



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 28 lutego 2013 r.

Poz. 913

UCHWAŁA Nr XXXI/146/12 RADY MIEJSKIEJ GRUDZIĄDZA

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2012-2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy-miasto Grudziądz na lata 2012-2016, który wyznacza podstawowe kierunki działania Miasta Grudziądz w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Celem niniejszego programu jest określenie założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie strategicznych rozwiązań kwestii dotyczących zagadnień gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Grudziądz.

§ 4. Traci moc:

- 1) Uchwała Nr IX/84/07 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Grudziądz w latach 2007-2011;
- 2) Uchwała Nr XXXIX/109/02 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 20 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, Uchwała nr LX/92/06 z dnia 25 października 2006 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, uchwała nr LIX/06 z dnia 20 września 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, uchwała nr XXVIII/128/04 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Grudziądz.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Arkadiusz Goszka

Załącznik do uchwały Nr XXXI/146/12
Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 28.12.2012 r.
w sprawie przyjęcia wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy-miasto Grudziądz na lata 2012-2016

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY-MIASTO GRUDZIĄDZ
NA LATA 2012-2016**

Spis treści

Wstęp
Słownik

Rozdział I: Sytuacja w sektorze gospodarki mieszkaniowej Gminy-Miasto Grudziądz	
§ 1. Zasoby mieszkaniowe	
1. Forma gospodarowania zasobem mieszkaniowym	
1.1. Podstawa prawna powierzenia zadania Gminy spółce MPGN	
2. Zasoby mieszkaniowe w Grudziądzu	
3. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasobu lokali w dyspozycji Gminy	
4. Sytuacja demograficzna w Grudziądzu	
§ 2. Zapotrzebowania na lokale mieszkalne	
1. Zapotrzebowanie na lokale komunalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe	
2. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali komunalnych	
3. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali socjalnych	
4. Realizacja pozostałych potrzeb mieszkaniowych	
4.1. Mieszkania chronione	
4.2. Mieszkania przeznaczone na pozostałe cele	
5. Określenie optymalnej wielkości zasobu mieszkaniowego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych rodzin na terenie Gminy	
§ 3. Programy pomocowe dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej	
1. Odpracowanie długu	
2. Wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych	
3. Dodatki mieszkaniowe	
Rozdział II: Źródła finansowania i stan techniczny zasobu mieszkaniowego	
§ 4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i kategorie wydatków	
1. Stan techniczny zasobu oraz wydatki ponoszone na utrzymanie zasobu	
2. Plany remontowe i przewidywane wydatki	
3. Założenia do planów remontowych, standardy budynków, lokali komunalnych, socjalnych	
Rozdział III: Sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych i nieruchomości	
§ 5. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych	
Główne założenia sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą	
Kryteria sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą	
Główne założenia sprzedaży mieszkań komunalnych bez bonifikaty	
Główne założenia sprzedaży budynków	
5. Sprzedaż lokali użytkowych	

Rozdział IV: Polityka czynszowa	
§ 6. Uwarunkowania polityki czynszowej	
Proponowana wysokość stawek czynszu w okresie przejściowym	
Wytyczne docelowej polityki czynszowej	
Rozdział V: Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy	
§ 7. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy	
1. Zasady ogólne	
2. Zasady zawierania umów najmu na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenie tymczasowe oraz zamiany lokali	
3. Tworzenie list rocznych i dodatkowych	
Rozdział VI: Wzajemne rozliczenia z tytułu powierzonego zadania	
§ 8. Rozliczenia za wykonywanie zadania Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb najuboższych rodzin	
1. Założenia modelowe do rozliczeń	
Rozdział VII: Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasto Grudziądz	
§ 9. Pozostała współpraca w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy między podmiotem wewnętrznym, a wydziałami Urzędu Miasta i jednostkami budżetowymi	
§ 10. Pozostałe działania w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy	
§ 11. Komisja – jako czynnik społeczny w zakresie realizacji listy przydziałów	
Rozdział VIII: Przepisy końcowe	
Spis tabel	
Spis wykresów	

Wstęp

Na podstawie art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), Gmina zobowiązana jest do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i 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 obniżania 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.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka gminy w zakresie racjonalnego wykorzystywania zasobu mieszkaniowego, w pierwszej kolejności w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Należy podkreślić, że mieszkanie z zasobu gminnego nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Z analizy bieżącej sytuacji wynika, że najbardziej optymalną formą wykonywania tego zadania jest gospodarowanie zasobem mieszkaniowym poprzez powołaną m.in. do tego celu spółkę jaką jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o., która z uwagi na:

- specjalizację i doświadczenie,
- znajomość i rozpoznanie problemów mieszkaniowych rodzin z terenu Gminy,
- ciągle podnoszenie jakości usług z zakresu zarządzania nieruchomościami,
- posiadanie wykwalifikowanej kadry,
- regularną poprawę wskaźników ściągłości zobowiązań czynszowych,
- monitorowanie uprawnień osób do najmu lokali komunalnych z uwagi m.in. na posiadanie innego tytułu do nieruchomości mieszkalnej, nielegalnych podnajmów, przekroczone progi dochodowe dyskwalifikujące do korzystania z preferencyjnego czynszu komunalnego, skuteczną eksmisję osób.

jest przygotowanym podmiotem, posiadającym potencjał do wykonywania zadania w imieniu Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

W celu wykonywania tego zadania poprzez MPGN, Gmina zakłada:

- wniesienie pozostałych nieruchomości do Spółki do końca 2013 roku,
- współpracę wszystkich merytorycznych wydziałów, jednostek budżetowych w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, Powiatowego Urzędu Pracy itp. ze Spółką,
- udostępnianie baz danych,
- finansowanie budowy budynków socjalnych i remontów pozostałych budynków,
- wnoszenie dopłat,
- wypłatę odszkodowań z tytułu komunalnych i socjalnych stawek czynszu oraz innych preferencji stosowanych w polityce mieszkaniowej przez Gminę,
- dokonywanie wzajemnych rozliczeń z tytułu powierzonego zadania.

MPGN jako podmiot wykonujący zadanie Gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest zobowiązane do prowadzenia szczegółowej dokumentacji, sprawozdań, analiz i planów rzeczowo-finansowych, a realizacja zadań powinna odbywać się na zasadzie oszczędności czyli osiągnięcie założonych wyników w dążeniu do utrzymywania lub osiągania określonego standardu, przy możliwie najniższych kosztach (nakładach czasu, pieniędzy, materiałów, pracy ludzkiej itp.).

Zawarte w opracowaniu zasady dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym w zakresie mieszkań komunalnych, obowiązują do czasu zakończenia procesu wnoszenia budynków Gminy aportem do MPGN. Po zakończeniu procesu, zasady dotyczące gospodarowania zasobem komunalnym wyznacza i realizuje MPGN kierując się zasadami racjonalizacji. Natomiast gospodarowanie zasobem lokali socjalnych podlega odrębnym regulacjom zawartym z niniejszym programie z uwagi na deficytowy charakter działalności.

Słownik

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Grudziądz;
- 2) Programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Grudziądz na lata 2012-2016;

- 3) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami.);
- 4) Mieszkaniowym Zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób przeznaczony do realizacji zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 5) Lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez najem;
- 6) Czynszu komunalnym - należy przez to rozumieć czynsz dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, stosowany w Mieszkaniowym Zasobie Gminy;
- 7) Gospodarstwie domowym o niskich dochodach – należy przez to rozumieć gospodarstwa domowe, w których dochód obliczany jest na podstawie przepisów o dodatkach mieszkaniowych;
- 8) Liście przydziału – należy przez to rozumieć opracowywaną raz do roku listę osób spełniających kryteria do otrzymania lokalu dla rodzin o niskich dochodach;
- 9) Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię rozumianą w myśl Ustawy;
- 10) Wskaźniku odtworzeniowym – należy przez to rozumieć wskaźnik w myśl Ustawy;
- 11) Właścicielu-należy przez to rozumieć Gminę Miasto Grudziądz lub MPGN Sp. z o.o.;
- 12) GTBS – Grudziądzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- 13) MPGN - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.

Rozdział I

Sytuacja w sektorze gospodarki mieszkaniowej Gminy-Miasto Grudziądz

§ 1. Zasoby mieszkaniowe.

1. Forma gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Jednostką powołaną do gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Grudziądz jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka została powołana uchwałą Nr XXII/96/00 z dnia 27 września 2000 roku Rady Miejskiej Grudziądza w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w spółkę prawa handlowego.

Z ponad 10-letniego doświadczenia wynika, że ta forma jest jedną z najlepszych form zarządzania zasobem, ponieważ spółka posiada znacznie więcej mechanizmów oraz możliwość elastycznego i szybkiego dostosowywania się do zmieniających się w tym zakresie przepisów i realiów w porównaniu do możliwości Gminy. Jest wyspecjalizowana w zakresie przede wszystkim tematyki nieruchomości, posiada niezbędne służby techniczne, ekipy remontowe oraz kadrę administracyjną, która na bieżąco przeszkalana jest z przepisów dotyczących najmu, eksmisji, wspólnot mieszkaniowych, ksiąg wieczystych i innych związanych z gospodarką nieruchomościami. Głównie zadanie statutowe MPGN to zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w imieniu Gminy, ale jednocześnie jako podmiot prawa handlowego Spółka zobowiązana jest do racjonalnego wykorzystania zasobu tj. zbilansowania wpływów i wydatków w celu zapobiegnięcia jego dekapitalizacji oraz możliwie najefektywniejszego wykorzystania zasobów dla dobra mieszkańców Grudziądza.

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym będącym własnością Gminy odbywa się na podstawie obowiązujących Ustaw, Uchwał Rady Miasta Grudziądza, Zarządzeń Prezydenta natomiast zasobem będącym własnością MPGN-u na podstawie Ustaw, Uchwał i Zarządzeń Zarządu Spółki. Zmierza się do spójności treści Uchwał Rady Miasta i Uchwał Zarządu MPGN-u w celu stosowania jednolitych zasadach dla mieszkańców Grudziądza, do czasu zakończenia procesu aportu i wniesienia wszystkich zasobów mieszkaniowych do Spółki. Zakłada się kontynuowanie wyłączania samodzielnych lokali mieszkalnych oraz całych budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy. Celem jest uporządkowanie struktury własności nieruchomości, co wyeliminuje nieprawidłowości i problemy związane z porządkowaniem zapisów w Księgach Wieczystych i pozostawienie tylko niezbędnej części budynków do realizacji zadań Gminy.

Organizacja zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy opierać się będzie na spółce prawa handlowego tj. MPGN Sp. z o.o., z którą współpracować zobowiązane są w celu spójności podejmowanych działań i decyzji oraz prawidłowej gospodarki nieruchomościami wydziały Urzędu Miasta oraz jednostki budżetowe w szczególności:

- Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami,
- Wydział Komunalny i Ochrony Środowiska,

- Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego,
 - Wydział Inwestycji i Remontów,
 - Wydział Spraw Obywatelskich,
 - Wydział Spraw Społecznych,
 - Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie,
 - Powiatowy Urząd Pracy.
- Sposób nadzoru nad współpracą został opisany w rozdziale VII § 9.

W latach 2012-2016 nie planuje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Grudziądz. Z początkiem roku 2013 planuje się tylko sformalizowanie wykonywania zadania jako jego powierzenie w formie podmiotu wewnętrznego. Rolę podmiotu będzie pełnił MPGN. W tym celu do końca roku 2013 przewiduje się zakończenie procesu wnoszenia aportu do MPGN, aby umożliwić wykonywanie całości zagadnień związanych z zapewnianiem potrzeb mieszkaniowych najuboższych rodzin na terenie Gminy zgodnie z założeniami zawartymi w programie.

1.1. Podstawa prawna powierzenia zadania Gminy spółce MPGN

Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (tekst jednolity: Dz.U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2005 r. Nr 31 poz. 266).

Ustawa o gospodarce komunalnej z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity: Dz.U. 2011 r. Nr 45 poz. 236).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz.93 ze zm.).

