w lokalu,
- i) lokal odmalowany,
- j) naprawa lub wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

4. W przypadku lokali socjalnych określa się minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa, że lokal socjalny może mieć obniżony standard, ale musi nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny i wyposażenie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

- a) instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- b) ujęcie wody w lokalu z własnym pomiarem,
- c) wc indywidualny bądź zbiorowy,
- d) oświetlenie naturalne,
- e) szczelne i sprawne instalacje wewnętrzne,
- e) lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza ,
- i) zamykające się stolarka okienna lub drzwiowa,
- j) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

§ 4. Planowane jest sukcesywne wykwaterowanie budynków oraz wyłączanie z eksploatacji budynków ze względu na zły stan techniczny lub nieefektywne zagospodarowanie nieruchomości. Utrzymanie nieruchomości generuje wysokie koszty, które tylko w niewielkim stopniu pokrywane są przez wpływy z czynszów z najmu lokali w przedmiotowych nieruchomościach. Pozostała część kosztów pokrywana jest z dochodów z najmu lokali użytkowych. W latach 2015-2020, ze względu na zły stan techniczny, planuje się wyłączenie z eksploatacji następujących budynków:

- a) Św. Michała 14,
- b) Powstańców Wielkopolskich 9,
- c) Cymśa 7,
- d) Św. Wawrzyńca 33,
- e) Grzybowo 24,
- f) Jeziorna 2,
- g) Jeziorna 15,
- h) Poznańska 86,
- i) Cierpięgi 25
- j) Jana III Sobieskiego 19 - 20.

Jednocześnie, w przypadku sporządzenia ekspertyzy budowlanej, stwierdzającej niebezpieczeństwo dalszego użytkowania budynku lub wyeksploatowania budynku w stopniu, w którym nakłady konieczne na remont budynku przekraczałyby jego wartość, Prezydent Miasta Gniezna może podjąć decyzję o wyłączeniu budynku z eksploatacji, wskazaniu lokatorom lokali zamiennych i zbyciu nieruchomości,

a środki pozyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości, mogą być przeznaczone na dalsze działania inwestycyjne w zasobie komunalnym.

§ 5. 1. Jednym z priorytetów inwestycyjnych w ramach zasobu komunalnego jest poprawa efektywności energetycznej budynków poprzez zmianę sposobu ogrzewania lokali, likwidację lokalnych źródeł ciepła, tj. indywidualnych kotłowni lub palenisk węglowych i podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ich zastąpienie przez źródło o wyższej niż dotychczas sprawności wytwarzania ciepła. W przypadku likwidacji palenisk indywidualnych zakres przedsięwzięcia obejmuje wykonanie przyłącza ciepłego lub kotłowni gazowej zasilającej budynek oraz rozprowadzenie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Celem realizacji przedsięwzięcia jest zmniejszenie emisji szkodliwych pyłów zawieszonych oraz CO₂ do atmosfery, a tym samym poprawa jakości powietrza, w szczególności w obszarze śródmieścia. Na realizację inwestycji w zakresie likwidacji źródeł niskoemisyjnych Miasto Gniezno pozyskało środki finansowe w wysokości ponad 2 230 000,00 zł w ramach programu KAWKA realizowanego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Część z tych środków przeznaczonych będzie na inwestycje w zasobie komunalnym. W pierwszej kolejności, planowane jest podłączenie do sieci ciepłowniczej 10 budynków i wykonanie kotłowni gazowych w 4 kolejnych budynkach, wraz z rozprowadzeniem instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Koszty realizacji inwestycji zostały ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Gniezna na lata 2015-2032, a jej zakończenie planowane jest do 2018 roku.

2. Drugim etapem działań w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków będzie realizacja termomodernizacji budynków poprzez wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów lub stropodachów budynków z jednoczesną wymianą stolarki okiennej zarówno w lokalach jak i częściach wspólnych budynku. W pierwszej kolejności inwestycje realizowane będą w budynkach, które w chwili obecnej są podłączone do sieci ciepłowniczej lub ich podłączenie planowane jest w latach następnych. Poprawa efektywności energetycznej poprzez montaż wspólnego źródła ogrzewania i obniżenie zapotrzebowania na energię potrzebną do ogrzania budynku, przy jednoczesnym zachowaniu komfortu termicznego, jest możliwa wyłącznie poprzez zastosowanie zewnętrznych systemów dociepleniowych oraz wymianę nieszczelnej stolarki otworowej. Decyzja dotycząca zakresu i doboru technologii termomodernizacji budynku, poprzedzona będzie wykonaniem audytu energetycznego, określającego stan faktyczny i wskazującego dalsze działania. Zastrzega się jednocześnie, że realizacja działań termomodernizacyjnych jest w znaczącym stopniu uzależniona od możliwości pozyskania środków zewnętrznych na realizację przedsięwzięć w tym zakresie.

§ 6. 1. Koszty eksploatacyjne nieruchomości obejmują w szczególności:

- a) dostawę wody i odbiór ścieków,
- b) dostawę energii cieplnej do budynków,
- c) dostawę energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenie klatek schodowych, piwnic, oświetlenie zewnętrzne),
- d) wymianę wodomierzy,
- e) przeglądy okresowe budynków (roczne - kominiarskie, gazowe oraz 5 - letnie - elektryczne, ogólnobudowlane), czyszczenie kominów, deratyzacja.

Opłaty za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej są rozliczane na użytkowników zasobu komunalnego w formie opłat niezależnych od Wynajmującego, na podstawie wskazań indywidualnych i głównych urządzeń pomiarowych. Pozostałe koszty są kosztami ponoszonymi przez Miasto Gniezno, pokrywanymi z dochodów uzyskanych z czynszów lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2015-2020, ilość zużytej wody, odebranych ścieków i dostarczonej energii cieplnej będzie systematycznie obniżana, jednakże ze względu na prawdopodobny wzrost cen energii na poziomie ok. 5% w kolejnych latach, wysokość kosztów eksploatacyjnych może ulec zwiększeniu. Prognoza nie obejmuje dostawy energii cieplnej do budynków, które w kolejnych latach będą sukcesywnie podłączane do zbiorczych źródeł ciepła, ze względu na brak możliwości określenia zapotrzebowania na energię przed wykonaniem audytu energetycznego.

Tabela VI.2. Prognoza średnich rocznych kosztów eksploatacji budynków komunalnych w latach 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
--	------	------	------	------	------	------

Dostawa wody i odbiór ścieków	700 000,00 zł	715 000,00 zł	730 000,00 zł	745 000,00 zł	760 000,00 zł	775 000,00 zł
Dostawa energii cieplnej	740 000,00 zł	760 000,00 zł	783 000,00 zł	807 000,00 zł	831 000,00 zł	856 000,00 zł
Dostawa energii elektrycznej	190 000,00 zł	198 000,00 zł	206 000,00 zł	214 000,00 zł	222 000,00 zł	230 000,00 zł
Wymiana wodomierzy	42 000,00 zł	10 000,00 zł	5 000,00 zł	44 000,00 zł	10 000,00 zł	3 000,00 zł
Przeglądy okresowe	110 000,00 zł	110 000,00 zł	115 000,00 zł	115 000,00 zł	120 000,00 zł	120 000,00 zł
Łącznie	1782000,00 zł	1793000,00 zł	1839000,00 zł	1925000,00 zł	1943000,00 zł	1984000,00 zł

Rozdział VII

Zasady polityki czynszowej

§ 1. 1. Realizacja polityki czynszowej Gminy Miasto Gniezno nadal zmierzać będzie w kierunku ustalania stawek czynszu na poziomie pozwalającym na pokrycie w stopniu maksymalnie możliwym kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Pamiętać jednak należy, iż wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków, związanych z utrzymaniem zasobu biorąc pod uwagę m.in. stawki czynszu z tytułu najmu lokali socjalnych czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale cechujące znaczną grupę osób uchylających się od tego obowiązku.

