



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 listopada 2016 r.

Poz. 2399

### **UCHWAŁA NR XXIV/180/16 RADY MIASTA KOSTRZYN NAD ODRĄ**

z dnia 24 listopada 2016 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2016 – 2021**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610 j. t. ze zm.), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2016 – 2021 stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
*Marek Tatarewicz*

**Załącznik  
do uchwały Nr XXIV/180/16  
Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą  
z dnia 24 listopada 2016r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą  
na lata 2016-2021**

**Wstęp**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą na lata 2016 – 2021 stanowi realizację obowiązku, nałożonego na rady gmin przepisem art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 j. t. ze zm.).

Rady Gmin zobowiązane zostały do uchwalenia, na okres co najmniej pięciu kolejnych lat, wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować w szczególności:

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

Z dniem 31 grudnia 2015r. stracił ważność pierwszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kostrzyn nad Odrą przyjęty przez Radę Miasta Kostrzyn nad Odrą uchwałą nr XXXIX/296/10 z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 – 2015. Aktualny program kontynuuje realizację ustalonego wcześniej celu, jakim jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, prowadzące do osiągnięcia optymalnego jego stanu, zapewniającego liczbę lokali socjalnych i zamiennych, gwarantującą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Dla realizacji określonego wyżej celu miasto będzie:

- dążyć aby koszty zarządzania i koszty bieżącej eksploatacji zasobu miasta pokrywane były głównie z wpływów z czynszów należnych z tytułu korzystania z komunalnych lokali mieszkaniowych poprzez dochodzenie do stawki czynszu maksymalnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej,
- tworzyć warunki do pozyskania lokali mieszkalnych nienależących do zasobu gminy przez osoby, których sytuacja materialna pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- sprzedawać nieruchomości zabudowane budynkami wyłączonymi z zasobu mieszkaniowego w związku z ich stanem technicznym, co umożliwi ich rewitalizację w oparciu o kapitał prywatny, bez konieczności wydatkowania znacznych środków z budżetu miasta,

- przeznaczać na utrzymanie zasobu mieszkaniowego środki co najmniej w wysokości uniemożliwiającej jego dekapitalizację,
- pozyskiwać pozabudżetowe środki finansowe na realizację budownictwa socjalnego,
- umożliwiać lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dokonanie zamian zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- prywatyzować wyłącznie lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Miasta, a położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### Rozdział 1.

#### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kostrzyn nad Odrą

##### 1. 1. Stan istniejący

Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2015r. posiadało łącznie 396 lokali mieszkalnych, które zestawiono w załączniku nr 1 i 2 do uchwały, w tym:

- w budynkach ze 100% udziałem miasta – 157 lokali o powierzchni użytkowej 5.964,41 m<sup>2</sup>.
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 239 lokale o powierzchni użytkowej 11.186,50 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na występujące znaczne zapotrzebowanie na lokale socjalne w celu realizacji ustawowych obowiązków miasto wynajmuje lokale mieszkalne stanowiące własność innych podmiotów. Na dzień 31 grudnia 2015r. miasto wynajmowało 62 lokale mieszkalne, w tym od:

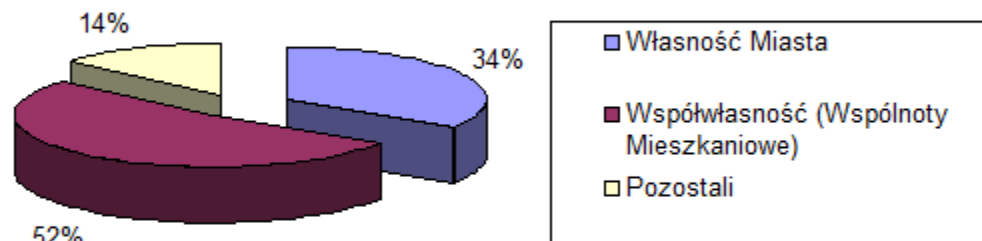
- Kostrzyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – 55 lokali o powierzchni 2.119,97m<sup>2</sup>,
- Spółdzielni Mieszkaniowej CELULOZA – 7 lokali o powierzchni 225,63 m<sup>2</sup>.