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (tekst jednolity: Dz.U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy zostały wymienione w art.7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. W szczególności zadania własne obejmują m.in. sprawy: gospodarki nieruchomościami (pkt 1), gminnego budownictwa mieszkaniowego (pkt 7).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2005 r. Nr 31 poz. 266). „Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”) oraz - w myśl art. 4 ust. 2a wskazania tymczasowego pomieszczenia albo noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c. Zaznaczyć należy, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, Gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, Gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, może również wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

Stosownie do treści art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w celu wykonywania zadań Gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi. Odnosnie formy prowadzenia gospodarki gminnej, w tym wykonywania przez Gminę zadań o charakterze użyteczności publicznej, ustawa o samorządzie gminnym odsyła do odrębnej ustawy tj. ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej. Zgodnie z art. 2 powołanej ustawy gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego, natomiast zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy, jednostki samorządu terytorialnego mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej w drodze umowy osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), w trybie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 oraz z 2010 r. Nr 106, poz. 675), przepisów ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. Nr 19, poz. 101, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759, z późn. zm.), przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536) i ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2011 r. Nr 5, poz. 13) albo na zasadach ogólnych.

W myśl art.4 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej do organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego należy wybór określonej formy wykonywania zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego. Z art. 10 ust. 1 cytowanej ustawy wynika, iż Gmina może tworzyć spółki prawa handlowego co do zasady w celu prowadzenia działalności w sferze użyteczności publicznej.

Stosownie do stanowiska wyrażonego w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 listopada 2005 r., III SA/WA 2445/2005, LexPolonica nr 1253689 „Do powierzenia zadań własnych Gminy jednostkom organizacyjnym (w tym spółkom) nie jest potrzebna umowa. Podstawą do ich zlecenia będzie bowiem sam akt organu Gminy powołujący do życia tę jednostkę i określający przedmiot jej działania. Tylko wtedy, gdy mamy do czynienia z podmiotem od Gminy niezależnym organizacyjnie i gospodarczo, jego zaangażowanie w wykonywanie gminnych zadań użyteczności publicznej odbywa się na zasadach ogólnych, a więc z wykorzystaniem umowy (...)”. Podobny pogląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 sierpnia 2005 r., II GSK 105/2005: „(...) umowa jest podstawą powierzenia wykonywania gminnych zadań użyteczności publicznej podmiotom innym niż jednostki organizacyjne utworzone przez gminę (art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i art. 3 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej). Wykonywanie przez gminę zadań komunalnych we własnym zakresie - przez utworzoną w tym celu jednostkę organizacyjną - zawarcia umowy nie wymaga. Podstawą powierzenia wykonywania tych zadań bowiem jest sam akt organu gminy powołujący do życia tę jednostkę i określający przedmiot jej działania”

Obecnie powyższy obowiązek realizuje MPGN, bowiem mieści się to w celu , dla którego Spółka została powołana tj. w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności. W takiej sytuacji nie ma konieczności przekazywania tego zadania ponownie odrębnym porozumieniem czy uchwałą Rady Miejskiej. Podstawą ich wykonywania jest sam akt organu gminy powołujący do życia tę jednostkę i określający przedmiot jej działania i treść umowy.

Kwestia wypłaty odszkodowań przewidzianych w art. 18 ust. 5 Ustawy w sytuacji nie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, nie mieści się w katalogu zadań własnych Gminy (tak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 roku, P. 1/2008) lecz stanowi konsekwencję zaniechania wykonania jednego z zadań własnych, a zadania publiczne Gmina wykonuje na własną odpowiedzialność (art. 2 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym). Wydatki z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych stanowią obciążenie budżetu Gminy w sytuacji zaniechania realizacji jej zadania, bez względu na to w jakiej formie Gmina wykonuje zadanie własne. Nie jest możliwe zatem przeniesienie przez Gminę na MPGN obowiązku wypłaty odszkodowań uprawnionym na podstawie art. 18 ust. 5 Ustawy. Spółka jednak może pełnić funkcję płatnika, jednak Gmina winna zapewnić finansowanie wypłaty. W takiej sytuacji możliwe jest zawarcie pomiędzy Gminą Miasto Grudziądz, a MPGN sp. z o.o. umowy cywilnoprawnej, na podstawie której Spółka wykonywała będzie zobowiązania Gminy wobec uprawnionych do odszkodowań (wypłacała odszkodowania) ze środków własnych, natomiast Gmina Miasto Grudziądz zobowiązana będzie na zasadach i w trybie przez strony ustalonym do zwrotu Spółce poniesionych wydatków. W przypadku braku wypłaty odszkodowania przez MPGN osobie uprawnionej, ewentualne roszczenie na drodze sądowej, kierowane będzie mogło być przez wierzyciela w stosunku do Gminy, bowiem to Gmina, a nie Spółka ponosi odpowiedzialność wobec osoby uprawnionej na podstawie art. 18 ust. 5 Ustawy i 417 k.c.

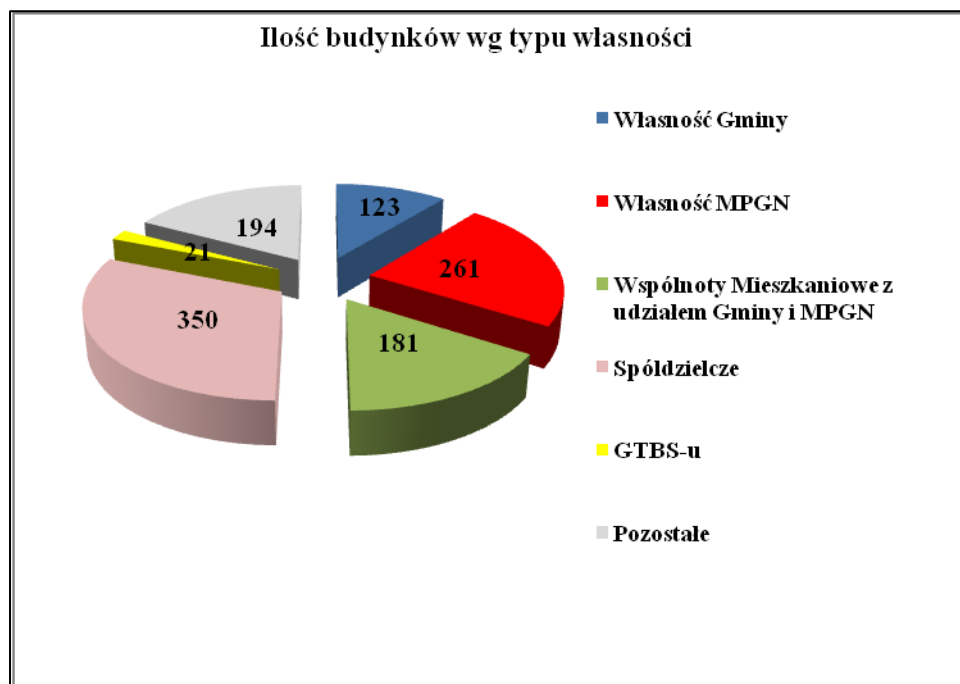
2. Zasoby mieszkaniowe w Grudziądzu

Według danych statystycznych Grudziądz zamieszkuje 93 841 mieszkańców, a łączna liczba lokali to 36.211 o powierzchni 2.043.902 m², z czego do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz do zasobu zarządzanego przez MPGN Sp. z o.o. lub będącego jego własnością należy 579 budynków tj. 6.438 lokali, o powierzchni 454.454 m², w których mieszka 17.031 osób. Obiekty spółdzielcze to ponad 350 budynków tj. 15.360 mieszkań (lokatorskich, spółdzielczych własnościowych i wyodrębnione własności o łącznej powierzchni 758.768 m², które zamieszkuje ponad 45.000 mieszkańców, GTBS to 21 budynków tj. 580 mieszkań o powierzchni około 28.420 m², w którym zamieszkuje około 1800 osób. Pozostały zasób Grudziądza stanowi własność prywatną osób fizycznych lub prawnych.

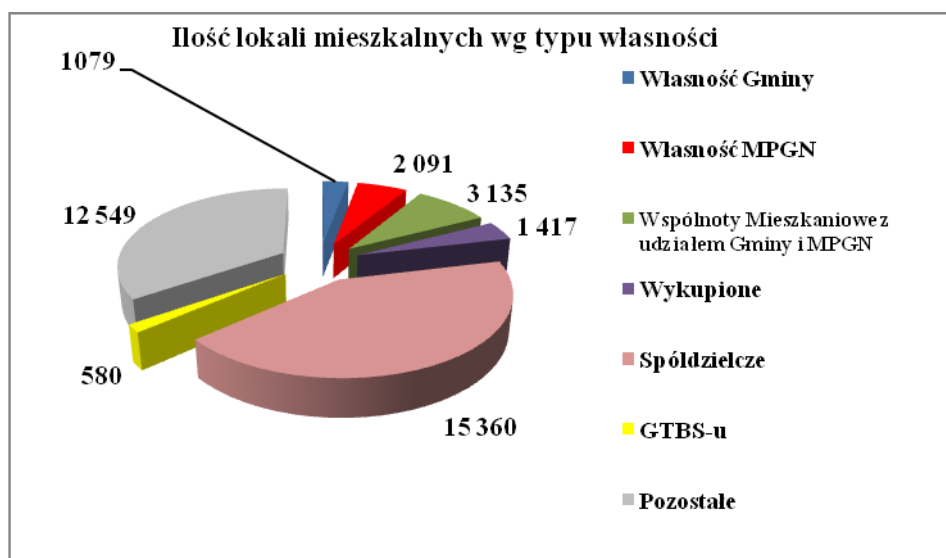
Tabela nr 1: Zasoby mieszkaniowe w Grudziądzu wg. form własności

Zasób	Ilość budynków [szt]	%	Ilość mieszkań [szt]	%	Ilość mieszkańców [szt]	%	Powierzchnia [m ²]
Własność Gminy wraz z budynkami prywatnymi o nieuregulowanym stanie własności	123	11	1 079	3	3 046	3	52 166
Własność MPGN-u	261	23	2 091	6	6 168	7	252 326
Wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy i MPGN	181	16	3 135	9	7 817	8	142 910
			+ wykupionych 1 417	4	+ wykupionych 2 756	3	+ wykupionych 64 189
Spółdzielczy	350	31	15 360	42	45 000	48	758 768
GTBS	21	2	580	1	1 800	2	28 420
Pozostały	194	17	12 549	35	27 254	29	880 981
Ogółem	1 130	100%	36 211	100%	93 841	100 %	2 043 902

Wykres nr 1: Zasoby budynkowe w Grudziądzu wg typu własności



Wykres nr 2: Zasoby lokalowe w Grudziądzu wg typu własności



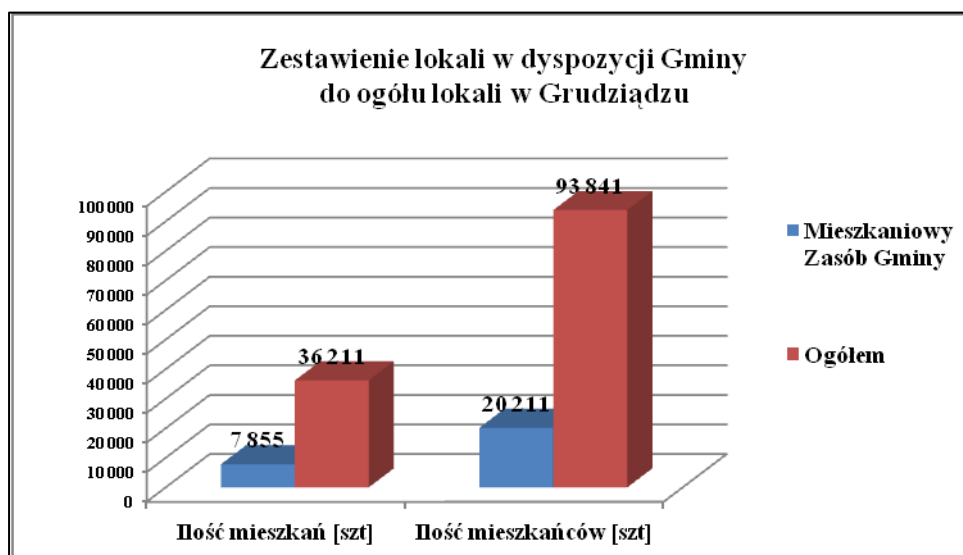
Odnosząc zasób należący do Gminny i MPGN, do ogółu zasobów w Grudziądzu to ponad 50% budynków należy do tego zasobu, co stanowi ponad 20% lokali mieszkalnych, które są zamieszkiwane przez ponad 20% ludności Miasta Grudziądz.