2. Sukcesywna kontynuacja realizacji założeń polityki czynszowej, zakładającej wzrost stawek czynszu celem pokrycia kosztów utrzymania zasobu z wpływów uzyskiwanych z czynszów, zgodnie z założeniami opisanymi w ust. 1, równolegle uwzględniać musi:

- 1) ochronę najuboższych gospodarstw domowych poprzez czasowe obniżki czynszu i pomocy w formie wskazania lokali socjalnych, a co się z tym łączy przeniesienie ciężaru utrzymania lokali socjalnych i budynków z lokalami socjalnymi na barki całej społeczności gminnej;
- 2) stałą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania;
- 3) dalszą zamianę lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego finansowe możliwości ewentualnych najemców;

3. Kontynuowanie polityki urealniania czynszów w zasobie komunalnym stanowić powinno również nadal zachętę do kontynuowania prywatyzacji zasobu komunalnego. Tylko w sytuacji, gdy stawki czynszowe wnoszone przez najemców lokali komunalnych będą wyższe od zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali sprywatyzowanych tytułem utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zamieszkiwanej nieruchomości dotychczasowi najemcy decydować będą się na wykup zajmowanych lokali. W przeciwnym przypadku Gmina Miasto Gniezno nadal będzie dotować swoich najemców, którzy tylko w części wymagają pomocy Gminy w formie wskazania lokalu mieszkalnego z czynszem niższym niż faktyczne koszty utrzymania lokalu.

4. Z uzyskiwanych od najemców czynszów wynajmujący zobowiązany jest do opłacenia: kosztów ubezpieczenia budynku, kosztów administrowania, kosztów konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energii elektrycznej i ciepłej. Jednocześnie najemcy – oprócz czynszu – są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego – każdorazowo określonych w poszczególnych umowach najmu danego lokalu.

5. Od dnia 1 marca 2010 r. najemcy lokali komunalnych uiszczają opłaty czynszowe na indywidualne konta kontrahenckie.

§ 2. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Gniezna w drodze Zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej Uchwały.

2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego poza budynkiem barakowym, wyposażonego w indywidualne źródło ogrzewania, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę wraz z WC.

3. Stawka bazowa czynszu za lokale w latach 2015 – 2020 wynosić będzie 2,00 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokal socjalny ustala się w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna.

5. Stawka czynszu za 1 m² zajmowanego pomieszczenia tymczasowego, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego* (tekst jednolity, Dz. U. 2014, poz. 101 ze zm.) wynosi 50% stawki bazowej.

6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, przy czym czynniki te nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 3. 1. Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale Gmina Miasto Gniezno zobligowana jest, zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu

Tabela VII.1. Czynniki obniżające stawkę czynszu

Lp.	Wyszczególnienie	Czynniki obniżające stawkę czynszu
1.	za usytuowanie lokalu w baraku	(-) 20
2.	za usytuowanie lokalu w suterenie	(-) 20
3.	za brak łazienki w lokalu	(-) 10
4.	za brak wc w lokalu	(-) 10

Tabela VII.2. Czynniki zwiększające stawkę czynszu

Lp.	Wyszczególnienie	Czynniki zwiększające stawkę czynszu
1.	za lokal usytuowany w budynku po przeprowadzonej termomodernizacji	(+) 10
2.	za centralne ogrzewanie z sieci	(+) 10

3. Symulacja podwyżek czynszu na przestrzeni lat 2015 – 2020.

Tabela VII.3. Symulacja podwyżek czynszu na przestrzeni lat 2015 – 2020

	Prognozowany koszt odtworzenia 1m ²	% wartość odtworzeniowa	Stawka bazowa czynszu	Stawka bazowa czynszu max	Stawka bazowa czynszu min	Stawka czynszu socjalnego
2015	3 821,00 zł	2,0%	6,37 zł	7,64 zł	3,82 zł	1,91 zł
2016	3 897,42 zł	2,0%	6,50 zł	7,80 zł	3,90 zł	1,90 zł
2017	3 975,37 zł	2,0%	6,63 zł	7,96 zł	3,98 zł	1,99 zł

2018	4 054,88 zł	2,0%	6,76 zł	8,11 zł	4,06 zł	2,03 zł
2019	4 135,98 zł	2,0%	6,89 zł	8,27 zł	4,13 zł	2,07 zł
2020	4 218,70 zł	2,0%	7,03 zł	8,44 zł	4,22 zł	2,11 zł

§ 4. 1. Głównym celem polityki czynszowej, realizowanym przez właściwie prowadzony program czynszowy w mieszkaniowym zasobie Miasta Gniezna, jest ulepszanie stanu i standardu w istniejącym zasobie mieszkaniowym oraz dalsze wdrażanie procedur zarządzania nim, zapewniających efektywne utrzymanie i gospodarowanie.

2. Dalsze realizowanie programu polityki czynszowej, w ramach dopuszczonych obecnymi regulacjami prawnymi, umożliwi:

- a) utrzymanie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa,
- b) dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość i możliwości finansowe najemców),
- c) kontynuowanie polityki mającej na celu, aby małe gospodarstwa domowe zajmujące zbyt duże mieszkania wyrażały wolę ich zamiany na mniejsze,
- d) jeszcze intensywniejsze stymulowanie procesu zamiany mieszkań,
- e) polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz zbliża się do poziomu rynkowego,
- f) poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 5. 1. Ustalając zasady polityki czynszowej Gmina obejmuje ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych, poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Wraz ze stosowaniem wsparcia w formie dodatków mieszkaniowych i wskazywaniem lokali z czynszem socjalnym stosuje się narzędzie pomocy osobom ubogim w obniżaniu kosztów utrzymania zajmowanych lokali.

2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu.

3. Obniżka czynszu będzie udzielana na okres jednego roku i będzie mogła być udzielana na kolejne jednoroczne okresy. Pomoc ta będzie skierowana do osób, które wystąpią z wnioskiem i spełnią następujące warunki:

- a) zajmują lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna,
- b) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
- c) nie pobierają dodatku mieszkaniowego,
- d) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą wynajmującego podpisały porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach,
- e) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- f) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. jeżeli: wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż: 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Ustala się wskaźniki obniżek stawek czynszu w następujących wysokościach:

- a) 50 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- b) 25 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę.

5. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla lokali socjalnych.

6. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych:

- a) dla 1 osoby - 35 m²,
- b) dla 2 osób - 40 m²,
- c) dla 3 osób - 45 m²,
- d) dla 4 osób - 55 m²,
- e) dla 5 osób - 65 m²,
- f) dla 6 osób - 70 m², a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną tego lokalu o 5 m².