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

Tabela nr 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą

<b>BUDYNKI GMINY</b>	
Budynki mieszkalne	12 szt.
Lokale mieszkalne w tych budynkach	157 szt.
Łączna powierzchnia	5.964,41 m <sup>2</sup>
<b>LOKALE GMINY W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH</b>	
Budynki mieszkalne	62 szt.
Lokale mieszkalne w tych budynkach	239 szt.
Łączna powierzchnia	11.186,50 m <sup>2</sup>
<b>POZOSTAŁE LOKALE</b>	
Lokale mieszkalne	62 szt.
Łączna powierzchnia	2.345,60 m <sup>2</sup>

Procentowy udział lokali wynajmowanych przez Miasto Kostrzyn nad Odrą przedstawiono na poniższym rysunku.



Rys. 2 Wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta z podziałem na właścicieli budynku, w którym lokale mieszkalne są zlokalizowane.

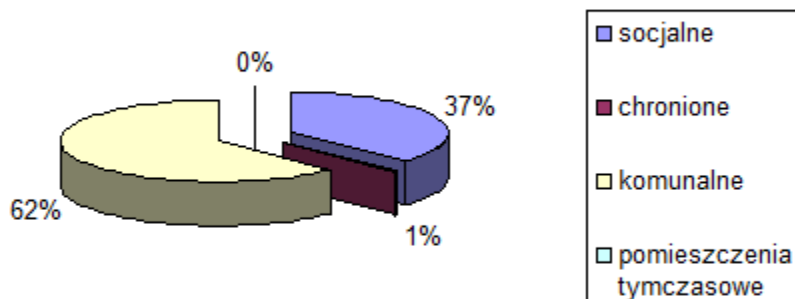
W związku z realizacją nałożonego na gminy obowiązku dostarczenia lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu przyznając jednocześnie prawo do lokalu socjalnego rośnie udział lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie miasta. Według stanu na 31 grudnia 2015r. w zasobie tym wydzielonych zostało 145 lokali socjalnych usytuowanych w 10 budynkach stanowiących własność miasta. W styczniu 2010r. liczba lokali socjalnych wynosiła 80. Jak wynika z powyższego w stosunku do 2010r. liczba lokali socjalnych wzrosła o ponad 80%. W latach następnych planuje się podjęcie kolejnych działań mających na celu dalszy wzrost liczby lokali socjalnych.

Dodatkowo z uwagi na fakt, że do zadań własnych gminy należy także prowadzenie i zapewnienie miejsc w placówkach opiekuńczo-wychowawczych wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych (art. 17 ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej) z zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą wydzielone zostały mieszkania chronione. Mieszkania takie stanowią formę pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Na terenie Miasta utworzone zostały dwa takie mieszkania.

Tabela nr 2. Wykaz lokali socjalnych i chronionych.

Lp	Adres	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali chronionych	Ogółem liczba lokali w budynku	Pow. ogólna lokali w budynku w m <sup>2</sup>
1	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51	63	1	64	2.508,30
2	Niepodległości 13-15	29	0	29	1.286,90
3	Orła Białego 35	5	0	5	237,88
4	Prosta 24	6	0	6	158,19
5	Zielona 33	24	0	24	464,04
6	Wodna 18	4	1	5	197,92
7	Żeglarska 29	5	0	5	235,18
8	Żeglarska 56	5	0	5	241,96
9	Osiedle Leśne 11	2	0	2	98,58