Tabela nr 2: Odniesienie mieszkaniowego zasobu gminnego do całego mieszkaniowego zasobu w Grudziądzu

Zasób	Ilość budynków ze wspólnotami [szt]	Ilość mieszkań wraz z wykupionymi [szt]	Ilość mieszkańców [szt]	Powierzchnia [m ²]
	bez wspólnot	bez wykupionych		
Mieszkaniowy Zasób Gminy	579	7 855	20 211	375 733
	398	6 438		
Ogółem	1 130	36 211	93 841	2 043 902
%	52,24	21,69	21,54	18,38

Źródło: GUS

Wykres nr 3: Odniesienie mieszkaniowego zasobu gminnego do całego mieszkaniowego zasobu w Grudziądzu (ilość mieszkań i budynków)



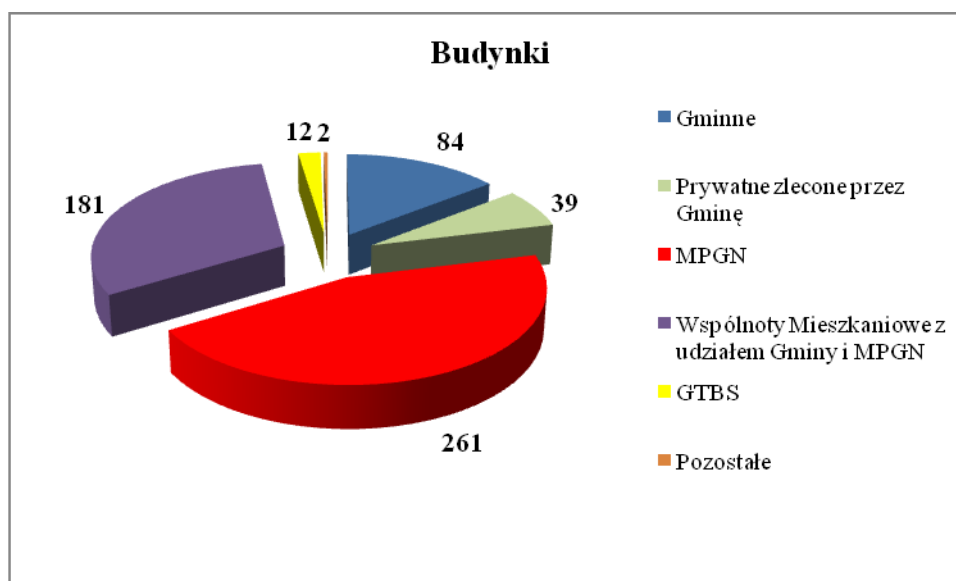
3. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zasobu lokali w dyspozycji Gminy.

Gminny zasób mieszkaniowy, zasób będący własnością MPGN-u i przez niego zarządzany tworzą w większości mieszkania położone w budynkach wielorodzinnych, które na dzień 31 grudnia 2011 r. r. obejmuje 7855 lokali tj. 579 budynki. Są to budynki: gminne, prywatne oddane do zarządzania przez Gminę, Skarbu Państwa, MPGN-u, Wspólnot Mieszkaniowych, GTBS i będące własnością osób fizycznych. Obecnie utworzone zostały 181 Wspólnoty Mieszkaniowe, w których wyodrębniono 1417 lokali. W ogólnej liczbie lokali tj. 7855 oprócz lokali wyodrębnionych znajduje się również zasób lokali socjalnych, na który składa się 486 mieszkań w budynkach socjalnych jak i w innych budynkach, w których wytypowano lokale socjalne. Struktura lokali znajdujących się w zasobach Gminy-Miasto Grudziądz, Spółki MPGN, GTBS oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych ilustruje tabela nr 3

Tabela nr 3: Struktura zasobów w dyspozycji Gminy

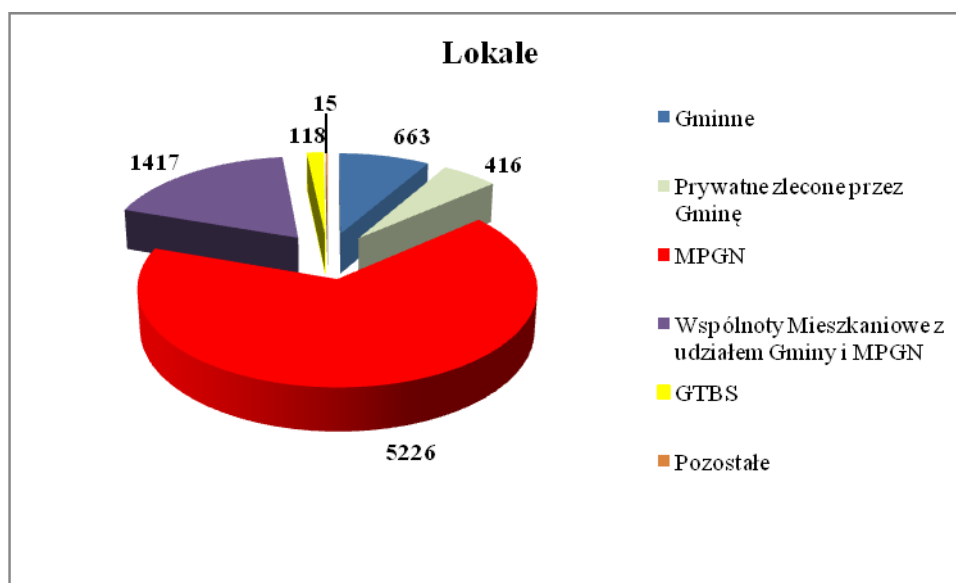
Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem:	579
	1) Gminnych w tym budynki Skarbu Państwa	84 3
	2) Prywatnych o nieuregulowanym stanie prawnym oddanych do zarządzania przez Gminę	39
	3) MPGN-u	261
	4) Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy i MPGN	181
	5) GTBS-u (czynszowe)	12
	6) Pozostałe (osób fizycznych)	2
2.	Liczba lokali:	7.855
	1) Gminnych (w tym Skarbu Państwa) w tym socjalnych	663 (11) 222
	2) Prywatnych o nieuregulowanym stanie prawnym oddanych do zarządzania przez Gminę w tym socjalnych	416 37
	3) MPGN-u w tym: - lokale w budynkach 100% MPGN-u (w tym socjalnych) - lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (w tym socjalnych)	5.226 3.135 (188) 2.091 (37)
	4) Wykupionych	1.417
	5) GTBS-u (w tym socjalnych)	118 (2)
	6) Pozostałe	15
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]:	375.732,89
	1) Gminnych (w tym Skarbu Państwa) w tym: - powierzchnia lokali socjalnych	30.668,03 (486,21) 8.681,30
	2) Prywatnych o nieuregulowanym stanie prawnym oddanych do zarządzania przez Gminę - w tym powierzchnia lokali socjalnych	21.498,16 1.661,11
	3) MPGN-u (w tym pow. lokali socjalnych) w tym: - w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (w tym pow. lokali socjalnych)	252.325,89 (7.621,16) 142.910,62 (1.482,16)
	4) Wykupionych	64.188,91
	5) GTBS-u (w tym powierzchnia lokali socjalnych)	6.418,99 (80)
	6) Pozostałych	632,91
4.	Średnia wielkość lokalu [m ²]:	44,60
	1) mieszkalnego	48,30
	2) socjalnego	40,18
	3) wykupionego	45,30
5.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach:	20.211
	1) mieszkalnych	16.046
	2) socjalnych	1.409
	3) wykupionych	2756
6.	Średnia liczba osób przypadających na 1 lokal:	2,4
	1) mieszkalny	2,5
	2) socjalny	2,9
	3) wykupiony	1,9
7.	Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę [m ²]:	18,82
	1) mieszkalna	18,98
	2) socjalna	13,40
	3) wykupiona	24,08

Wykres nr 4: Struktura budynków mieszkalnych w dyspozycji Gminy



Źródło: MPGN dane zasobowe za 2011 r

Wykres nr 5: Struktura lokali mieszkalnych w dyspozycji Gminy



Źródło: MPGN dane zasobowe za 2011 r.

4. Sytuacja demograficzna w Grudziądzu

Wyniki prognozy demograficznej dla województwa kujawsko-pomorskiego jednoznacznie ilustrują niekorzystną tendencję demograficzną tj. spadek ogólnej liczby ludności w okresie 2008-2030.

Tabela nr 4: Prognoza demograficzna do roku 2030 w odniesieniu do obecnego stanu dla Grudziądza

2015		2020		2025		2030	
92 669	95,5%	91 354	92,2%	87 138	87,9%	82 171	82,9%

Tabela nr 5: Ludność Grudziądza w latach 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Kobiety	51 297	51 019	50 619	50 285	49 589
Mężczyźni	45 920	45 624	45 356	44 950	44 252
Razem	97 217	96 643	95 975	95 235	93 841

Tabela nr 6: Struktura ludności wg wieku w latach 2007-2011

Wiek	Płeć	2007	2008	2009	2010	2011
0-6 lat	kobiety	2 937	3 081	3 151	3 222	3 224
	mężczyźni	3 197	3 282	3 350	3 462	3 501
7-15 lat	kobiety	4 340	4 176	3 956	3 830	3 720
	mężczyźni	4 483	4 332	4 206	4 044	3 917
16-18 lat	kobiety	1 986	1 859	1 722	1 604	1 486
	mężczyźni	2 017	1 859	1 727	1 610	1 507
19-60 lat	kobiety	31 597	31 247	30 843	30 363	29 517
19-65 lat	mężczyźni	31 612	31 490	31 335	31 124	30 661
powyżej 60 lat	kobiety	10 437	10 656	10 947	11 266	11 642
powyżej 65 lat	mężczyźni	4 611	4 661	4 738	4 710	4 666
		97 217	96 643	95 975	95 235	93 841

Tabela nr 7: Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł brutto w Grudziądzu 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	2011
Wynagrodzenie	2 420,30	2 453,87	2 553,10	2 464,89	bd

Tabela nr 8: Liczba bezrobotnych w Grudziądzu w latach 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Ogółem	7 205	6 862	11 773	11 989	12 083
Kobiety	4 502	4 097	6 407	6 602	6 981
Bez prawa do zasiłku	6 061	5 561	9 029	9 733	9 707

Tabela nr 9: Stopa bezrobocia w procentach w latach 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Procent (%)	20,3	19,0	21,5	22,1	22,2

§ 2. Zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

1. Zapotrzebowanie na lokale komunalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych wniosków przez osoby, które spełniają kryteria związane z:

- faktycznym miejscem przebywania,
- dochodami,
- brakiem tytułu prawnego do innej nieruchomości,
- zageszczeniem w obecnie zajmowanym lokalu (powietrzni użytkowa przypadająca na 1 osobę).

Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Liczba lokali komunalnych systematycznie maleje. Jest to wynikiem przede wszystkim:

- sprzedaży lokali na rzecz ich najemców,
- sprzedaży budynków z lokalami mieszkalnymi,
- usamodzielnienia lokali mieszkalnych, w których pomieszczenia były używane wspólnie przez kilku najemców, czyli tzw. scalanie wcześniej podzielonych lokali, po zwolnieniu lokalu przez jednego z użytkowników.

Należy także zwrócić uwagę na dane demograficzne, z których wynika zmniejszająca się liczba mieszkańców Grudziądza, co również będzie miało znaczenie przy określaniu i planowaniu potrzeb mieszkaniowych. Do 2015 roku liczba mieszkańców zmaleje o prawie 5%, a do roku 2030 liczba ta (przy założeniu obecnej tendencji) zmniejszy się o prawie 18%. Ponadto należy brać pod uwagę dalszą tendencję do poszukiwania rynków pracy przez młodych ludzi na innych lokalnych i międzynarodowych rynkach pracy.

Zapotrzebowania na lokale mieszkalne w Gminie-Miasto Grudziądz przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10: Liczba osób oczekujących na wynajęcie lokalu w Gminie-Miasto Grudziądz na dzień 31 grudnia 2011 r.

Lp.	Rodzaj zapotrzebowania	Ilość rodzin
1	Na lokale komunalne	99
2	Na lokale socjalne w tym:	611
2a	ze względu na dochód	169
2b	wyroki o eksmisję	442
3	Zamiany ze względu na stan zdrowia w tym:	86
3a	w zasobie MPGN lub powierzonym	50
3b	w zasobie obcym	36
4	Wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny, potrzeby inwestycyjne, plany sprzedaży	39
	Łącznie:	785

2. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali komunalnych

W celu wywiązywania się z obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzinom i osobom o niskich dochodach Gmina wykorzystuje przede wszystkim swój zasób. Może dysponować lokalami stanowiącymi własność MPGN, GTBS oraz pozyskiwać budynki lub lokale od osób trzecich. Wykorzystanie zasobu innego niż własny, wiąże się z uregulowaniem zasad finansowania i ewentualnymi dopłatami w przypadku przeznaczenia zasobu innych osób prawnych i fizycznych przez Gminę z uwagi na stosowane preferencyjne stawki czynszu dla rodzin ubogich.