7. Osobom, które spełniają warunki, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Prezydent Miasta Gniezna umożliwi jednokrotne skorzystanie z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, co ma zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

§ 6. 1. Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, o której mowa w art. 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pobiera się w wysokości: sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Wynajmujący, w uzasadnionych przypadkach, może na wniosek osoby, która uzyskała prawo do lokalu, wyrazić zgodę na zapłatę kaucji w miesięcznych ratach, płatnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy.

3. Osoba, z którą zostanie zawarta umowa na najem lokalu i uzyskała zgodę pisemną od Wynajmującego na zapłacenie kaucji mieszkaniowej w ratach jest zobowiązana w dniu podpisania umowy najmu wpłacić na konto Wynajmującego pierwszą ratę kuj.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat, pozostała do zapłaty część należności staje się natychmiast wymagalna, a Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia jej zapłaty na drodze postępowania sądowego. Do pozostałej nieuiszczonej kwoty kaucji doliczone zostaną ustawowe odsetki za opóźnienie w płatności liczone od dnia postawienia tej należności w stan natychmiastowej wymagalności.

5. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji mieszkaniowej kwotę zaległego czynszu i opłat niezależnych oraz innych należności przysługujących mu z tytułu najmu lokalu.

6. Kaucja, na wniosek najemcy, po protokolarnym przejściu lokalu, podlega zwrotowi po potrąceniu należności wynajmującego.

7. Zwrot kaucji podlega waloryzacji zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015 – 2020 będą:

- a) dochody pozyskiwane z najmu lokali mieszkalnych;
- b) dochody pozyskiwane z najmu lokali użytkowych;
- c) dochody związane z użytkowaniem targowisk miejskich;
- d) środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych;

e) środki finansowe z budżetu miasta, w przypadku niezrealizowania założonego planu finansowego, dot. przychodów z czynszów najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat eksploatacyjnych, powstałych w wyniku zadłużeń;

a także działania mające na celu:

- zwiększenie środków finansowych przeznaczanych na remont zasobu przy minimalizowaniu kosztów jego eksploatacji;
- pozyskanie środków w wyniku realizacji projektów współfinansowanych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej;
- pozyskiwanie środków pochodzących z istniejących programów rządowych;
- wdrożenie programów budownictwa koncesyjnego w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego;
- zmniejszenie wypłat odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Dochody uzyskiwane z tytułu czynszu za lokale mieszkalne stanowią jedną ze składowych wydatków przeznaczonych na utrzymanie gminnego zasobu komunalnego Miasta Gniezna. Dochody te w pełni nie pokrywają kosztów utrzymania budynków w stanie niepogorszonym. Pozostała część tych wydatków pokrywana będzie z dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych oraz dochodów związanych z użytkowaniem targowisk. Koszty utrzymania zasobu komunalnego na lata 2015 – 2020.

Tabela VIII.1. Projekcja finansowa obejmująca wpływy i wydatki z zasobu komunalnego Gminy Miasta Gniezna w latach 2015 – 2020.

	Jedn.	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka bazowa	zł.	6,37	6,50	6,63	6,76	6,89	7,03
Minimalna stawka czynszu	zł	3,82	3,90	3,98	4,06	4,13	4,22
Stawka czynszu socjalnego	zł	1,91	1,90	1,99	2,03	2,07	2,11
Całkowita powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych (budynki komunalne i wspólnot mieszkaniowych)	m ²	78 154	77 353	76 561	81 377	80 563	79 758
Całkowita powierzchnia komunalnych lokali użytkowych	m ²	30 200	30 200	30 200	30 200	30 200	30 200
Planowane wpływy z najmu lokali użytkowych i targowisk	zł	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00	4 200 000,00
Planowane wpływy z najmu lokali mieszkalnych	zł	4 800 000,00	5 100 000,00	5 400 000,00	6 200 000,00	6 700 000,00	7 000 000,00
Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	zł	5 000 000,00	5 100 000,00	5 200 000,00	5 500 000,00	5 600 000,00	5 700 000,00
Stawka eksploatacyjna w budynkach wspólnotowych	zł	1,42	1,48	1,54	1,60	1,66	1,72
Stawka remontowa w budynkach wspólnotowych	zł.	1,35	1,40	1,45	1,50	1,55	1,60
Planowany koszt remontów budynków i lokali komunalnych	zł	1 100 000,00	1 760 000,00	1 585 000,00	1 845 000,00	1 895 000,00	1 960 000,00
Planowana zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	zł	779 220,00	792 960,00	805 620,00	817 200,00	827 700,00	837 120,00
Planowana zaliczka na fundusz eksploatacyjny wspólnot mieszkaniowych	zł	819 624,00	838 272,00	855 624,00	871 680,00	886 440,00	899 904,00

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Gniezno powinny być bilansowane w możliwie najwyższym stopniu wpływami z czynszów. Na koszty te składają się koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu, w tym między innymi: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości, koszty utrzymania części wspólnych budynku, ubezpieczenie zasobu komunalnego.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2015-2020 dokonywane będzie z uzyskanych opłat czynszowych oraz planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy Miasta Gniezna.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku. Obecnie średnia stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Gniezno kształtuje się na poziomie 5,29 zł/m² przy stawce bazowej 6,18 zł/m², tj. w przedziale 2,30% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 08 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego należy podjąć działania mające na celu dodatkowe finansowe wsparcie na pozyskanie nowych lokali komunalnych, w tym socjalnych. Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi i socjalnymi na sfinansowanie powyższych zadań z budżetu Miasta należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić ze wsparciem finansowym uzyskanym z istniejących programów rządowych.

Budownictwo koncesyjne w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego umożliwi stworzenie składników infrastruktury pozwalającej na świadczenie usług o charakterze publicznym oraz pomoc w odnowieniu zasobu komunalnego umniejszonego w związku z prywatyzacją zasobu mieszkaniowego.

Planuje się pozyskanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie i modernizację lokali mieszkalnych i budynków wraz z infrastrukturą techniczną m.in. z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Rozdział IX

Inne działania dla poprawy gospodarowania zasobem

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna wyszczególnia działania mające na celu stałe doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Należy nadal podejmować kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu renowacji w szczególności budynków w ścisłym, historycznym centrum Miasta Gniezna, będących obecnie w zasobie komunalnym oraz budowę nowych budynków komunalnych, w których części lokali przeznaczana będzie na lokale socjalne. W obecnym okresie spowolnienia gospodarczego niezbędne jest współdziałanie organów uchwałodawczego i wykonawczego Gminy, zgodnej współpracy i woli realizacji wieloletnich planów mających na celu odbudowę zasobu komunalnego, zubożałego w wyniku kontynuacji działań prywatyzacyjnych. Niezbędna jest również poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Obecnie wymagana jest kontynuacja przyjętych uprzednio kierunków działania i realizacja przejrzystej i czytelnej polityki mieszkaniowej Miasta Gniezna, której głównymi celami są:

- a) polepszenie jakości życia mieszkańców;
- b) zwiększenie zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym poszerzanie zasobu lokali socjalnych dostosowanych do potrzeb zmian zachodzących w społeczeństwie, a przejawiających się m.in. starzeniem społeczności lokalnej, emigracją zarobkową, zrywaniem dotychczasowych więzi rodzinnych, dużą ilością gospodarstw domowych jednoosobowych oraz migracjami osób aktywnych zawodowo do dużych ośrodków;
- c) stworzenie szans osobom niepełnosprawnym na funkcjonowanie w środowisku m.in. bez barier architektonicznych, wpływającym na poprawę dotychczasowych warunków życia;
- d) zapobieganie bezdomności biorąc szczególnie pod uwagę zanikającą w szybkim tempie rolę rodziny i zadań, które dotychczas przejmowane były przez poszczególnych jej członków;
- e) jeszcze skuteczniejszą współpracę z instytucjami obszaru pomocy społecznej, tj. Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie w zakresie pomocy w formie lokali socjalnych czy mieszkań chronionych dla najuboższych gospodarstw domowych i osób – beneficjentów programów pomocowych, realizowanych przez ww. instytucje;
- f) utworzenie hostelu dla osób, wobec których orzeczono obowiązek opróżniania lokalu bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego z zastrzeżeniem art. 25d Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

g) ewentualny najem lokali od prywatnych właścicieli, z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne w przypadku braku możliwości zapewnienia ww. lokali z zasobu komunalnego.

Jednym z elementów realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020 w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych oraz sytuacji mieszkaniowej ludzi starszych i samotnych jest udział w programie termomodernizacji nieruchomości współrealizowanym z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (PEC) w Gnieźnie. Założenia programu koncentrują się na włączeniu budynków ze 100% udziałem Miasta Gniezna do miejskiej sieci ciepłowniczej. W ten sposób wyeliminowane zostaną czynniki bezpośrednio wpływające na zanieczyszczenie środowiska oraz zmieni się standard lokali, co umożliwi wskazywanie ich również m.in. osobom niepełnosprawnym.

Planowane jest również systematyczne odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez m. in. remonty elewacji czy klatek schodowych i korytarzy nieruchomości komunalnych w budynkach, których najemcy cechują się największą dbałością o zamieszkiwane lokale oraz części wspólne i bezpośrednie otoczenie tychże nieruchomości. Przy doborze poszczególnych budynków jednym z elementów współdecydujących jest również poziom zadłużenia poszczególnych gospodarstw domowych oraz jednoczesna, dotychczasowa współpraca zadłużonych najemców z Gminą, jak również reakcje na propozycje rozwiązywania problematycznych niejednokrotnie sytuacji poprzez m. in. zgodę na zawarcie ugody pozasądowej, przekwaterowanie do lokalu o mniejszym metrażu czy niższych kosztach eksploatacyjnych, jak również współpraca z instytucjami z obszaru pomocy społecznej.

Koniecznym pozostaje również dalsze korzystanie przez Gminę z instrumentów, jakimi zadysponować może samorząd na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy z dnia 26 października 2014 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Skorzystanie ze wsparcia mechanizmów przewidzianych ww. ustawami ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie barier pozyskania środków finansowych na m.in. budownictwo socjalne oraz infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. Biorąc pod uwagę nadal znaczną ilość nieruchomości gruntowych, którymi dysponuje gmina rozważyć należy także powiększanie komunalnego zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Wkład samorządu stanowić mogą grunty, a zwrot nakładów inwestora prywatnego odbywać będzie się w latach następnych na zasadach określonych w przyjętej umowie. Utworzenie odpowiedniej liczby mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, umożliwi Miastu przeprowadzanie do nowych mieszkań lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe, natomiast niewypłacalnych najemców Miasto będzie mogło skierować do zwolnionych w ten sposób zasobów mieszkaniowych.

Miasto Gniezno, poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy także w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, które realizują remonty, między innymi: elewacji, wymiana wewnętrznych linii zasilania, remonty dachów, przewodów kominowych czy termomodernizacji. W tym momencie pamiętać należy, iż ewentualne remonty części wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych dotyczą także gminnych lokali, usytuowanych w takich budynkach. Także – biorąc pod uwagę powyższe – racjonalna polityka i zaangażowane działania gminnych pełnomocników we Wspólnotach w sposób bezpośredni wpływają na działania podejmowane przez poszczególne Zarządy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w poprawie atrakcyjności gminnych lokali we Wspólnotach, przeznaczonych do całkowitej prywatyzacji.

Gmina Miasto Gniezno podejmuje systemowe działania, mające na celu nadzór nad najemcami zasobu komunalnego w zakresie regularnego opłacania czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego. Należy podkreślić, że w wyniku sprzedaży lokali w ramach prywatyzacji zasobu na rzecz dotychczasowych najemców Gmina Miasto Gniezno traci najrzetelniejszych lokatorów, którzy płacą czynsz regularnie, albowiem jednym z warunków sprzedaży lokalu na rzecz osób, które nabyły uprawnienia do wykupu z bonifikatą 90% jest brak zaległości wobec Wynajmującego.

Około 25,60% lokatorów z ogólnej liczby 1 796 rodzin zamieszkujących w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (tj. 459 rodzin) ma regularne kłopoty z terminowym dokonywaniem bieżących płatności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzenia wierzytelnościami stanowi jeden z głównych priorytetów. Efektem tych działań jest system monitorowania wszelkich wierzytelności –

również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, by ograniczyć narastanie zadłużenia.

Dodatkowo, istnieje konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Gminy Miasta Gniezno, tj. wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z gminnego zasobu.

Połączenie programu odpracowania zaległości czynszowych z dotychczas stosowanymi działaniami oddłużeniowymi, takimi jak: porozumienia w spłacie zadłużenia w miesięcznych ratach, odroczeniu terminu spłaty zadłużenia czy też umorzenia jest ważnym elementem niniejszej strategii Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Gniezno na lata 2015 – 2020.

Tabela IX.1. Analiza monitorowania wpływów oraz kosztów utrzymania zasobu komunalnego wraz z zadłużeniem najemców oraz poziom ściągłości w okresie od dnia 01 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.

	Przypis w zł	Wpływy w zł	Zadłużenie(-) / Nadpłata (+) w zł	% ściągłości
Lokale mieszkalne	7 828 816,03	7 066 935,38	- 761 880,65	90,27
Lokale użytkowe	4 077 376,84	4 123 569,92	+ 46 193,08	101,13
Targowiska (w tym dochody z szalet i opłaty parkingowej)	388 485,88	459 279,53	+ 70 793,65	118,22
Suma	12 294 678,75	11 649 784,83	- 644 893,92	94,76

Miasto Gniezno buduje i utrzymuje kontakty z klientami, informuje o bieżących należnościach, wystawionych fakturach i otrzymanych zapłatach również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu Zintegrowanego Systemu Informatycznego, wysyłane są wiadomości sms oraz e-mail do użytkowników zasobu komunalnego. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą mogą również korzystać z funkcjonalności e-faktur, które w sposób zautomatyzowany wysyłane są na wskazany adres e-mail z chwilą wystawienia i zatwierdzenia danej faktury.