10	Osiedle Leśne 12	2	0	2	99,56
<b>RAZEM</b>		<b>145</b>	<b>2</b>	<b>147</b>	<b>5.528,51</b>

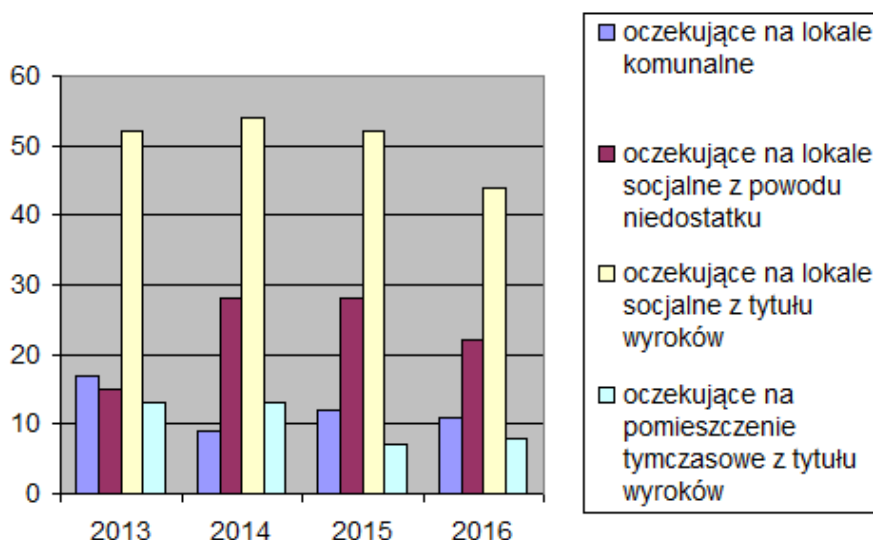


Rys. 3 Podział lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą według rodzaju zawartych umów.

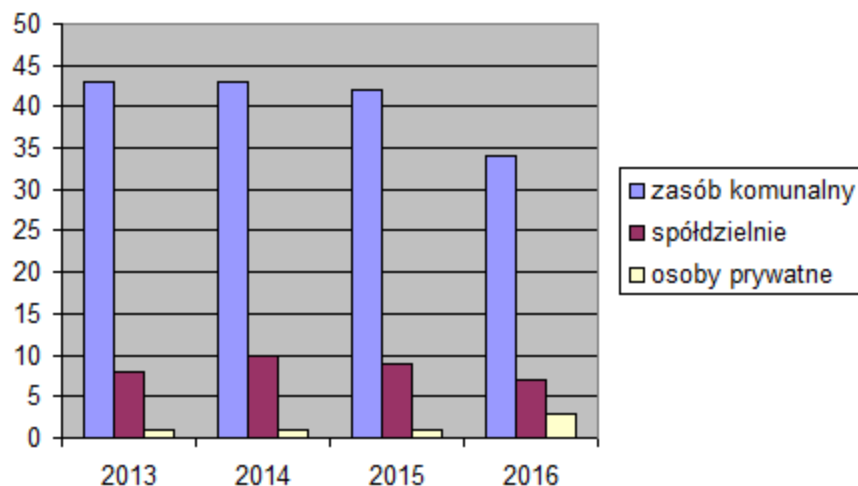
### 1. 2. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Na podstawie list osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą zatwierdzonych zarządzeniem nr 95/2016 Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą z dnia 27 kwietnia 2016r. ustalono, że na zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą oczekuje obecnie, w tym:

- lokalu komunalnego (umowa na czas nieokreślony) 11 osób,
- lokalu socjalnego (umowa na czas oznaczony) 66 osób, w tym 44 w związku z wydanym wyrokiem eksmisyjnym .

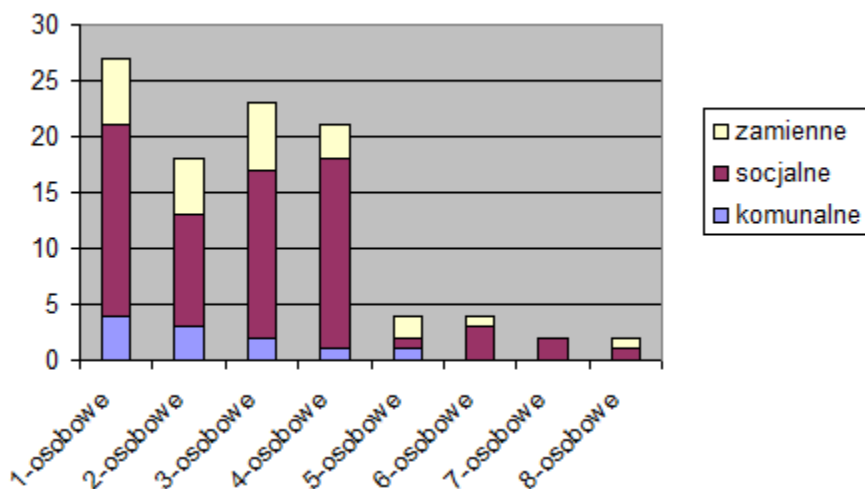


Rys. 4 Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą.