Z uwagi na to, że Gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych, należy dokonywać realnej, sukcesywnej i szczegółowej weryfikacji uprawnień rodzin zajmujących lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego ze względu na:

- dochód,
- posiadanie innych tytułów do nieruchomości,
- rzeczywiste miejsce przebywania,
- użyczanie, podnajmowanie i oddawanie lokali bez zgody Właściciela na rzecz osób trzecich,
- aktualizację wyroków eksmisyjnych,
- inne czynniki, które wpływają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (w szczególności w przypadku małżonków i posiadania przynajmniej przez jednego z nich prawa do nieruchomości mieszkalnej).

W przypadku przekroczenia dochodu na członka rodziny obowiązującego w Gminie do otrzymania lokalu komunalnego, posiadania dwóch lub więcej tytułów do nieruchomości, zarówno w części jak i w całości, zmiany miejsca pobytu (długotrwale przebywanie za granicą, podjęcie pracy w innej miejscowości), użyczanie, podnajmowanie i oddawanie w używanie lokalu lub też wystąpienia innych przesłanek powodujących zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych traci się prawo najmu do lokalu mieszkalnego na preferencyjnych zasadach (tj. zdanie lokalu, podwyższenie stawki czynszu lub odszkodowanie za brak tytułu do lokalu).

Działania te i regularne kontrole w/w uprawnień pozwolą na wykorzystanie gminnego zasobu mieszkaniowego zgodnie z przeznaczeniem i jego racjonalną gospodarkę.

W latach 2012-2016 na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale komunalne, przeznaczone zostaną lokale w budynkach nowo wybudowanych i z odzysku, pozyskiwane w wyniku:

- naturalnego ruchu ludności,
- zawieranych umów najmu lokali z zasobu Grudziądzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o.
- dokonywania zamian lokali:
 - najemcom zajmującym zbyt duże lokale (w stosunku do ilości osób zamieszkujących) na mniejsze pozwalające na uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - zajmowanych przez osoby posiadające zaległości w opłatach czynszowych oraz prawomocne wyroki o eksmisji, na lokale o niższym standardzie oraz niższych kosztach utrzymania zajmowane przez osoby regularnie opłacające czynsz oraz posiadające środki finansowe na pokrycie istniejącego zadłużenia,
 - dopasowywanie najemców do lokali mieszkalnych zgodnie z możliwościami finansowymi Najemców, w szczególności poprzez kierowanie Najemców zadłużonych zajmujących lokale mieszkalne

w budynkach wspólnot mieszkaniowych do lokali o niższych kosztach utrzymania poza zasobem Wspólnot Mieszkaniowych oraz kierowanie Najemców lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, regularnie wnoszących opłaty czynszowe, do lokali mieszkalnych w budynkach nowobudowanych, wspólnot mieszkaniowych lub o podwyższonym standardzie z uwagi na przeprowadzone remonty lub wiek budynku,

- d) funkcjonalny podział lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej potrzeby mieszkaniowe osób z „listy” i wyodrębnianie z nich mniejszych, samodzielnych lokali,
- e) budowę nowych budynków zastępujących sukcesywnie najstarszy zasób.

W przypadku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych z Gminy pozostały zasób należy zagospodarować w sposób najbardziej efektywny uzależnionych od sytuacji ekonomicznej w szczególności lokale, które nie mogą być zasiedlone rodzinami „z listy” przeznaczać do wolnego najmu za stawkę rynkową w drodze przetargu lub negocjacji. Pozwoli to pozyskać kapitał zewnętrzny na wykonanie ewentualnego remontu lokalu, zapobiec długotrwałemu oczekiwaniu na zasiedlenie lokali co uchroni lokale przez degradacją z uwagi na brak prawidłowej eksploatacji oraz zapewni regularny wpływ finansowy z wynajmu. Lokale takie można również przekwalifikowywać lub przeznaczać do zbycia.

Szczegółowe wyliczenia obrazujące obecne wpływy z czynszów oraz potencjalne wpływy z czynszów jakie Gmina mogłaby otrzymywać w wypadku zmiany stawek czynszu od Najemców nieuprawnionych (przekraczających progi dochodowe), a zajmujących lokale komunalne i opłacających preferencyjną stawkę czynszu oraz stratę z tego tytułu znajdują się w § 2.5.

3. Realizacja potrzeb w dostarczaniu lokali socjalnych

Istotnym zagadnieniem w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych jest ustawowy obowiązek dostarczania przez Gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy orzeczeń sądu. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) w przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, zgodnie z art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Na mocy tych przepisów właściciele lokali mogą domagać się od Gmin pokrycia strat, jakie ponieśli przez niedostarczenie przez nie lokali socjalnych wyeksmitowanym lokatorom, jednakże po wykazaniu rzeczywistych strat i udokumentowaniu warunków najmu.

Tabela Nr 11: Wyroki o eksmisję od Wierzycieli z prawem i bez prawa do lokalu socjalnego na dzień 31.12.2011 r.

WIERZYCIEL	92'	96'	97'	98'	99'	00'	2001		2002	2003	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		ŁĄCZNIE	
							Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em		Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Praw em	Bez Pra wa	Z Pra we m	Bez Prawa	Z Prawe m	Wszystki e
MPGN	0		1	2	3	1	1	1	2	2	4		17	2	44	8	29	4	2	4	10	2	14	1	14	4	146	172
PRYWATNI		1	1	2	2	2	2		1	2	8	1	8		18		11	1	13	1	14	4	17	1	16	1	118	127
PKP		1	4	1		0	2		4	2									3		1		1			1	19	20
LZWN			0			1			1	2	6		18		15	1	10		11	1	4		14		11		93	95
WAM															1				10		5		6		4		26	26
SM				3	1	1			2	2	3		5		3						2		3		10		35	35
MŁ RODZINA																					1	1	1				2	3
D. MARZEŃ																											0	0
WZU																	1										1	1
WĘZEL																			2	1							2	3
PUM																			0								0	0
GTBS																					0						0	0
Razem	0	2	6	8	6	5	5	1	10	10	21	1	48	2	81	9	51	5	41	7	37	7	56	2	55	6	442	482
Zawieszone	1		1	1		2					1		2		14		6		3				3		1		35	

	Stan na 31.12 2011 r.	Stan na 30.09.2012 r.
Wyroki bez prawa do lokalu socjalnego:	40	21
Wyroki z prawem do lokalu socjalnego:	442	416
Wszystkie wyroki:	482	437

Działania zmierzające do wykonania wyroków:

- a) weryfikacja wyroków od Wierzycieli pod względem ustania przyczyny eksmisji (spłata długu, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, niespełnienie przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego),
- b) zawieranie porozumień z Wierzycielami w sprawie partycypacji w kosztach remontu lokali socjalnych,
- c) zawieranie ugody z Wierzycielami na zrzeczenie się odszkodowania w zamian za deklarację Gminy do dotrzymania terminu wskazania lokalu socjalnego,
- d) regularny monitoring osób, z którymi zawierane są umowy najmu na lokale socjalne (weryfikacja sytuacji ekonomicznej).

Biorąc pod uwagę rozmiar problemu oraz poważne konsekwencje finansowe dla Gminy wynikające z konieczności wypłacania odszkodowań za niedostarczanie lokali socjalnych oczywistym staje się podjęcie niezwłocznych działań ukierunkowanych na pozyskiwanie potrzebnej ilości lokali socjalnych.

Sposoby tworzenia zasobu mieszkań socjalnych:

- a) przekształcanie mieszkań komunalnych o najniższym standardzie ze względu na takie czynniki jak: ogrzewanie piecowe, toaleta na zewnątrz lokalu, brak łazienki, zły stan techniczny budynku na mieszkania socjalne,
- b) przeznaczanie przez Gminę w pierwszej kolejności na potrzeby socjalne budynków o charakterze zbiorowego zakwaterowania (internaty, budynki po zlikwidowanych zakładach, obiekty przemysłowe) i ich adaptacja na lokale socjalne,
- c) podział dużych pustostanów na mniejsze lokale socjalne o możliwie najniższych kosztach adaptacji (wspólne pomieszczenia: kuchnie, łazienki, toalety)
- d) budowa nowych budynków socjalnych z pomieszczeniami mieszkalnymi, w tym typu hotelowego oraz pozyskiwanie mieszkań w zasobach na rynku wtórnym (od osób prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych, w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami, na licytacjach komorniczych),
- e) zakup kontenerów mieszkalnych oraz uzbrojenie terenu i urządzenie go pod kontenery,
- f) przekazywanie przez Gminę terenów pod budownictwo socjalne oraz finansowanie i współfinansowanie przedsięwzięć.

Jednym z głównych zadań własnych gminy jest udostępnienie lokali socjalnych osobom najuboższym i wymagającym wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Gmina nie jest zobligowana przez przepisy prawne do zapewniania lokali wszystkim osobom, w szczególności tym, które osiągają wyższe dochody i nie kwalifikują się do pomocy socjalnej, dlatego w pierwszej kolejności poprzez weryfikację uprawnień osób do otrzymania lub przebywania w lokalu socjalnym należy eliminować wszelkie przypadki przebywania w lokalach socjalnych osób nieuprawnionych tj.:

- a) nie znajdujących się w niedostatku,
- b) podnajmujących i użyczających lokal lub jego część,
- c) naruszających regulamin porządku domowego, a w szczególności znęcających się nad rodziną,
- d) długotrwale opuściły teren Gminy i uzyskują dochody w innych gminach lub krajach,
- e) posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości.

W związku z powyższym lokale socjalne będą wskazywane tylko osobom kwalifikującym się do otrzymania bezpośredniej pomocy mieszkaniowej. Każdy najemca zarówno obecny jak i potencjalny zostanie zbadany pod względem zasadności przyznania lokalu. Umowa na lokal socjalny zawierana jest maksymalnie na okres 3 lat. Okres ten ma być okresem aktywnego poszukiwania rozwiązań sytuacji ekonomicznej przez rodziny. Brak podejmowania jakichkolwiek działań przez osoby zajmujące lokale socjalne może być przyczyną wypowiedzenia im umowy najmu. Przyznanie lokalu socjalnego jest pomocą czasową, a nie permanentną. Osoby charakteryzujące się wyższym poziomem dochodów bądź posiadające możliwości zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych bez pomocy Gminy, nie będą mogły otrzymać prawa do najmu lokalu. Obecny najemcom jak i innym osobom, którzy nie spełniają przesłanek do otrzymania lub kontynuacji przebywania w lokalu socjalnym będzie wypowiedziana umowa najmu bądź proponowane będą lokale zamienne na zasadach wolnorynkowych.

W/w działania powinny być odpowiedzią na aktualne (bo ciągle zmieniające się) problemy mieszkaniowe lokalnej społeczności. By zdobyć rzetelną wiedzę na ten temat niezbędna jest współpraca wszystkich wydziałów Urzędu Miasta (w przedmiotowym temacie: ds. obywatelskich, społecznych, jednostek budżetowych, MOPR, PUP), z innymi podmiotami dysponującymi lokalami tj. spółdzielniami, GTBS, właścicielami prywatni w celu weryfikacji uprawnień osób do innych nieruchomości oraz monitoring terenowy i wywiady środowiskowe w miejscu zamieszkania jak również u pracodawców.

Działania takie pozwalają stworzyć rzetelną bazę danych na temat aktualnych potrzeb, możliwości finansowych, preferencji mieszkaniowych użytkowników zasobów lokalowych, na podstawie której Gmina jest w stanie podejmować działania racjonalne i odpowiednie do aktualnej sytuacji.