Kolejnym z elementów gospodarowania zasobem jest skuteczniejsza i jeszcze bardziej efektywna realizacja założeń wynikających z systemu zamiany mieszkań. Priorytetem realizowania procesu pozostaje zamiana mieszkań połączona ze spłatą zadłużenia z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejętym w wyniku zamiany lokalem czy też zamiana lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku najemców niezainteresowanych wykupem dotychczas zajmowanego lokalu z zastosowaniem obowiązującej bonifikaty czy też najemców lokali socjalnych. W przypadku zamiany, której przedmiotem jest lokal komunalny usytuowany we Wspólnocie Mieszkaniowej osoby (gospodarstwa domowe) biorące udział w zamianie oświadczają o zainteresowaniu niezwłocznym wykupieniem lokalu oraz ewentualną spłatą zadłużenia.

W zakresie działań mających na celu skuteczniejszą poprawę wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy pierwszoplanowym zadaniem pozostaje utrzymanie dotychczasowego poziomu lokali w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Gniezno i nieuruchamianie procesów dalszej prywatyzacji zasobu w nowych nieruchomościach. Tylko w ten sposób – przy założeniu konieczności odtworzenia zasobu poprzez budowę nowych lokali – uda się systematycznie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe znacznej części osób, w chwili obecnej na lokal oczekujących. Jednocześnie nadal do zbycia pozostaje ok. 800 lokali gminnych w uprzednio utworzonych Wspólnotach Mieszkaniowych. Dlatego też nacisk położyć należy na zamiany – w przypadku osób zainteresowanych wykupem – z zastrzeżeniem nieracjonalności przeznaczania kolejnych, nowych lokali do zbycia. Przeznaczenie każdego nowego budynku do prywatyzacji w znaczący sposób zakłóci płynności realizacji zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych oraz spowoduje w dalszej konsekwencji brak ogólnych możliwości oferowania pomocy znacznej grupie rodzin ubogich z terenu Miasta Gniezno.

Jednocześnie w tym samym czasie dochodzić będzie do sytuacji mającej miejsce już w chwili obecnej, a polegającej na zbywaniu na wolnym rynku za 100% wartości lokali nabytych uprzednio do Gminy z zastosowaniem 90% bonifikaty lub przekształcanie ich w lokale użytkowe – eliminując uprzednią, podstawową funkcję zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, w szczególności osób najuboższych.

Jednym z istotniejszych elementów pozostaje również sposób zagospodarowania lokali z komunalnego zasobu, charakteryzujących się znaczną powierzchnią użytkową, tj. lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

Tabela IX.2. Aktualny zasób lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

Lokale o pow. użytkowej powyżej 80 m ² z podziałem na:			
lokale usytuowane w budynkach komunalnych		lokale mieszczące się w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej	
liczba lokali	łącznie metraż	liczba lokali	metraż
37	2 714,64 m ²	21	1 945,97 m ²
<u>58 lokali</u> o łącznej powierzchni użytkowej równej <u>4 660,61 m²</u>			

Priorytetem pozostaje dokonywanie zamian, polegających na wskazywaniu rodzinom zamieszkującym w lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² innych mieszkań, dostosowanych do potrzeb danego gospodarstwa domowego oraz możliwości finansowych. Wyeliminuje to w pierwszej kolejności kwestię ewentualnego zadłużania się, będącą następstwem braku możliwości utrzymania zbyt dużego lokalu. Nie bez znaczenie pozostaje tu również fakt zmiany struktury rodzin z wielodzietnych na gospodarstwa domowe trzy, cztero czy maksymalnie pięcioosobowe. Jednocześnie tak duże lokale – szczególnie we Wspólnotach Mieszkaniowych – nie mogą być wskazywane jako lokale socjalne. Dlatego też intensyfikacja działań w tym obszarze nadal zmierzać będzie – w przypadku braku możliwości znalezienia najemców spośród zasobu komunalnego tego typu lokali - w kierunku dokonywania podziałów dużych lokali na mniejsze (co najmniej dwa), które wskazywane mogą być innym oczekującym.

W celu skutecznej realizacji działań zmierzających do wykwaterowań dotychczasowych najemców m.in. z nieruchomości przeznaczonych do zbycia bądź wyburzenia, wskazywania lokali socjalnych osobom czy rodzinom na podstawie prawomocnych orzeczeń sądów oraz zamiany dotychczas zajmowanych lokali z uwagi na fakt nadmetrażu czy przyczyn ekonomicznych nadal corocznie przyjmowany będzie przez Prezydenta Miasta Gniezna Harmonogram wykwaterowań, obejmujący osoby czy gospodarstwa domowe wyszczególnione do zamiany bądź wskazania lokalu w danym roku kalendarzowym. Harmonogram wykwaterowań Prezydent Miasta Gniezna przyjmuje corocznie mając w szczególności na względzie racjonalność gospodarowania zasobem gminnych lokali mieszkalnych. Przyjęcie Harmonogramu poprzedzone jest szczegółową analizą osób czy gospodarstw domowych w nim umieszczonych w oparciu o gromadzone dokumenty, w tym wywiady środowiskowe i wizje lokalowe realizowane przez pracowników merytorycznych.

Niezwykle istotnym elementem z zakresu działań zarządzania zasobem gminnych lokali mieszkalnych pozostaje konieczność dalszego zmniejszania kwot wypłat przez Gminę Miasto Gniezno odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego wierzycielom, w których lokalach nadal zamieszkują osoby z uprawnieniem do lokalu socjalnego wskazanego przez Gminę. W tym zakresie priorytetem pozostaje zawieranie ugód z wierzycielami i wskazywanie lokali socjalnych osobom eksmitowanym w zamian za odstąpienie od roszczenia o zapłatę odszkodowania przez danego wierzyciela. Jednocześnie wierzyciel, który zadeklaruje rezygnację z odszkodowania oraz zaoferuje partycypację w dostosowaniu wskazanego przez Gminę Miasto Gniezno lokalu socjalnego do potrzeb osób eksmitowanych uzyskuje pierwszeństwo we wskazaniu takiego lokalu. Zauważyć należy, iż problem osób eksmitowanych oraz konieczność wypłaty odszkodowań za niewskazanie lokalu socjalnego w następnych latach będzie systematycznie narastał. Obecnie największą grupę wierzycieli stanowią – zaraz po indywidualnych właścicielach prywatnych – spółdzielnie mieszkaniowe oraz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 1

ZAŁOŻENIA KAPITAŁNYCH REMONTÓW W LATACH 2015 – 2020**REMONTY ELEWACJI W ZAKRESIE WYMIANY TYNKÓW ZEWNĘTRZNYCH,
MALOWANIA ELEWACJI NIERUCHOMOŚCI**

Planowane remonty elewacji w zakresie wymiany tynków zewnętrznych, malowania elewacji nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna w latach 2015 – 2020 (*pozycje nieruchomości w zestawieniu są przypadkowe*):

- Bolesława Chrobrego 8;
- Bolesława Chrobrego 15 / Sienkiewicza 1;
- Bolesława Chrobrego 40/41;
- Jana Pawła II 5;
- Ks. Ludwiczaka 18, 18A, 18B;
- Sienkiewicza 11;
- Sienkiewicza 23;
- Św. Wawrzyńca 11;
- Witkowska 107 – 109.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/ 76 /2015

Rady Miasta Gniezna

z dnia 24 czerwca 2015 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejszy załącznik reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna.

§ 2. Definicje pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) załącznik - należy przez to rozumieć niniejszy załącznik;
- 3) wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno;
- 4) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt. 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna;
- 5) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 6) usamodzielniani wychowankowie - należy przez to rozumieć wychowanków opuszczających, na skutek uzyskania pełnoletności, placówki opiekuńczo-wychowawcze i rodziny zastępcze.