Rys. 5 Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją i przyznanym prawem do otrzymania takiego lokalu.

Najwięcej wyroków z przyznanym prawem do lokalu socjalnego orzekanych jest wobec najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kostrzyn nad Odrą. W roku bieżącym nastąpił wzrost liczby wyroków orzekanych na wniosek osób prywatnych.



Rys. 6 Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą w podziale na wielkość gospodarstwa.

Dodatkowo 8 osób, w celu poprawy warunków mieszkaniowych, wystąpiło z wnioskiem o zamianę lokalu, a dalsze 16 rodzin uprawnionych jest do przydziału lokalu zamiennego w związku z planowanym kapitalnym remontem budynku przy ul. Niepodległości 13 – 15 oraz rozbiórką budynków Os. Leśne 11 – 12.

### 1. 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Liczba lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta uległa zmianie, co związane jest z prowadzoną sprzedażą lokali, wyłączeniem budynków z zasobu z uwagi na ich stan techniczny a także budową nowych budynków socjalnych. W związku z prowadzonym od 1992r procesem prywatyzacji lokali komunalnych do dnia 31.12.2015r. miasto sprzedało łącznie 1666 lokali mieszkalnych. Intensywność sprzedaży lokali uległa w ostatnich latach zmniejszeniu. Od 2010r. odnotowano znaczny spadek ilości sprzedawanych rocznie lokali. Lokale mieszkalne sprzedawane są najemcom przy zastosowaniu ulg, których wysokość uległa obniżeniu. Na mocy uchwały XI/78/11 z dnia 17 listopada 2011r. Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą od 1 lipca 2012r. udzielane są

bonifikaty w wysokości 60% lub 85% od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty zależy od daty budowy budynku, w którym położony jest lokal, W latach poprzednich (2002 – 2012) wysokość udzielanej bonifikaty wynosiła 99%.

Tabela nr 3. Ilość sprzedanych rocznie lokali mieszkalnych

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2010	41
2011	32
2012	31
2013	17
2014	9
2015	3

W latach 2010 – 2015 wyłączonych z użytkowania zostało 16 lokali z ul. Jana Pawła II, 16 lokali z budynku Niepodległości 15 oraz 1 lokal z budynku Os. Leśne 12. Najemcom tych lokali zapewniono lokale zamienne. W tym okresie oddano do użytku nowe lokale socjalne w łącznej liczbie 88, w tym 24 przy ul. Zielonej 33 oraz 64 przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego 51.

Z uwagi na kolizję z istniejącą koncepcją zagospodarowania terenu, stan techniczny lub nieopłacalność wykonania remontu, do rozbiórki zakwalifikowane zostały kolejne 3 budynki zestawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Lokale zakwalifikowane do rozbiórki w latach 2016 – 2021.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w budynku
1	Jana Pawła II 71-73-75-77	8	389,00
2	Osiedle Leśne 11a-11b	2	98,58
3	Osiedle Leśne 12a-12b	2	99,56
<b>Razem</b>		<b>12</b>	<b>587,14</b>

Budynki zakwalifikowane do rozbiórki z chwilą opuszczenia ich przez dotychczasowych najemców zostają wyłączone z zasobu mieszkaniowego Miasta Kostrzyn nad Odrą.

Ponadto z uwagi na zły stan techniczny do kapitalnego remontu zakwalifikowano budynek położony przy ul. Niepodległości 13 – 15, w którym znajduje się 29 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy o łącznej pow. użytkowej 1.303,67m<sup>2</sup>. Część mieszkańców budynku została już wysiedlona, a lokatorom zapewniono lokale zamienne. Najemcom pozostałych lokali w tym budynku, jak również budynków przeznaczonych do rozbiórki należy zapewnić lokale zamienne. Priorytetem, z uwagi na możliwość pozyskania środków unijnych na remont, jest wysiedlenie pozostałych mieszkańców budynku przy ul. Niepodległości 13.

Miasto w 2017r. planuje oddać do użytkowania kolejnych 16 lokali socjalnych przy ul. Zielonej. W okresie obowiązywania programu zakłada się zmniejszenie spadku liczby lokali w zasobie mieszkaniowym miasta w porównaniu do okresu obowiązywania poprzedniego programu kiedy to mieszkaniowy zasób miasta uległ zmniejszeniu o 79 lokali.