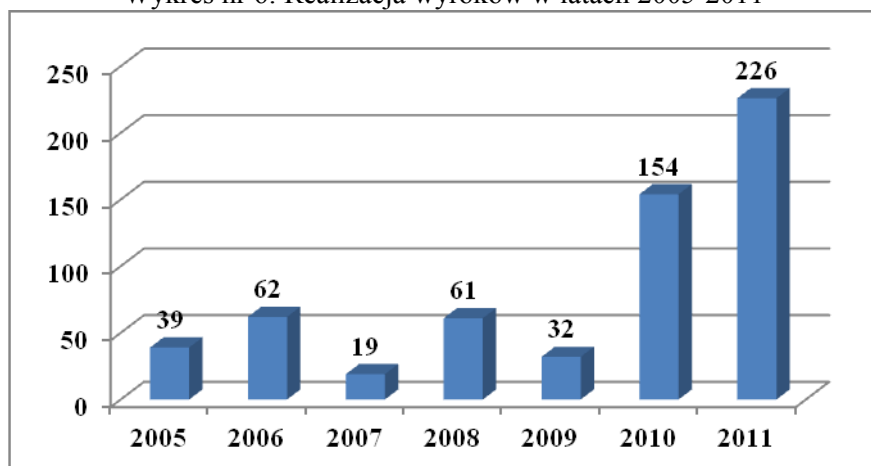
Skutkiem takiego podejścia do sprawy jest realizacja wyroków z poziomu 19 w 2007 roku do poziomu 226 w roku 2011. Realizację wyroków w latach 2005-2011 ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 12: Realizacja wyroków w latach 2005-2011

Lp.	WYROKI	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		ŁĄCZNIE
								Z Prawem	Bez Prawa	
1	MPGN	22	43	11	45	9	76	92	12	310
2	WŁ. PRYWATNI	2	9	5	2	5	10	37	2	72
3	LZWN	5	3	2	1	10	1	43	6	71
4	SM	9	6	1	12	7	59	27		121
5	PKP						1	2		3
5	MŁODA RODZINA						3			3
6	WĘZEL	1					1	1		3
7	GTBS		1		1	1	2	1		6
8	WAM						1	2		3
9	PUM							1		1
Razem		39	62	19	61	32	154	206	20	593
								226		

*od 1.01.2012 do 30.09.2012 r. zrealizowano 132 wyroki

Wykres nr 6: Realizacja wyroków w latach 2005-2011



Źródło: Dane ZE-MPGN

Zgodnie ze zmianą Ustawy, Gmina obowiązana jest do wyodrębnienia z zasobu pomieszczeń tymczasowych dla osób bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego. Z przeprowadzonej analizy wynika, że należy wyodrębnić nie więcej niż 20 pomieszczeń tymczasowych.

Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o:

- pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy-miasto Grudziądz nie będących lokalami,
- pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Gminy podmiotów, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.

Osoby otrzymujące prawo do używania pomieszczeń tymczasowych nie uzyskują statusu lokatora.

4. Realizacja pozostałych potrzeb mieszkaniowych.

4.1. Mieszkania chronione.

Z uwagi na pogłębiający się problem osób, którzy z uwagi na zaawansowany wiek, stan zdrowia, nieporadność życiową nie radzą sobie w samodzielnej egzystencji stwarzając zagrożenie dla pozostałych lokatorów w zajmowanych przez nich budynkach istnieje potrzeba stworzenia dla tych osób środowisk chronionych.

Pobyt w takim mieszkaniu może być przyznany osobie, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność albo chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług w zakresie świadczonej przez jednostkę całodobowej opieki. Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej udzielaną osobom tam przebywającym, które pod opieką specjalistów mogą asymilować się z otoczeniem. Mieszkanie chronione ma zapewniać warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. W tym celu Urząd Miasta, MPGN, MORP oraz inne instytucje miejskie niezbędne w procesie realizacji projektu będą współpracować w zakresie swoich kompetencji. Rocznie przewiduje się utworzenie około dwóch tego typu środowisk dla osób zajmujących w pierwszej kolejności gminny zasób mieszkaniowy.

Prowadzenie i zapewnienie miejsc w mieszkaniach chronionych (co stanowi odrębne czynności) należy do zadań własnych gminy o charakterze obowiązkowym.

4.2. Mieszkania przeznaczone na pozostałe cele.

Z uwagi na potrzeby zatrudniania w sektorze budżetowym osób o określonym profilu wykształcenia i doświadczenia przewiduje się możliwość najęcia w razie uzasadnionych potrzeb kadrowych kilku mieszkań rocznie na potrzeby pracownicze. Ponadto mieszkania mogą być typowane dla osób zasłużonych dla miasta Grudziądz, sportowców, itp. Każdy wniosek o przyznanie mieszkania musi zawierać opis i rekomendację uprawnionych osób. Lokale takie mogą zostać wytypowane tylko w przypadku posiadania ich do wskazania przez MPGN.

5. Określenie optymalnej wielkości zasobu mieszkaniowego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych rodzin na terenie Gminy.

Racjonalna gospodarka mieszkaniowa wymaga określenia optymalnej wielkości zasobu do zaspokojenia potrzeb rodzin najuboższych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego na poziomie minimalizującym wypłatę odszkodowań na rzecz Wierzycieli. Przy określaniu tego zasobu należy wziąć pod uwagę dane demograficzne, ilość złożonych wniosków o przyznanie lokalu, ilość wyroków i sytuację ekonomiczną Gminy. Wszystkie osoby nieuprawnione nie powinny otrzymywać preferencji w postaci niższej stawki czynszu, ponieważ Właściciel narażony będzie na nieuzasadnione straty, z tytułu dopłat do wymaganej stawki czynszu, pozwalającej utrzymać zasób w stanie niepogorszonym i uszczuplenie budżetu z uwagi na zaniżone wpływy.

Z uwagi na powyższe zasadnicze znaczenie ma identyfikowanie przypadków rodzin:

- nie pozostających w niedostatku w myśl Ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- posiadających tytuł prawny do innej nieruchomości lub mających zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w inny sposób (odrębne własności i/lub umowy najmu małżonków, nawet w przypadku posiadania odrębności majątkowej),
- podnajmujących lub użyczających lokal,
- długotrwale opuszczających lokale i przenoszących swoje centrum życiowe poza granice Gminy.

Osoby takie winny być:

- wezwane do zdania lokalu mieszkalnego w celu jego sprzedaży za cenę rynkową,
- przeznaczone do ponownego zasiedlenia przez osoby „z listy” i z wyroków eksmisyjnych - wykorzystane przez dotychczasowych Najemców na zasadach rynkowych.

Na dzień 31.11.2011 r. Gmina dysponowała:

- 5 952 lokalami komunalnymi,
- 486 lokalami socjalnymi.

W latach 2012-2016 zasadnicze znaczenie ma zweryfikowanie uprawnień wszystkich 5 952 rodzin zgodnie z w/w kryteriami do lokalu komunalnego i podjęcie odpowiednich działań naprawczych.

Poniżej przedstawione są szczegółowe wyliczenia obrazujące wielkość dopłat Gminy w przypadku stosowania komunalnych stawek czynszu. Nadmienić należy, że stawką określoną w Ustawie, pozwalającą na utrzymanie zasobu w wymaganym stanie technicznym za 1 m² jest 3% wartości odtworzeniowej, wynikającej w obwieszczenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego i aktualizowanej co pół roku. Na dzień opracowania wynosi 10,52 zł/1 m².

Symulację miesięcznych wpływów z czynszów w lokalach komunalnych przy zastosowaniu różnych stawek czynszu za 1 m² obrazuje tabela nr 13, przy czym:

3,20 zł - średnia stawka czynszu z lat w latach 2007-2011,

4,50 zł - średnia, przewidywana stawka czynszu w latach 2013-2014,

7,00 zł - minimalna stawka pozwalająca na utrzymanie budynku w sposób niezagrożający życiu i zdrowiu, określona na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania),

10,52 zł - 3% wartości odtworzeniowej, optymalna stawka pozwalająca utrzymać zasób w stanie nie pogorszonego przy wykonywaniu regularnych remontów i modernizacji).

Symulację miesięcznych wpływów z czynszów w lokalach komunalnych i socjalnych przy zastosowaniu różnych stawek czynszu za 1 m² w odniesieniu do stawki 7 zł/1 m²p.u. i 10,52 zł/1 m²p.u. zawiera tabela nr 13.

Tabela Nr 13: Symulacja miesięcznych wpływów z czynszów w lokalach komunalnych i socjalnych przy zastosowaniu różnych stawek czynszu za 1 m² w odniesieniu do stawki 7 zł/1 m² p.u. i 10,52 zł/1 m² p.u.

Typ lokalu	Ilość lokali	Powierzchnia	Wpływy miesięczne przy średniej stawce czynszu w zł/1 m ²			
			3,20	4,50	7,00	10,52
LK: komunalny	5 952	299 620	958 784	1 348 290	2 097 340	3 152 002
LK: miesięczna dopłata do poziomu 7 zł			-1 138 556	-749 050	odniesienie	1 054 662
LK: miesięczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-2 193 218	-1 803 712	-1 054 662	odniesienie
LK: roczna dopłata do poziomu 7 zł			-13 662 672	-8 988 600	odniesienie	12 655 949
LK: roczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-26 318 621	-21 644 549	-12 655 949	odniesienie

Typ lokalu	Liczba	Powierzchnia	1,00	1,13	1,75	2,63	7,00	10,52
LS: socjalny	486	19 525	19 525	22 063	34 169	51 351	136 675	205 403
LS: miesięczna dopłata do poziomu 7 zł			-117 150	-114 612	-102 506	-85 324	jeżeli w l.komunalnych są stawki 7 zł i 10,52 zł (- max 50% zniżek technicznych) to stawka czynszu w l.socjalnym wynosi 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w Gminie w przypadku 7 zł-1,75 zł, w przypadku 10,52 zł-2,63 zł	
LS: miesięczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-185 878	-183 340	-171 234	-154 052		
LS: roczna dopłata do poziomu 7 zł			-1 405 800	-1 375 341	-1 230 075	-1 023 891		
LS: roczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-2 230 536	-2 200 077	-2 054 811	-1 848 627		

Typ lokalu	Liczba	Powierzchnia	1,00	1,13	1,75	2,63	7,00	10,52
LS: socjalny	1000	39 050	39 050	44 127	68 338	102 702	273 350	410 806
LS: miesięczna dopłata do poziomu 7 zł			-234 300	-229 224	-205 013	-170 649	jeżeli w l.komunalnych są stawki 7 zł i 10,52 zł (- max 50% zniżek technicznych) to stawka czynszu w l.socjalnym wynosi 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w Gminie w przypadku 7 zł-1,75 zł, w przypadku 10,52 zł-2,63 zł	
LS: miesięczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-371 756	-366 680	-342 469	-308 105		
LS: roczna dopłata do poziomu 7 zł			-2 811 600	-2 750 682	-2 460 150	-2 047 782		
LS: roczna dopłata do poziomu 10,52 zł			-4 461 072	-4 400 154	-4 109 622	-3 697 254		

LK+LS (486 szt.): miesięczna dopłata do 7 zł	-1 255 706	-863 662	-102 506	969 338
LK+LS (486 szt.): miesięczna dopłata do 10,52 zł	-2 379 096	-1 987 052	-1 225 897	-154 052
LK+LS (486 szt.): roczna dopłata do 7 zł	-15 068 472	-10 363 941	-1 230 075	11 632 058
LK+LS (486 szt.): roczna dopłata do 10,52 zł	-28 549 152	-23 055 035	-14 710 760	-1 848 627

LK+LS (1000 szt.): miesięczna dopłata do 7 zł	-1 372 856	-978 274	-205 013	884 014
LK+LS (1000 szt.): miesięczna dopłata do 10,52 zł	-2 564 974	-2 170 392	-1 397 131	-308 105
LK+LS (1000 szt.): roczna dopłata do 7 zł	-16 474 272	-11 739 282	-2 460 150	10 608 167
LK+LS (1000 szt.): roczna dopłata do 10,52 zł	-30 779 693	-26 044 703	-16 765 571	-3 697 254

Z analizy wynika, że określanie stawek czynszu na poziomie niższym niż 3% wartości odtworzeniowej za 1 m² p.u. naraża Gminę na ograniczenie budżetu w zakresie bezpiecznego utrzymania budynków, dlatego tak istotna jest weryfikacja osób zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, aby lokale te były wykorzystywane przez osoby tylko i wyłącznie wymagające pomocy Gminy.

Optymalna wielkość zasobu lokali komunalnych, przy obecnych potrzebach mieszkaniowych najuboższych i odnosząc się do wielkości tego zasobu w innych gminach wskazuje na to, że wielkość ta nie powinna być większa niż ~3.000* lokali (obecnie 5 952), co oznacza że 2952 lokali mogłoby być wykorzystane na inne zadania Właściciela.

*Wielkość ta została oszacowana na podstawie danych statystycznych wynikających z I rozdziału § 1.4., ilości złożonych wniosków o przydział lokali komunalnych, wyroków o eksmisję i innych potrzeb lokalowych wynikających z I rozdziału § 2.2, a także na podstawie analizy danych liczbowych związanych z mieszkaniowym zasobem gminy w innych miastach w Polsce.