§ 3. Przez członków wspólnoty samorządowej rozumie się wszystkich mieszkańców Miasta Gniezna, posiadających swoje centrum życiowe i prowadzących na tym terenie gospodarstwo domowe.

Rozdział II

Oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, a wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 4. Umowa najmu lokalu, z wyjątkiem najmu lokalu socjalnego, zawierana jest na czas nieoznaczony.

§ 5. Umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub oznaczony mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub posiadając tytuł prawny do innego lokalu z przyczyn niezależnych od siebie nie mogą w nim zamieszkiwać oraz osiągają niskie dochody.

§ 6. Przez osoby (gospodarstwa domowe) osiągające niskie dochody rozumie się osoby, których udokumentowany średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, nie przekracza:

- 1) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 7. 1. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, za wyjątkiem najemców lokali socjalnych oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął. Szczegółowe zasady i kryteria stosowania obniżki czynszu określają zapisy załącznika Nr 1 – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Gniezna na lata 2015 – 2020 – niniejszej Uchwały.

2. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa, uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

- a) 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 8. 1. Poprawa warunków zamieszkiwania polega na dostosowaniu oferowanego przez gminę lokalu mieszkalnego do potrzeb oraz możliwości finansowych najemcy. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z dotychczasowym najemcą lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Gniezna, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni użytkowej - ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 2) ze względu na zajmowany lokal o powierzchni większej niż normatywna powierzchnia użytkowa lokalu uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego, zgodnie z art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. w zamian za lokal dostarczony przez gminę o przysługującej powierzchni normatywnej,
- 3) na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia najemcy,
- 4) na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
- 5) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim,
- 6) z przyczyn ekonomicznych, ze względu na brak środków finansowych celem utrzymania lokalu.

2. Prezydent Miasta Gniezna może inicjować zamiany lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gniezna.

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 9. 1. Przez osoby (gospodarstwa domowe), które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych rozumie się osoby, które osiągnęły najwyższą ilość punktów wynikających z kryteriów określonych w Załączniku Nr 3 do uchwały i spełniają poniższe warunki:

- a) żadna z osób - członków gospodarstwa domowego nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem dysponującej,
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- c) zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt dla ludzi,
- d) są bezdomne w wyniku zdarzeń losowych,
- e) przebywają czasowo w miejscu odosobnienia, posiadały swoje centrum życiowe i prowadziły na terenie Gminy Miasto Gniezno gospodarstwo domowe, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w przypadku dysponowania tytułem prawnym do innego lokalu zamieszkiwanie w tym lokalu jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od osoby tytułem takim dysponującej.

2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego innego niż lokal socjalny przysługuje osobom, które:

- a) utraciły mieszkanie wskutek zdarzeń losowych, w szczególności: klęska żywiołowa, katastrofa, powódź, pożar, itp., a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego,
- b) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) były najemcami lokalu socjalnego i nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

§ 10. Osoby, które złożyły wnioski w sprawie najmu lokalu socjalnego i spełniają kryteria określone w § 9 umieszczane są na niżej wymienionych wykazach osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z podziałem na:

- a) wykaz osób, które osiągają dochody określone § 6 niniejszej uchwały,
- b) wykaz osób, wobec których został orzeczony wyrok sądowy o eksmisję z zajmowanego lokalu, którym przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego.

§ 11. 1. Na wykazie, o którym mowa w § 10 lit. a) umieszczane są osoby uprawnione, wyłoniene w oparciu o kryteria, którym przypisane są odpowiednie punkty zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały, a o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje liczba uzyskanych punktów. W razie uzyskania przez wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie decyduje dokładna data złożenia wniosku (dzień, miesiąc, rok).

2. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z ewentualnych wizji w lokalach, zaświadczeń organizacji pozarządowych oraz instytucji, w tym między innymi: Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

§ 12. Osobę samotną – znajdującą się w odosobnieniu, tj. odbywającą karę pozbawienia wolności, przebywającą na dłuższym leczeniu szpitalnym oraz w innych uzasadnionych powodach – pomija się w kolejności zawarcia umowy najmu, do czasu ustania przyczyny odosobnienia.

§ 13. 1. Wykaz o którym mowa w § 10 lit. b) służy rejestracji osób, wobec których sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego lub zamiennego.

2. Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego i zamiennego następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 14. 1. Na lokale socjalne przeznaczane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez centralnego ogrzewania, ciepłej wody, łazienki i ubikacji w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji, chociażby urządzenia te znajdowały się poza lokalem).

2. Lokale socjalne o nieobniżonej wartości użytkowej mogą być przyznane osobom o znacznym stopniu niepełnosprawności.

3. Powierzchnia lokalu socjalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m².

4. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony. Długość okresu, na jaki zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego określana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Gniezna.

5. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej okresu, przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy zgodnie z zapisami § 6 załącznika nr 2.

6. Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy lokalu socjalnego wzrosły ponad wysokość, określoną w § 6 załącznika nr 2 proponuje się dotychczasowemu najemcy lokalu socjalnego zawarcie umowy najmu innego lokalu na czas nieoznaczony, spełniającego kryterium normatywnej powierzchni użytkowej lokalu uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu po jego uprzednim wyłączeniu z wykazy lokali socjalnych.

7. Nieprzyjęcie propozycji, o której mowa w ust. 6 stanowi podstawę wystąpienia Prezydenta Miasta Gniezna do sądu o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu przez byłego najemcę.

§ 15. W sytuacjach społecznie uzasadnionych Prezydent Miasta może podpisać umowę najmu bez umieszczania wnioskodawcy na wykazie. Dotyczy to w szczególności:

- 1) osób pozbawionych mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej, a osobom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego;

- 2) osób chronionych przed przemocą w szczególności w przypadkach doświadczania zachowań o podłożu seksualnym, naruszających cielesność osoby przemocy doświadczającej;
- 3) osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a które dokonają we własnym zakresie remontu lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny. Umowa najmu takiego lokalu poprzedzona zostanie każdorazowo zawarciem porozumienia o zakresie koniecznych do wykonania robót w lokalu, terminu wykonania robót oraz sposobu postępowania przyszłego najemcy po wykonaniu prac porozumieniem określonych. Szczegółowe warunki wykonania prac we wskazanym lokalu oraz odpowiedzialność osoby remont wykonującej określone zostaną w porozumieniu;
- 4) instytucji zatrudniających osoby związane z wykonywaniem pracy niezbędnej dla Miasta Gniezna lub innej sytuacji podyktowanej uzasadnionym interesem Miasta, sprowadzanych z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, osoby te nie mogą ubiegać się o wykupienie lokalu mieszkalnego;
- 5) w przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi.

§ 16. 1. Z istniejącego zasobu lokali komunalnych Miasta Gniezna wydziela się lokale, które na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gnieźnie oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Gnieźnie, przeznaczone będą na mieszkania chronione w celu realizacji ustawowych zadań jednostek z zakresu pomocy społecznej.

2. Mieszkania chronione przekazywane będą do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony z obowiązującą stawką czynszu instytucjom wymienionym w § 17 ust. 1, które wskazują przekazane im mieszkania osobom uprawnionym.