Prognozę wielkości zasobu z uwzględnieniem budowy nowych mieszkań socjalnych przy ul. Zielonej i przewidywanej sprzedaży mieszkań przedstawiono, w rozbięciu na poszczególne lata, w poniższej tabeli.

Tabela nr 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą w latach 2016 – 2021.

Lp.	Liczba lokali społecznych	Liczba lokali komunalnych		łącznie liczba lokali na koniec roku
		w budynkach miasta	w budynkach wspólnot	
2016	147	10	234	391
2017	163 <sup>#</sup>	10	223	396
2018	163	10	218	391
2019	163	10	213	386
2020	161 <sup>#</sup>	10	208	379
2021	159 <sup>#</sup>	10	203	372

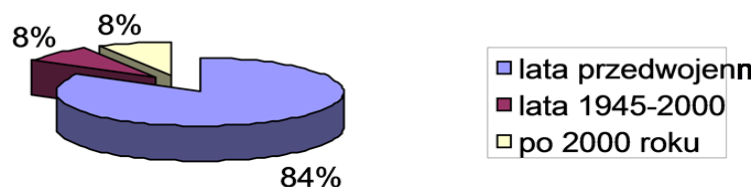
## Rozdział 2.

### Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji

**2. 1.** Budynki tworzące mieszkaniowy zasób Miasta wybudowane zostały w większości przed 1945r. Ich stan techniczny na podstawie protokołów z przeglądów budowlanych oceniono jako dobry. Stopień zużycia budynku tylko w przypadku budynku przy ul. Niepodległości 13-15 przekracza 50%. Budynek ten planowany jest do remontu kapitalnego. Miasto wykonało dokumentację budowlaną i uzyskało pozwolenie na budowę.

Tabela nr 6. Wykaz budynków komunalnych z określeniem % zużycia według stanu na dzień 31.12.2015r.

Lp.	Adres	rok budowy	instalacje w budynku	% zużycia
1	Niepodległości 13-15	1910	wod-kan, gaz	51
2	Niepodległości 5	1910	wod-kan, gaz	26
3	Orla Białego 35	1973	wod-kan, gaz	21
4	Osiedle Leśne 11	1930	wod-kan,	37
5	Osiedle Leśne 12	1930	wod-kan,	38
6	Prosta 24	1932	wod-kan,	28
7	Wodna 18	1915	wod-kan, gaz	30
8	Zielona 33	2011 - I etap 2015 - II etap	wod-kan,	18
9	Żeglarska 29	1910	wod-kan, gaz	35
10	Żeglarska 56	1930	wod-kan, gaz	37
11	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51 a-b	2011 - przebudowa	wod-kan, CO, gaz	18
12	Osiedle Warniki 44	1930	wod-kan,	21



Rys. 6 Struktura zasobu mieszkaniowego Miasta według roku budowy budynków wchodzących w jego skład.



Z uwagi na fakt, że znaczna część budynków stanowiących własność miasta (około 84%) powstała przed 1940r. wykonano w latach 2015 – 2016 inwentaryzację architektoniczno-budowlaną budynków komunalnych przy ul. Niepodległości 5, Orła Białego 35, Prostej 24, Wodnej 18, Żeglarskiej 29 i 56 oraz na Osiedlu Warniki 44. Wszystkie budynki miasta wyposażone są w instalacje wodno - kanalizacyjną. Lokale w większości budynków (11 z 12) ogrzewanych jest piecami, tylko jeden przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51 posiada instalacje centralnego ogrzewania zasilaną z gazowej kotłowni indywidualnej. W budynkach miasta przede wszystkim zlokalizowane są lokale socjalne. Mając na względzie koszty utrzymania lokali oraz przebieg istniejącej sieci ciepłowniczej nie planuje się w najbliższych latach zmiany sposobu ogrzewania tych budynków. Jedynie w przypadku budynku Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51 rozważa się możliwość włączenia tego budynku do sieci ciepłowniczej MZK sp. z o.o., jednakże dopiero po całkowitym umorzeniu poniesionych kosztów inwestycyjnych. Sukcesywnie, w miarę posiadanych środków, miasto prowadzi wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz wewnętrznej instalacji elektrycznej w lokalach stanowiących własność miasta.