Inaczej kształtuje się sytuacja lokali socjalnych, których jest obecnie 486.

Zintensyfikowany proces eksmisji pozwolił na odwrócenie tendencji tj. szybszą realizację wyroków w stosunku do ich wpływu (przyrostu). Rocznie wpływa ich 106 szt. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z Ustawą umowy najmu na lokale socjalne zawiera się maksymalnie do trzech lat, więc można założyć rotacyjność przy ich wykorzystaniu. Stawka czynszu w lokalach socjalnych kształtuje się na poziomie 1,00 zł/1 m². Mimo wysokiego kosztu dopłat Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych, aby uchronić się przed wypłatą odszkodowań, które będzie wypłacać do czasu realizacji wyroku. Przeznaczanie środków finansowych jakie Gmina wypłaca na odszkodowania, na adaptację lokali socjalnych i budowę nowych lokali ostatecznie rozwiązałoby problem w realizacji wyroków Wierzycieli. Na przestrzeni lat 2007-2011 wypłaciła kwotę w wysokości 1.160.842,24zł

Tabela nr 14: Wielkość odszkodowań wypłacanych przez Gminę za niedostarczanie lokali socjalnych oraz wpływ wyroków w latach 2007-2011

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	Łącznie 2007-2011	30.09.12
Odszkodowania w zł	488.718,89	245.010,41	14.293,33	101.028,36	311.791,25	1 160 842,24	916.535,02
Wpływ wyroków eksmisyjnych	237	90	51	48	107	533	47

Źródło: Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Grudziądzu

Należy jednak zwrócić uwagę na konieczność zintensyfikowania działań windykacyjnych wobec Dłużników, za których Gmina dokonała wypłaty odszkodowań na rzecz Wierzycieli. Uregulowanie zobowiązania przez Dłużnika, bezpośrednio Wierzycielowi, związane jest z obowiązkiem zwrotu tej kwoty Gminie, która zaspokoiła roszczenia Wierzyciela z własnego budżetu. W taki sposób Dłużnicy zwrócili jednemu z wierzycieli (Spółdzielnia Mieszkaniowa) ponad 168.000 zł, która przekazała te kwotę na konto Gminy pomniejszając całkowitą kwotę odszkodowań. Monitorowanie odzyskiwania długu u Wierzycieli, intensyfikacja kontroli i bieżąca z nimi współpraca, szczególnie rozpoznanie sytuacji przed dokonaniem wypłaty odszkodowań, aby wyeliminować niezasadne wydatki, ale także ciągłe monitorowanie sytuacji po wypłacie odszkodowań u wierzycieli przyczyni się do poprawy budżetu Gminy w omawianym zakresie. Ponadto należy podjąć działania o zwrot kwoty odszkodowania wobec Dłużnika poprzez kierowanie pozwów o wydanie nakazów zapłaty jako solidarne zobowiązanie wypłacone przez Gminę.

§ 3. Programy pomocowe dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Zadaniem własnym Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych mieszkańców. Gmina powinna realizować to zadanie poprzez zapewnienie lokali socjalnych. Jako uzupełnienie tego głównego nurtu działania, Gmina może również opracować szereg dodatkowych programów pomocowych, realizowanych wspólnie z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie. Jednym z takich programów mających związek z gospodarowaniem Zasobem jest przyznawanie dodatków mieszkaniowych. Rodziny zajmujące duże lokale, w sytuacji braku możliwości utrzymania takiego lokalu, powinny rozważyć zamianę lokalu na mniejszy, tańszy w eksploatacji.

1. Odpracowanie długu.

W celu pomocy Najemcom zadłużonym posiadającym statut osoby bezrobotnej znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, daje się możliwość uregulowania zaległości z tytułu czynszu wraz z opłatami dodatkowymi w formie świadczenia rzeczowego, zgodnie z art. 453 oraz art. 659 § 2 Kodeksu Cywilnego. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty czynszu (wraz z opłatami dodatkowymi). Odpracowanie długu może odbywać się poprzez wykonywanie drobnych prac:

- remontowych,
- porządkowych,
- usługowych.

Wszystkie prace muszą być uzgodnione z Wynajmującym.

Tabela nr 15: Wpływy z czynszów bez mediów za 2011 r. oraz wskaźnik ściągальności należności bieżących

Lp.	Rodzaj lokalu	Wymiar czynszu	Wpływy rzeczywiste	Zaległość	Wskaźnik ściągальności w%		
					2009	2010	2011
1.	Lokale mieszkalne	11 656 518,16	10 891 245,96	765 272,20	90,50	90,58	93,43
2.	Lokale socjalne	253 513,89	223 587,57	29 926,32	92,48	76,75	88,20
3.	GTBS	247 890,29	227 742,78	20 147,51	89,23	90,58	91,87
4.	Lokale użytkowe	3 239 228,85	3 270 160,87	-30 932,02	99,52	98,19	100,95
5.	Pasaż handlowy	395 958,31	405 017,89	-9 059,58	99,05	98,44	102,29
6.	Targowiska	83 656,43	84 125,32	-468,89	58,34	88,12	100,56
7.	Garaże	68 431,09	68 209,78	221,31	bd	bd	99,68
8.	Ogółem	15 945 197,02	15 170 090,17	775 106,85	87,81	90,44	95,14

Ze względu na skuteczne działania windykacyjne w ostatnich latach, program zamiany ze spłatą zadłużeń, windykację w terenie, współpracę z komornikami, oraz programem pracy „za dług” ogólny wskaźnik ściągальności czynszów osiągnął najwyższy poziom w roku 2011, który wynosi 95,14% co oznacza, że tylko o 4,86% powiększyła się zaległość z poprzednich lat o kwotę 775.106,85 zł. Jest to kwota roczna dotycząca całego zasobu), co średnio na m-c wynosi 64.592,-zł. W porównaniu do roku 2010 wskaźnik jest wyższy o 4,70%, a do roku 2009 o 7,33%. Analiza wskaźnika poziomu ściągальności czynszów wykazuje tendencję wzrostową co jest tendencją korzystną. Oznacza to również, że podejmowane działania windykacyjne są skuteczne. Założeniem na kolejne lata będzie sukcesywny wzrost ściągальności oraz jego zachowanie na poziomie nie niższym niż 90%.

2. Wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych

Powołanie Zespołu Zamian (istnieje od 2009 roku) w strukturze MPGN związane jest z praktycznym wdrożeniem polityki zamiany mieszkań w latach 2012-2016, której zasadniczym celem jest kompleksowa, wielopłaszczyznowa pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych Grudziądzan. Powyższe założenia opierać się będą na następujących zadaniach:

dopasowanie lokalu mieszkalnego pod względem jego standardu oraz opłat z nim związanych do potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości finansowych przyszłych najemców,
 umożliwianie najemcy spełnienia kryterium metrażowego w przypadku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 rozwiązywanie problemów występujących zadłużeń w lokalach mieszkalnych poprzez proponowanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi zamian na lokale o niższym standardzie i mniejszych opłatach czynszowych,
 dążenie do zmniejszenia liczby osób zadłużonych, oraz realizacji wyroków w drodze zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia,
 weryfikowanie lokali zadłużonych oraz wystosowanie propozycji zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia do dłużnika, jako kontynuacja dodatkowego środka windykacyjnego,
 pozyskiwanie lokali mieszkalnych, których stan techniczny pozwala na ich zasiedlanie bez ponoszenia dodatkowych kosztów remontu obciążających Spółkę,

Poniższa tabela ilustruje liczbę zamian dokonanych w ubiegłych latach oraz wysokość odzyskanej kwoty zadłużeń lokali mieszkalnych.

Tabela nr 16: Liczba zamian lokali komunalnych w latach 2009-2012.

Zamiany	Lata			
	2009	2010	2011	2012*
Liczba zamian l. mieszkalnych	47	50	82	60
Liczba zamian-spłata zadłużenia	5	11	24	24
Realizacja wyroków eksmisyjnych	4	6	7	8
Odzyskana kwota zadłużenia w zł	40355,34	140 748,00	317 773,65	361 772,92

*stan na dzień 30.09.2012 r.

Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali mogą być:

- a) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Grudziądz,
- b) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego zasobu,
- c) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- d) właściciele lokali mieszkalnych.

Dopuszcza się dwu i więcej poziomowy proces zmiany włączając możliwość wskazania pustostanu, o ile efektem będzie przynajmniej jeden czynnik tj. odzyskanie długu, dostosowanie lokali do warunków ekonomicznych rodzin, odzyskanie lokalu, realizacja wyroków eksmisyjnych.

Prowadzona polityka zamiany lokali komunalnych w latach 2012-2016 ma na celu utrzymanie tendencji wzrostowej: oddłużania lokali mieszkalnych, unikania kierowania spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty/eksmisji, realizację wyroków eksmisyjnych. Ponadto prowadzona będzie dalsza weryfikacja stanu i lokali zadłużonych jak i zachęcanie do poprawy warunków mieszkaniowych osób regularnie wywiązujących się z opłat czynszowych. Strategia zamiany mieszkań oraz tworzona dla jej potrzeb baza danych przy współpracy z Biurem Obsługi Czynszów, Zespołem Windykacji oraz Zespołem Eksmisji MPGN pozwoli na gromadzenie oraz analizowanie informacji niezbędnych do przeprowadzania skutecznej zamiany osób zadłużonych.

3. Dodatki mieszkaniowe.

Dla osób znajdujących się w niedostatku przewiduje się pomoc w postaci przyznania dodatku mieszkaniowego na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)

Organ przyznający dodatek mieszkaniowy jest uprawniony do przeprowadzenia wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania osoby ubiegającej się o dodatek. Pracownik przeprowadzający wywiad środowiskowy może żądać od wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej, oświadczenia o stanie majątkowym, zawierającego w szczególności dane dotyczące posiadanych ruchomości i nieruchomości, zasobów pieniężnych. Odmowa złożenia oświadczenia stanowi podstawę do wydania decyzji o odmowie przyznania dodatku mieszkaniowego. Osoby, które zajęły lokal bez tytułu prawnego mogą utracić uprawnienie do pozytywnej kwalifikacji do otrzymania pomocy mieszkaniowej.

W 2011 r. średnia miesięczna wysokość dodatku mieszkaniowego kształtowała się na poziomie 199,00 zł i była wyższa od średniej miesięcznej wysokości dodatku mieszkaniowego w 2010r. o 4zł (195,00 zł). W 2011 r. z dodatku mieszkaniowego skorzystało ok. 4.200 gospodarstw domowych. Nieznacznie zmniejszyła się ilość złożonych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w stosunku do roku ubiegłego. W 2010 r. złożono 8.053 wnioski, w 2011 r. złożono 7.930 wniosków, co stanowi spadek o 1,5%.

W 2011 r. dokonano wypłat dodatków mieszkaniowych na kwotę	8.894.880,30 zł z tego:
- użytkownikom mieszkań gminnych i MPGN-u	3.873.516,56 zł
- użytkownikom spółdzielczych lokali mieszkalnych	2.088.015,09 zł
- użytkownikom GTBS	125.039,00 zł
- pozostałym uprawnionym	2.808.309,65 zł
Łączna liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła	44.682 z tego:
- użytkownikom mieszkań gminnych i MPGN-u	18.082
- użytkownikom spółdzielczych lokali mieszkalnych	12.238
- użytkownikom GTBS	630
- pozostałym uprawnionym	13.732

Najliczniejszą grupę korzystających z dodatku mieszkaniowego stanowili użytkownicy mieszkań gminnych i MPGN-u – 40% z łącznej liczby wypłaconych dodatków.