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 17. 1. Celem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna jest wielopłaszczyznowa pomoc osobom będącym najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gniezna, które wykazują zainteresowanie zamianą lokalu w zakresie:

- a) zamiany na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej,
- b) zamiany z przyczyn ekonomicznych
- c) poprawy warunków mieszkaniowych – lokal o wyższym standardzie
- d) umożliwiającym swobodne poruszanie się w lokalu w przypadku najemcy bądź członka gospodarstwa domowego o znacznym stopniu niepełnosprawności

2. W pierwszej kolejności rozpatrywane będą wnioski o zamianę lokalu osób będących najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna, biorąc pod uwagę jeden z wariantów:

- a) zamianę mieszkania połączoną ze spłatą zadłużenia, z tytułu czynszu lub odszkodowania i opłat niezależnych od Wynajmującego, związanego z przejętym w wyniku zamiany długiem po byłych najemcach – zgodnie z ust. 60 Ustawy Kodeks Cywilny;
- b) zamianę lokalu mieszkalnego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z jednoczesnym oświadczeniem o niezwłocznym wykupieniu lokalu oraz ewentualną spłatą zadłużenia.

3. Tworzą się wykazy zamiany mieszkań najemców z zasobu komunalnego:

- a) niezainteresowanych wykupem lokalu w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- b) zainteresowanych polepszeniem warunków mieszkaniowych bądź zmianą lokalizacji.

Wykazy publikowane będą na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

4. Zamiana wymaga zawsze pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda na zamianę zostanie wyrażona w przypadku nieposiadania zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat niezależnych od Wynajmującego.

5. Wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna, a w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej wzajemnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

6. Przedmiotem zamiany pomiędzy najemcami nie mogą być lokale socjalne.

7. W przypadku zamiany lokalu najemca, który uzyskał uprzednio lokal mieszkalny w wyniku postępowania przetargowego opłaca czynsz w wysokości ustalonej stawki za dotychczas zajmowany lokal.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Gniezna jest jawne.

2. Zasady gospodarowania oraz kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu są zawierane na czas nieokreślony i lokalu socjalnego, podlegają kontroli społecznej określonej w § 19 ust. 10.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego zobowiązane są do złożenia w biurze podawczym Urzędu Miejskiego w Gnieźnie Wniosku o wynajem lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta Gniezna. Wniosek należy składać corocznie do dnia 31 grudnia – do momentu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z gminnego zasobu.

4. W chwili składania wniosku i przystąpienia do jego realizacji osoby ubiegające się muszą łącznie spełniać poniższe warunki:

- a) żadna z osób – członków gospodarstwa domowego nie może posiadać tytułu prawnego do lokalu mogącego służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych danego gospodarstwa domowego,
- b) być członkami wspólnoty samorządowej Miasta Gniezna, zgodnie z określeniem § 3 niniejszego załącznika,
- c) posiadać dochody nieprzekraczające wysokości określonej w § 6 niniejszej uchwały.

5. We wniosku wnioskodawca powinien wymienić wszystkie osoby, z którymi zamierza zamieszkać. Osoby osiągające dochody, a wymienione we wniosku winny podać miesięczny dochód osiągnięty w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

6. Wnioski są rejestrowane, a wnioskodawca może zostać poinformowany o konieczności uzupełnienia złożonego wniosku. W przypadku nieuzupełnienia wniosku w wyznaczonym terminie złożony wniosek pozostanie bez rozpatrzenia.

7. Wnioski złożone w terminie określonym w ust. 3 podlegają weryfikacji. Wnioski rozpatrzone pozytywnie ujęte zostaną na wykazie osób ubiegających się o zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w następnym roku.

8. Wnioskodawcy, wymienieni w § 9 pkt. 1 uchwały przed podpisaniem umowy najmu lokalu są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryteriów wyszczególnionych w złożonym wniosku o wynajęcie lokalu.

9. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku i skreśleniem z wykazu. Ponowne ubieganie się osoby skreślonej z wykazu może nastąpić na wniosek zainteresowanego bez zaliczania punktacji za okres oczekiwania zgodnie z kryteriami wyszczególnionymi w załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

10. Wykaz wymieniony w § 10 lit. a) podaje się do publicznej wiadomości w celu poddania kontroli społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (parter) i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie do końca pierwszego kwartału danego roku. Wykaz ten obowiązuje do czasu opublikowania wykazu w roku następnym.

11. W terminie 30 dni od dnia opublikowania wykazu osoby, których wnioski rozpatrzone zostały odmownie mają prawo złożyć odwołanie do Prezydenta Miasta Gniezna.

12. Prezydenta Miasta Gniezna, w terminie 30 dni rozpatruje złożone odwołanie.

13. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia odwołania, opublikowany zostaje dodatkowy wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

14. W przypadku, wystąpienia zmiany danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego w okresie obowiązywania wykazu, o którym mowa w § 10 lit. a) wnioskodawca jest zobowiązany złożyć informację, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany, celem uaktualnienia punktacji, która będzie uwzględniona przy tworzeniu wykazu w następnym roku, pod rygorem skreślenia z wykazu. Okoliczności powodujące uzasadnione niezgłoszenie zmian nie spowodują skreślenia z wykazu.

Rozdział VII

Lokale zamienne

§ 19. Lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- a) przekwaterowywanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- b) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączanych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w lokalu zamieszkujących;
- c) podlegających przekwaterowaniu z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez Gminę Miasto Gniezno;
- d) przekwaterowywanych z budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych pod inwestycje, realizowane przez Gminę Miasto Gniezno.

Rozdział VIII

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wymagających remontu

§ 20. 1. Lokale mieszkalne wymagające remontu i usytuowane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowią w pierwszej kolejności przedmiot zamiany i oferowane są osobom, które spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) są najemcami innego lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Gniezno;
- b) dokonają remontu na koszt własny w zakresie ustalonym z wynajmującym bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekażą go wynajmującemu;
- d) zadeklarują chęć wykupu lokalu w terminie ustalonym z wynajmującym.

2. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 dopuszcza się możliwość sprzedaży w drodze postępowania przetargowego lokali mieszkalnych wymagających remontu usytuowanych w budynkach przeznaczonych do pełnej prywatyzacji.

3. W przypadku lokali mieszkalnych wymagających remontu i usytuowanych w budynkach nieprzeznaczonych do prywatyzacji stosuje się w pierwszej kolejności zapisy § 15 ust. 3.

4. W sytuacji braku osób wymienionych w ust. 3 lokale mieszkalne wymagające remontu i usytuowane w budynkach nieprzeznaczonych do prywatyzacji wskazuje się najemcy lokalu z zasobu Gminy Miasto Gniezno, zainteresowanemu zamianą lokalu i wykonaniem koniecznych remontów na własnych koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego i jednoczesnym zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego i przekazaniu go wynajmującemu.

Rozdział IX

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 21. 1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy są osoby posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynikające z art. 30, art. 31 i art. 33 oraz art. 680¹ i art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy lub po złożeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu jeżeli są jego zstępni, wstępni, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą.

3. Zajmującymi lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały przez okres nie krótszy niż 5 lat, o ile nie posiadają one tytułu prawnego do innego lokalu, z wyłączeniem osób, które zajęły lokal samowolnie.

4. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, które uregulowały należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu.

5. Postanowienia punktu 4 stosuje się również do osób, którym sąd prawomocnym wyrokiem nakazał opróżnienie lokalu, jeżeli spłaciły one zaległe należności w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu oraz wszystkie koszty sądowe związane z postępowaniem o opróżnienie lokalu.

6. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po rozwiązaniu umowy najmu przez dotychczasowego najemcę, albo w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, mogą zgłosić wniosek o zawarcie umowy najmu, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:

- a) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy wszystkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu i nie posiadają żadnych zadłużeń z tego tytułu;
- b) pozostają w stopniu pokrewieństwa wymienionym w § 22, ust. 2 niniejszego załącznika;
- c) utrzymują lokal w należytym stanie technicznym, do czasu rozpatrzenia wniosku o nawiązanie stosunku najmu;
- d) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie kraju.

7. Z osobami wymienionymi powyżej może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem spełnienia kryterium, w którym normatywna powierzchnia użytkowa lokalu, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

- a) dla 1 osoby - 35 m²;
- b) dla 2 osób - 40 m²;
- c) dla 3 osób - 45 m²;
- d) dla 4 osób - 55 m²;
- e) dla 5 osób - 65 m²;
- f) dla 6 osób - 70 m², a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną tego lokalu o 5 m².

8. Jeżeli powierzchnia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową określoną w punkcie 7, osobie zajmującej ten lokal proponuje się zawarcie umowy najmu innego, wskazanego przez wynajmującego lokalu, który powierzchnią odpowiada określonym normom.

Rozdział X

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej

§ 22. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² przysługuje najemcom zajmującym inny lokal z zasobu Miasta Gniezna, którzy spełnią łącznie następujące kryteria:

- a) w oparciu o osobne porozumienie przeprowadzą w lokalu prace remontowe, wykonując je na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego;
- b) nie zalegają z opłatami za zajmowany dotychczas lokal;
- c) zwolnią lokal dotychczas zajmowany i przekaże go wynajmującemu;
- d) przedstawią zaświadczenie o uzyskiwanych dochodach, poświadczające możliwości finansowe utrzymania lokalu.

2. W sytuacji braku zainteresowania najmem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² usytuowanym w budynku nieprzeznaczonym do prywatyzacji przy spełnieniu łącznie kryteriów opisanych w ust. 1 wynajmujący dokona technicznej oceny możliwości podziału lokalu umożliwiającego uzyskanie co najmniej 2 lokali o mniejszym metrażu, które wskazane mogą zostać osobom oczekującym na wskazanie lokalu, wymienionym w § 10.

3. W przypadku braku najemców spełniających kryteria wyszczególnione w ust. 1 oraz technicznych możliwości podziału lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² może być wynajęty za zapłatą czynszu ustalonego w drodze postępowania przetargowego na podstawie zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta w formie zarządzenia.

5. Dopuszcza się możliwość dokonania przez Prezydenta Miasta Gniezna sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych, w tym również o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/ 76 /2015

Rady Miasta Gniezna

z dnia 24 czerwca 2015 r.

**KRYTERIA
USTALANIA PIERWSZEŃSTWA DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU
LOKAŁU SOCJALNEGO**

1. SYTUACJA RODZINNA WNIOSKODAWCÓW

Rodzina z dziećmi	do lat 18	8	
Pozostałe gospodarstwa domowe		5	
Osoby samotne w wieku	powyżej 65 lat	10	
Dzieci osierocone , z których co najmniej jedno nie ukończyło	18 lat	10	

2. ILOŚĆ DZIECI LUB WYCHOWANKÓW

Ilość dzieci lub wychowanków w wieku do 18 lat:			
Ilość dzieci w wieku	powyżej 7 dzieci	10	
Ilość dzieci w wieku	od 6 do 7 dzieci	8	
Ilość dzieci w wieku	od 4 do 5 dzieci	7	
Ilość dzieci w wieku	od 2 do 3 dzieci	6	
Ilość dzieci w wieku	1 dziecko	5	
Ilość dzieci lub wychowanków w wieku powyżej 18 lat:	na każde dziecko	2	

3. ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA JEDNEGO WNIOSKODAWCĘ

bezdomność, zamieszkiwanie w schroniskach lub noclegowniach		12	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	do 5 m ²	10	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	5,1 do 6,0 m ²	8	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	6,1 do 7,0 m ²	7	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	7,1 do 8,0 m ²	6	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	8,1 do 9,0 m ²	4	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	9,1 do 10,0 m ²	1	
powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu na 1 osobę	powyżej 10,0 m ²	0	

4. WSPÓLNE ZAMIESZKIWANIE MAŁŻONKÓW PO ROZWODZIE

wspólne zamieszkiwanie małżonków po rozwodzie		2	
zamieszkiwanie 1 z wnioskodawców w domu dziecka lub rodzinie zastępczej		10	
wspólne zamieszkiwanie co najmniej 2 rodzin		5	

5. SYTUACJA MATERIALNA WNIOSKODAWCÓW

Średni miesięczny dochód brutto przypadający na 1 członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku (najniższa emerytura wynosizł.)			
jest mniejszy niż 20% najniższej emerytury	20 %	15	
znajduje się w przedziale od	20 % do 30 %	12	
znajduje się w przedziale od	31 % do 40 %	10	
znajduje się w przedziale od	41 % do 50 %	8	
znajduje się w przedziale od	51 % do 60 %	7	
znajduje się w przedziale od	61 % do 70 %	6	
znajduje się w przedziale od	71 % do 80 %	5	
znajduje się w przedziale od	81 % do 90 %	4	

znajduje się w przedziale od	91 % do 100 %	3	
znajduje się w przedziale od	101 % do 150 %	2	
znajduje się w przedziale powyżej	150 %	1	

6. OKRES DOTYCHCZASOWEGO OCZEKIWANIA NA MIESZKANIE

Data złożenia wniosku więcej niż	2 lata	1	
Data złożenia wniosku	3 lata	3	
Data złożenia wniosku	4 lata	4	
Data złożenia wniosku	5 lat	5	
Data złożenia wniosku	6 lat	6	
Data złożenia wniosku	8 lat	8	
Data złożenia wniosku	10 lat	10	

7. SYTUACJA ZDROWOTNA WNIOSKODAWCÓW

Niepełnosprawność trwała osób wchodzących w skład członków gospodarstwa domowego			
o stopniu znacznym (całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji)	I grupa inwalidów	10	
o stopniu umiarkowanym (całkowita niezdolność do pracy)	II grupa inwalidów	10	
o stopniu lekkim (częściowa niezdolność do pracy)	III grupa inwalidów	4	
Potwierdzona zaświadczeniem lekarskim choroba spowodowana dotychczasowym sposobem zamieszkiwania lub uniemożliwiająca dotychczasowy sposób zamieszkiwania		5	

8. INNE UWARUNKOWANIA RODZINNE, SPOŁECZNE I OCENA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

Inne uwarunkowania rodzinne i społeczne potwierdzone przez:		
Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Kuratora Sądowego, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie	3	
3-letnie wypowiedzenie wynikające z art. 11, ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	3	
Ocena warunków mieszkaniowych (warunki techniczno-funkcjonalne lokalu)	3	