Na dzień 31.03.2016r. na liście oczekujących do wymiany okien znajdowało się:

- w budynkach należących do Miasta Kostrzyn nad Odrą – 17 okien w 4 lokalach,
- w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych – 61 okien w 25 lokalach komunalnych.

Informacje dotyczące wyposażenia budynków i lokali pozwalają na określenie kierunków działań jakie należy podjąć w ramach utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta. Podkreślić należy, że utrzymanie zasobu miasta w odpowiednim stanie technicznym uzależnione jest od realizacji remontów przekraczających zakres napraw bieżących, konserwacji i usuwania awarii. Planowany zakres remontów przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Planowany zakres remontów w zasobie mieszkaniowym miasta w latach 2016 – 2021

Lp	Zadanie	Rok	Szacunkowe nakłady w tys. zł.
1	ul. Niepodległości 13 - 15, rewitalizacja budynku, remont kapitalny budynku <sup>#</sup>	2017	2000
2	Osiedle Warniki 44, remont dachu	2017	40
3	ul. Niepodległości 5, docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji	2018	150
4	ul. Żeglarska 29, docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji, izolacji pionowej piwnic i opaski	2019	120
5	ul. Żeglarska 56, docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji, izolacji pionowej piwnic i opaski	2020	120
6	ul. Prosta 24, docieplenie budynku wraz z wykonaniem elewacji, izolacji pionowej piwnic i opaski	2021	90

**2.2** W czasie obowiązywania programu planuje się realizować remonty i modernizację lokali oraz budynków mieszkalnych tworzących zasób na wartość nie mniejszą niż 10% kosztów utrzymania zasobów komunalnych w danym roku. Prognozowane nakłady na remonty (bieżące oraz inwestycyjne) mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognozowane nakłady na remonty zasobu Miasta.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Nakłady</b> [tys. zł]	242	240	260	250	250	240

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali stanowiących własność Miasta

**3. 1.** Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób miasta mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą lub na wolnym rynku.

**3. 2.** Do sprzedaży na wolnym rynku przeznaczone zostają mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, pozyskane przez miasto z tzw. „ruchu ludności” w drodze eksmisji lub w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy, wymagające remontu kapitalnego.

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

Tabela nr 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2016 – 2021.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia <sup>#</sup> lokali w m <sup>2</sup>	Szacunkowe przychody ze sprzedaży w tys. zł <sup>#</sup>
2016	5	244,20	66,85
2017	11	537,24	147,07
2018	5	244,20	66,85
2019	5	244,20	66,85
2020	5	244,20	66,85
2021	5	244,20	66,85
<b>RAZEM</b>	<b>36</b>	<b>1758,24</b>	<b>481,32</b>

#### Rozdział 4.

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

**4. 1.** Ustala się, że maksymalny czynsz obowiązujący w zasobach mieszkaniowych gminy nie przekroczy 3% obowiązującej w IV kwartale roku poprzedniego, wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> lokalu ogłoszonej przez Wojewodę Lubuskiego.

**4. 2.** Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiący iloczyn stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej standardowego lokalu mieszkalnego tj. lokalu wyposażonego w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, wc i łazienkę, oraz współczynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową określonych w tabeli poniżej.

Tabela nr 10. Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokali

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

**4. 3.** Czynsz za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.

**4. 4.** Decyzję o podwyżce stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu standardowego podejmuje Burmistrz Miasta w oparciu o przeprowadzoną analizę kosztów utrzymania zasobu komunalnego Miasta oraz wpływów z tytułu korzystania z lokali komunalnych w terminie do 31 października danego roku na rok następny z zastrzeżeniem ust. 4. 5. oraz ust. 4. 1.

**4. 5.** W przypadku spadku wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu obowiązująca stawka czynszu nie ulega zmianie.