Tabela nr 17: Ilość i wielkość wypłacanych dodatków mieszkaniowych dla Najemców zajmujących lokale wynajmowane przez MPGN lub właścicieli lokali administrowanych przez MPGN

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale własnościowe	Ogółem		
	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota	Ilość	Kwota
2009	bd	bd	bd	bd	18 323,00	3 633 671,47
2010	bd	bd	bd	bd	18 230,00	3 488 521,28
2011	17 327,00	3 760 635,09	755,00	112 881,47	18 082,00	3 873 516,56
Styczeń	1 402,00	294 763,93	61,00	9 410,00	1 463,00	304 173,93
Luty	1 408,00	298 036,22	59,00	8 820,11	1 467,00	306 856,33
Marzec	1 451,00	308 358,75	63,00	9 843,54	1 514,00	318 202,29
Kwiecień	1 441,00	309 414,37	68,00	10 229,36	1 509,00	319 643,73
Maj	1 454,00	313 984,08	70,00	10 631,79	1 524,00	324 615,87
Czerwiec	1 462,00	321 820,64	66,00	9 644,09	1 528,00	331 467,73
Lipiec	1 470,00	325 929,97	65,00	9 609,30	1 535,00	335 256,38
Sierpień	1 466,00	325 183,66	67,00	9 572,13	1 533,00	334 678,37
Wrzesień	1 461,00	316 902,83	61,00	8 995,85	1 522,00	330 762,07
Październik	1 472,00	319 595,92	61,00	8 995,85	1 533,00	328 591,77
Listopad	1 460,00	314 717,73	59,00	8 743,67	1 519,00	323 461,40
Grudzień	1 380,00	307 420,91	55,00	8 385,78	1 435,00	315 806,69

Rozdział II

Źródła finansowania i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i kategorie wydatków.

Na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej przeznacza się wpływy z przychodów uzyskiwanych z:

- czynszów lokali mieszkalnych,
- z dzierżaw lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych i innych,
- ze sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości,
- pozostałej działalności (dotyczy spółki komunalnej gospodarującej zasobem mieszkaniowym Gminy),
- środków unijnych pozyskiwanych w ramach programów Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego,
- rekompensaty przyznawanej ze środków Gminy w formie:
 - a) pieniężnej, podniesienie kapitału spółek komunalnych gospodarujących zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - b) pieniężnej, dopłaty do ujemnego kapitału spółek komunalnych gospodarujących zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - c) pieniężnej, przyznane ulgi w podatkach i opłatach stanowiących dochody budżetu Gminy,
 - d) niepieniężnej, aporty nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych stanowiących majątek Gminy podnoszące kapitał spółek komunalnych gospodarujących zasobem mieszkaniowym Gminy,
 - e) wszelkie inne działania Gminy, których efekt może być traktowany jako pomoc publiczna dla spółek komunalnych gospodarujących zasobem mieszkaniowym Gminy.

Tabela nr 18: Łączne wydatki i przychody w 2011 roku poniesione na gospodarkę mieszkaniową

lp.	kategoria wydatków	kwota w zł
1.	koszty eksploatacji	3 149 833
2.	koszty administracji	6 112 729
3.	remonty i konserwacje	5 474 478
	razem 1-3	14 737 040
4.	media	4 162 161
	razem 1-4	18 899 201
	wydatki na współwłasność we wspólnotach	
5.	zaliczki koszty eksploatacji	579 349
6.	zaliczki na koszty administracji	1 119 623
7.	zaliczki na fundusz remontowy i konserwację	3 207 825
	razem 5-7	4 906 797
8.	zaliczki na media	7 175 640
	razem 5-8	12 082 437
	razem 1-8	30 981 638

lp.	kategoria przychodów (lokale mieszkalne i użytkowe)	przypis w zł
1a.	czynsz	7 682 259
2a.	media	4 751 403
	razem 1a-2a	12 433 662
	przychody współwłasność	
3a.	czynsz	7 311 885
4a.	media	7 244 668
	razem 3a-4a	14 556 553
	razem przychody	26 990 215

*media rozliczane są z użytkownikami lokali (z zaliczek pokrywa się koszty, a resztę zwraca)

Na koszty utrzymania zasobu komunalnego składają się:

- a) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- koszty sprzątania części wspólnych,
 - koszty utrzymania terenów zielonych,
 - koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - koszty energii, ogrzewania, wody z części wspólnych,
 - koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych,
 - koszty ubezpieczenia,
 - koszty usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - koszty konserwacji,
 - koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych,
 - podatki,
- b) koszty remontów kapitalnych i modernizacji,
- c) zaliczki na fundusz remontowy do Wspólnot Mieszkaniowych,
- d) koszty wynagrodzenia zarządcy.

Koszty zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 19: Koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Rok	Średnie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością w zł/m ² p.u.			
	w tym:			Razem
	eksploatacja i konserwacja	wynagrodzenie administratora	fundusz remontowy	
2007	0,68	0,59	0,87	2,14
2008	0,61	0,59	1,12	2,32
2009	0,45	0,59	1,23	2,27
2010	0,64	0,59	0,6	1,83
2011	0,64	0,59	1,34	2,57

1. Stan techniczny zasobu oraz wydatki ponoszone na utrzymanie zasobu.

Stan techniczny budynków i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej gminy-miasto Grudziądz.

Tabela nr 20: Stan posiadanych zasobów mieszkaniowych według lat budowy

	do 1918	1919-1960	1961-2001	2002-2011	Σ
budynki	354	133	84	8	579
mieszkania	3084	1551	2972	248	7855
% udział budynków w całości zasobu	61,14	22,97	14,51	1,38	100,00
% udział lokali w całości zasobu	39,26	19,75	37,84	3,16	100,00

Wiek 61% budynków przekracza 90 lat, a 22% budynków zostało wybudowanych w latach 1919-1960 w związku z tym ich stan techniczny i funkcjonalny wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych.

Tabela nr 21: Zestawienie lokali do wykonania zmiany sposobu ogrzewania, likwidacji toalet na zewnątrz lokalu, przebudowy w celu uzyskania samodzielności lokali

Lp.	Mieszkania	Ilość
1	z ogrzewaniem piecowym, węglowym	3911
2	z wc poza lokalem	1000
3	bez łazienki	1952
4	bez kanalizacji	20
5	bez ciepłej wody użytkowej	5209
6	na wspólnym przedpokoju	576

Na 7.855 lokali, 3.911 lokali ogrzewanych jest za pomocą pieców węglowych. W celu ochrony środowiska oraz podwyższenia standardu lokali zasadna byłaby sukcesywna zmiana sposobu ogrzewania w lokalach ogrzewanych węglowo. Ponadto należy dążyć do likwidacji toalet na zewnątrz lokali i ich przebudowa pod kątem utworzenia wc w każdym mieszkaniu oraz dążenie do samodzielności lokali.

Tabela nr 22: Wydatki w zł poniesione na remonty i modernizacje lokali i budynków w latach 2007-2011 oraz wpłaty na zaliczki do Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z udziałem

lp.	Kategorie	2007	2008	2009	2010	2011
1.	remonty	3 231 493	3 538 635	4 268 606	4 093 287	4 489 815
	konserwacje	800 484	749 442	869 364	1 074 313	984 663
	razem	4 031 977	4 288 077	5 137 970	5 167 600	5 474 478
2.	zaliczki na współwłasność fundusz remontowy - udział Gminy lub MPGN	1 585 777	2 761 202	2 488 957	2 852 189	2 833 576
	zaliczki na współwłasność (konserwacja + eksploatacja)- udział Gminy lub MPGN	399 399	337 274	395 515	395 234	374 249
	razem	1 985 176	3 098 476	2 884 472	3 247 423	3 207 825
	razem 1 + 2	6 017 153	7 386 553	8 022 442	8 415 023	8 682 303

Tabela nr 22a: Wydatki w zł na wykonane remonty budynków wspólnot mieszkaniowych (z udziałem właścicieli) w latach 2007-2011

lp.	Wydatki całkowite na WM	2007	2008	2009	2010	2011
1.	remonty w budynkach wspólnot	1 917 771	5 493 170	6 181 125	6 839 713	5 758 600
2.	konserwacje w budynkach wspólnot	526 222	458 198	539 619	554 416	560 266
	razem	2 443 993	5 951 368	6 720 744	7 394 129	6 318 866

2. Plany remontowe i przewidywane wydatki

Zadaniem strategii remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów zasobu mieszkaniowego. Strategia odnosi się do procesu zaplanowanego na wiele lat. Gmina- miasto Grudziądz powinna rozwiązywać szereg problemów, wynikających między innymi:

- ze złego stanu technicznego oraz niskiego standardu mieszkań w dużej ilości posiadanych budynków,
- z konieczności kształtowania stawek czynszu regulowanego nie tylko na poziomie możliwości finansowych lokatorów, ale też potrzeb remontowych,
- z nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, którymi w imieniu Gminy zarządza MPGN Sp. z o.o., stanowiącego barierę dla poprawy stanu technicznego budynków. W praktyce niemożliwe jest bowiem remontowanie takich budynków, co powoduje dalszą deprecjację ich wartości.

W takiej sytuacji niezbędne jest długofalowe podejście do problematyki remontowej uwzględniające corocznie realny budżet finansowy Spółki, Gminy oraz najemców.

Najważniejsze elementy konieczne przy konstruowaniu polityki remontowej to:

- przyjęcie odpowiednich standardów technicznych budynków, mieszkań komunalnych i socjalnych,
- rzetelna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i określenie potrzeb remontowych,
- prognozowanie wszystkich kosztów łącznie z koniecznym budowaniem i pozyskiwaniem lokali zamiennych,
- ilość najmowanych lokali mieszkalnych, wielkość udziału wszystkich właścicieli mieszkań w finansowaniu remontów.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od przyjętych uchwałą planów gospodarczych. W budynkach stanowiących w 100% własność Spółki lub własność Gminy potrzeby są określane przez uprawnione osoby, a niezbędne prace remontowe lub modernizacyjne ujmowane w corocznym planie rzeczowo-finansowym.

Na podstawie corocznie przeprowadzanych przeglądów pod względem technicznym, ustala się priorytety remontowe. Osiągnięciu założonych celów służy nie tylko prawidłowe zbilansowanie środków i potrzeb w zakresie działań remontowo-modernizacyjnych, ale także ustalenie odpowiedniej strategii czynszowej i określenie metod i zasad kredytowania wspólnot mieszkaniowych. Raz określona polityka remontowa powinna być stale analizowana i korygowana.

Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

Tabela nr 23: Planowane prace remontowe na lata 2012-2016

REMONTY I KONSERWACJE W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY	2012	2013	2014	2015	2016
Remont instalacji elektrycznych	100 000	150 000	200 000	300 000	300 000
Remont instalacji wod-kan i c.o.	150 000	200 000	350 000	400 000	450 000
Wymiana stolarki okiennej za 100%	100 000	100 000	100 000	200 000	200 000
Remont pustostanów	1 100 000	1 100 000	1 200 000	1 000 000	1 200 000
Remonty pieców	250 000	300 000	250 000	250 000	300 000
Remonty dachów	750 000	850 000	1 100 000	1 200 000	1 250 000
Roboty ogólnobudowlane - inne	1 200 000	1 400 000	1 300 000	1 600 000	2 000 000
Remont instalacji gazowych	150 000	150 000	250 000	300 000	350 000
Wymiana stolarki okiennej bez 50% udziału w kosztach lokatora	125 000	150 000	200 000	200 000	250 000
Malowanie klatek schodowych	150 000	150 000	200 000	200 000	300 000
Konserwacje	800 000	800 000	850 000	900 000	900 000
Awarie	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
OGÓŁEM	5 175 000	5 650 000	6 300 000	6 850 000	7 800 000
WPLATY NA REMONTY DO WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH					
Zaliczki na Konserwację	500 000	500 000	500 000	550 000	500 000
Zaliczki na Fundusze remontowe WM	3 025 000	3 300 000	3 500 000	3 650 000	3 800 000
OGÓŁEM	3 525 000	3 800 000	4 000 000	4 200 000	4 300 000
OGÓŁEM ZE WSPÓLNOTAMI	8 700 000	9 450 000	10 300 000	11 050 000	12 100 000

Oceniając realne możliwości w zakresie finansowania remontów zasobów mieszkaniowych zakładając, że środki na ich przeprowadzenie pochodzą z czynszów za lokale użytkowe i mieszkalne, oraz że czynsz będzie wzrastał zgodnie z uregulowaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, można byłoby przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe na przestrzeni lat 2012-2016.

3. Założenia do planów remontowych, standardy budynków, lokali komunalnych i lokali socjalnych.

W celu utrzymania standardu budynków, lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wskazuje się priorytety w oparciu, o które będą tworzone roczne plany remontów tj.:

1. eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia;
2. remonty budynków w dzielnicach rewitalizowanych;
3. remonty budynków znajdujących się w centrum miasta;
4. modernizacja istniejących źródeł ciepła;
5. likwidacja toalet na zewnątrz lokalu;
6. wyposażenie budynków w miejską sieć kanalizacyjną;
7. termomodernizacja.