**4. 6.** Obniżka czynszu może zostać udzielona na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta z wyłączeniem najemcy lokalu socjalnego lub podnajemcy lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez miasto od innych właścicieli stawka czynszu może być obniżona w przypadku gdy najemca spełnia łącznie wszystkie poniższe warunki:

- a) posiada tytuł prawny do lokalu,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub posiada zgodę na spłatę zaległości w ratach i wiąże się z przyjętymi zobowiązaniami,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym**

**5. 1.** Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą zarządzane są przez Burmistrza Miasta.

**5. 2.** Zarządzanie obejmuje w szczególności:

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

**5. 3.** W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta nie ulegnie zmianie.

**5. 4.** Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta:

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

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**6. 1.** Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie miasta w latach 2016 – 2021 będą:

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

Prognozę wysokości finansowania zasobu mieszkaniowego miasta w rozbiciu na poszczególne lata przedstawiono w tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach programu<sup>#</sup>

Lp.	Rodzaj źródła finansowania	Planowane wpływy w tys. zł.					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Wpływy z tytułu korzystania z lokali mieszkaniowych (czynsz, media i pozostałe opłaty)	1695	1500	1500	1490	1480	1480
2	Środki z budżetu Miasta	518	732	800	805	860	850
3	Inne (odsetki, koszty sądowe)	41	20	25	20	15	15
<b>Razem</b>		<b>2254</b>	<b>2252</b>	<b>2325</b>	<b>2315</b>	<b>2355</b>	<b>2345</b>

**Rozdział 7.****Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego**

7. 1. Koszty utrzymania budynków obejmują w przypadku:

- a) lokali z budynkami stanowiących 100% własność Miasta koszty eksploatacji i koszty remontów,
- b) lokali w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe fundusz remontowy i koszty zarządu.

7. 2. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych pokrywane będą z budżetu miasta do wysokości określonej w tabeli 11. Prognozę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 12.

Tabela nr 12. Planowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz lokali użytkowych w latach 2016 – 2021.

Lp	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w tys. zł					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty bieżącej eksploatacji	1372	1372	1425	1425	1445	1445
2	Koszty remontów	242	190	100	120	110	130
3	Koszty modernizacji lokali i budynków	0	10	10	10	20	20
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	640	640	640	640	660	660
5	Wydatki inwestycyjne	0	40	150	120	120	90
<b>ŁĄCZNIE WYDATKI</b>		<b>2 254</b>	<b>2 252</b>	<b>2 325</b>	<b>2 315</b>	<b>2 355</b>	<b>2 345</b>

7.3. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

**Rozdział 8.****Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta**

8. 1. Miasto Kostrzyn nad Odrą w celu poprawy stanu technicznego budynków mieszkaniowych udziela właścicielom tych budynków pomocy finansowej w formie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych oraz na pokrycie kosztów wykonania miejsc ustawienia pojemników do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz właścicieli innych budynków wielorodzinnych na warunkach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.

8. 2. Miasto prowadzi działania mające na celu skuteczną windykację należności czynszowych poprzez:

- 1) bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych;

2) doprowadzenie do zawarcia przez dłużników ugody w zakresie spłaty zadłużenia lub zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Kostrzyn nad Odrą na mniejsze lub tańsze w eksploatacji.

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

**8. 4.** W ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym Miasta prowadzone są zamiany lokali:

1) na wniosek najemcy lokalu w celu poprawy warunków mieszkaniowych, w tym w związku ze stanem zdrowia:

- a) zamiana na lokal o większej powierzchni i/lub podwyższonym standardzie,
- b) zamiana na lokal położony np. na niższej kondygnacji, z podjazdem itp.;

2) z „urzędu” w przypadku trudnej sytuacji materialnej najemcy /byłego najemcy lub wystąpienia zadłużeń na koncie lokalu – zamiana na lokal mniejszy, o niższych kosztach utrzymania.

**8. 5.** Odzyskane w wyniku dokonanych zamian wolne lokale o obniżonym standardzie, zlokalizowane w budynku stanowiącym własność Miasta przeznaczają się na lokale socjalne bądź pomieszczenia tymczasowe.

**8. 6.** Szczegółowa regulacja dotycząca zamian mieszkań została uregulowana w odrębnej uchwale Rady Miasta Kostrzyn nad Odrą.

**8. 7.** Informacje o planowanej sprzedaży lokali zostały ujęte w rozdziale 3.

#### ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK NR 1. Wykaz budynków komunalnych z określeniem % zużycia według stanu na dzień 31.12.2015r.

Lp.	Adres	% zużycia	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1	Niepodległości 13-15	51	29	1286,90
2	Niepodległości 5	26	7	277,80
3	Orla Białego 35	21	5	237,88
4	Osiedle Leśne 11	37	2	98,58
5	Osiedle Leśne 12	38	2	99,56
6	Prosta 24	28	6	158,19
7	Wodna 18	30	5	197,92
8	Zielona 33	18	24	464,04
9	Żeglarska 29	35	5	235,18
10	Żeglarska 56	37	5	241,96
11	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 51 a - b	0	64	2.508,30
12	Osiedle Warniki 44	21	3	158,1
<b>Razem</b>			<b>157</b>	<b>5.964,41</b>

ZAŁĄCZNIK NR 2. Wykaz lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres	Liczba lokali komunalnych	Liczba wszystkich lokali w budynku	Udział miasta we własności budynku
1	Orla Białego 1	1	11	9,09
2	Orla Białego 24	6	28	21,43
3	Orla Białego 29	1	8	12,50
4	Orla Białego 31	3	28	10,71
5	Akacyjowa 1-7	4	40	10,00
6	Asfaltowa 1-5	7	21	33,33

7	Gorzowska 3	2	8	25,00
8	Gorzowska 5	4	22	18,18
9	Gorzowska 7	2	22	9,09
10	Gorzowska 9	3	22	13,64
11	Gorzowska 11	5	22	22,73
12	Gorzowska 13	4	22	18,18
13	Gorzowska 47	2	9	22,22
14	Drzewicka 2	2	30	6,67
15	Drzewicka 28	1	5	20,00
16	Drzewicka 50-60	12	24	50,00
17	Jana Pawła II 1	5	9	55,56
18	Jana Pawła II 3	3	11	27,27
19	Jana Pawła II 50	3	33	9,09
20	Jagiellońska 4-6	5	9	55,56
21	Mikołaja Kopernika 2	3	13	23,08
22	Tadeusza Kościuszki 5	3	22	13,64
23	Krótką 1	4	22	18,18
24	Krótką 3	2	22	9,09
25	Krótką 5	1	22	4,55
26	Łódzka 1	1	4	25,00
27	Adama Mickiewicza 22	3	32	9,38
28	Nadbrzeżna 7	2	5	40,00
29	Gabriela Narutowicza 5	1	30	3,33
30	Osiedle Leśne 2	3	37	8,11
31	Osiedle Leśne 3	3	39	7,69
32	Osiedle Leśne 4	1	30	3,33
33	Osiedle Leśne 5	3	16	18,75
34	Osiedle Leśne 7	2	24	8,33
35	Osiedle Leśne 9	6	44	13,64
36	Osiedle Leśne 10	1	43	2,33
37	Osiedle Mieszka I 28	1	30	3,33
38	Osiedle Mieszka I 29	3	30	10,00
39	Osiedle Słowiańskie 3-4	8	28	28,57
40	Osiedle Słowiańskie 5-6	2	28	7,14
41	Osiedle Słowiańskie 7-8	1	30	3,33
42	Osiedle Słowiańskie 9-10	2	30	6,67
43	Osiedle Słowiańskie 11-12	7	30	23,33
44	Osiedle "B"1	8	37	21,62
45	Osiedle "B"2	3	32	9,38
46	Osiedle "C" 6	5	22	22,73
47	Osiedlowa 1	1	22	4,55
48	Osiedlowa 2	9	39	23,08
49	Osiedlowa 3	5	22	22,73
50	Osiedlowa 5	4	22	18,18
51	Osiedlowa 6	7	38	18,42
52	Osiedlowa 7	2	6	33,33
53	Słoneczna 1-5	4	30	13,33
54	Szkolna 2	4	13	30,77
55	Wodna 13	3	8	37,50
56	Kardynała Stefana Wyszyńskiego 25	2	5	40,00
57	Zielona 8	4	12	33,33
58	Saperska 2-4	20	44	45,45
59	Generała Tadeusza Kutrzeby	16	48	33,33

	2a-b			
60	Osiedle 3 Maja 12-14	1	42	2,38
61	Osiedle 3 Maja 9-11	2	30	6,67
62	Sportowa 19	1	3	33,33
<b>RAZEM</b>		<b>239</b>	<b>1470</b>	