W związku z wytycznymi w określaniu standardów budynków i lokali należy brać pod uwagę optymalne rozwiązania w podnoszeniu standardów budynków i lokali znajdujących się w strefie zainteresowania Konserwatora Zabytków. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie jest zasadne narzucanie wymogów budowlanych w celu pierwotnego odtwarzania budynków przeznaczonych do zasiedlenia przez osoby o komunalnej stawce czynszu, która nie wystarcza na ich bieżącą eksploatację. Przy wyznaczaniu rozwiązań budowlanych podjęcie działań remontowych jest niemożliwe co negatywnie wpływa na estetykę najważniejszej z punktu widzenia historycznego części miasta. Należy brać pod uwagę możliwość wymiany okien na plastikowe, a nie drewniane, odświeżanie elewacji budynków bez konieczności odrestaurowywania kształtów figur, rysunków, balkonów, szczególnie w budynkach przy ul. Nadgórnej, Kościuszki, Fortecznej, Kilińskiego, Drodze Mazurskiej, Ziemi Chełmińskiej. Brak możliwości zastosowania standardowych rozwiązań nie wpływa na estetykę tych części miasta z uwagi na ograniczony budżet, dlatego priorytetem jest ograniczenie gminnej ewidencji zabytków do niezbędnego minimum, z jednoczesnym wskazaniem źródeł finansowania remontu kamienic znajdujących się w strefie zainteresowania Konserwatora zabytków.

Standardy dla budynków:

1. konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie;
2. szczelne dachy i wykonywanie izolacji pionowych;
3. instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności;
4. sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne;
5. sprawna instalacja elektryczna;
6. likwidacja szamb;
7. elewacje bez ubytków, w miarę możliwości ściany zewnętrzne ocieplone;
8. odświeżanie klatek schodowych i pozostałych części wspólnych;
9. porządkowanie paw własności podwórzy i terenów przyległych do budynków w celu wydzielenia działek spełniających warunki działek budowlanych.

Standardy dla lokali komunalnych:

1. sprawne, stałe źródło ciepła odpowiednie do kubatury lokalu przy zastosowaniu polityki państwa w zakresie rozwiązań ekologicznych (likwidacja piecy węglowych);
2. sprawna wentylacja;
3. sprawna instalacja elektryczna i gazowa;
4. sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
5. wyposażenie w tzw. „biały montaż”;
6. samodzielność (wraz z kuchnią, łazienką i wc w lokalu).

Standardy dla lokali socjalnych (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 Ustawy):

1. nadaje się do zamieszkania;
2. zapewnia co najmniej 5 m² pow. mieszkalnej /1 os. w gospodarstwie wieloosobowym i co najmniej 10 m² pow. mieszkalnej w gospodarstwie jednoosobowym;
3. posiada dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę;
4. posiada dostęp do ustępu;
5. posiada oświetlenie naturalne i elektryczne;
6. posiada możliwość ogrzewania;
7. posiada możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków;
8. posiada niezawilgocone przegrody budowlane.

Standardy dotyczą lokali już istniejących. Przy lokalach adaptowanych, nowoprojektowanych i nowobudowanych zastosowanie mają przepisy prawa budowlanego.

Pozostałe założenia:

1. Sukcesywna wymiana elementów z eternitem do 2032 r.;
2. Budowa tzw. „mokrych pionów” w budynkach wysokich zgodnie z wymogami p.poż, unijnymi i Straży Pożarnej;
3. Sukcesywne przesiedlanie rodzin ze ścisłego centrum miasta w celu przeprowadzania kapitalnych remontów lokali i nie tworzenie lokali socjalnych w tej części miasta;

4. Przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych znajdujących się na parterach budynków na lokale użytkowe szczególnie w ciągach komunikacyjnych, głównych ulic lub też zmianę sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne w tych częściach miasta, które obecnie nie są atrakcyjne handlowo;
5. Przystosowywanie budynków oraz lokali mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych;
6. Rozbiórka budynków zdegradowanych, których koszty odtworzenia przekraczają wartości uzasadnione, z zapewnieniem lokali zastępczych.

Wszystkie te założenia służyć mają do poprawy estetyki, standardu i stanu technicznego budynków.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych i nieruchomości

§ 5. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych istnieje obowiązek respektowania roszczenia wynikającego z przepisów ustawowych dotyczących gospodarowania nieruchomościami, a w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych respektowania pierwszeństwa najemców w ich nabyciu, zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Szczegółowe zapisy w przedmiocie bonifikat udzielanych przy sprzedaży znajdują się w Uchwale Nr XXVIII/126/04 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 27 października 2004 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy-miasto Grudziądz i wniesionych aportem do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o.o. w Grudziądzu oraz Uchwale Nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki MPGN Sp. z o.o. z dnia 29.03.2006 r., w której Zarząd MPGN został zobowiązany do stosowania 70% bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach wniesionych aportem do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o.o. w Grudziądzu.

Jednakże organ właścicielski MPGN - Zgromadzenie Wspólników zobowiązało Zarząd do stałego nadzoru nad wielkością sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem 70% bonifikaty, w sposób minimalizujący wpływ strat na kondycję finansową Spółki. W związku z powyższym, to Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za wytypowanie lokali mieszkalnych oraz określenie rocznej ilości lokali przeznaczonych do sprzedaży z bonifikatą z zasobu stanowiącego własność Spółki. Zarząd na każdym etapie rozpatrywania wniosku może odstąpić od sprzedaży.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego każdorazowo ustalona zostaje na podstawie wyceny danego lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym zakłada się, że wartość księgowa lokalu nie powinna być wyższa od wartości wyceny lokalu.

1. Główne założenia sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą:

- 1) Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom, którzy wstąpili w stosunek najmu na zasadzie przydziału „z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu” z zastosowaniem bonifikaty wynikającej z obowiązujących przepisów, po spełnieniu kryteriów określonych w § 5.2.;
- 2) Sprzedaż lokali w budynkach najstarszych lub wymagających znacznych nakładów na remonty nawet przy zastosowaniu zwiększonej bonifikaty w stosunku do bonifikaty określonej w § 5.1.1.;
- 3) Sukcesywne odstępowanie od bonifikaty z dniem 31.12.2013 r. we wszystkich budynkach za wyjątkiem wskazanych w § 5.1.2.

Realizacja w/w założeń związana jest z koniecznością zmiany Uchwały Nr XXVIII/126/04 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 27 października 2004 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy-miasto Grudziądz i wniesionych aportem do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o.o. w Grudziądzu.

2. Kryteria sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą.

W celu transparentności sprzedaży mieszkań z bonifikatą Właściciel stosuje następujące kryteria do wykupu mieszkań z bonifikatą:

- posiadanie tytułu prawnego do lokalu,
- stosunek najmu nawiązany na czas nieoznaczony od minimum 10 lat,
- zameldowanie i zamieszkiwanie w lokalu z zamiarem stałego pobytu,
- niezaleganie w okresie 24 miesięcy przed złożeniem wniosku w opłatach nie więcej niż za 1 miesiąc należności czynszowych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, wobec których nie ma wątpliwości dotyczących prawidłowości wstąpienia w stosunek najmu, w szczególności po wyprowadzeniu się lub zgonie dotychczasowego, głównego najemcy,
- złożenia oświadczenia o nie posiadaniu żadnych praw do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne poza lokalem, o wykup którego się ubiega lub nie wyzbył się wyżej wymienionych praw w ciągu ostatnich 3 lat.

Kryteria te należy spełniać łącznie. Mimo spełnienia kryteriów Najemca może otrzymać odmowę wykupu lokalu z bonifikatą bez podania przyczyny.

3. Główne założenia sprzedaży mieszkań komunalnych bez bonifikaty:

- 1) Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom, którzy wstąpili w stosunek najmu w drodze licytacji stawki czynszu (wyłonionych w przetargu);
- 2) Sprzedaż lokali mieszkalnych najemcom, którzy wstąpili w stosunek najmu w drodze licytacji stawki czynszu (za remont); istnieje możliwość rozliczenia nakładów trwale podnoszących wartość lokalu;
- 3) Sprzedaż nie zasiedlonych lokali mieszkalnych w drodze przetargu lub negocjacji;
- 4) Zmniejszenie udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali na rzecz najemców, bądź po ich opróżnieniu sprzedaż lokali w drodze przetargu lub negocjacji przypadku, gdy Najemcy zaoferowano nabycie lokalu, a Najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu. Zgodnie z Ustawą można wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Najemca w takim przypadku winien otrzymać propozycję wynajęcia lokalu zamiennego;
- 5) Wstrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub budynkach MPGN, w których dokonano dużych nakładów inwestycyjnych zwiększających wartość początkową nieruchomości lub ewentualną możliwość prowadzenia sprzedaży przy jednoczesnym partycypowaniu nabywcy w wydatkach poniesionych na takie remonty uzgodnionych indywidualnie;
- 6) Realizowanie zadań własnych gminy poprzez kontrolowanie i minimalizowanie sprzedaży lokali w budynkach, w których dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży przy uwzględnieniu możliwości sprzedaży w budynkach wymagających sporych nakładów na remonty w przypadku złożenia wniosków przez większość uprawnionych;
- 7) Zaleca się nietworzenie wspólnot małych tj. poniżej 8 lokali poprzez wyodrębnianie nieruchomości wielobudynkowych przy sprzedaży mieszkań przez Gminę;
- 8) Wyłączenie ze sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wybudowanych po 2005 r.

4. Główne założenia sprzedaży budynków:

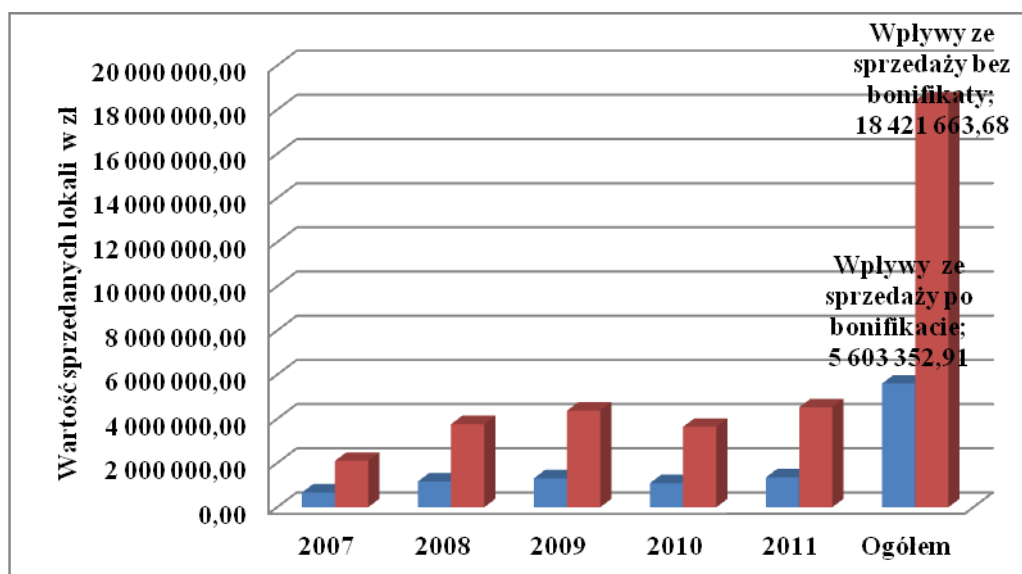
- 1) sprzedaż budynków jedno i kilku lokalowych generujących wysokie koszty utrzymania;
- 2) sprzedaż nieruchomości najstarszych i przeznaczanie środków finansowych na budowę nowych w celu odnawiania zasobu mieszkaniowego.

Kształtowanie się wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2007-2011 przedstawia tabela nr 24.

Tabela nr 24: Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2007 – 2011

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali	Powierzchnia sprzedanych lokali (m ²)	Wpływy ze sprzedaży	Wartość księgowa	Wartość sprzedaży bez bonifikaty
2007	46	2 283,89	668 097,10	564 615,45	2 104 487,00
2008	43	410,35	1 169 781,01	110 876,44	3 765 574,00
2009	48	2 339,47	1 313 885,70	200 355,09	4 379 619,00
2010	39	1 828,03	1 093 411,80	142 677,26	3 644 726,00
2011	53	2 340,12	1 358 177,30	130 388,30	4 527 257,68
Ogółem	229	9 201,86	5 603 352,91	1 148 912,54	18 421 663,68

Wykres nr 7: Strata ze sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą



Strata ze sprzedaży lokali mieszkalnych w ciągu ostatnich pięciu lat to suma rzędu 12 818 310,77 zł. W samym roku 2011 strata ze sprzedaży wyniosła 3 169 080,39 zł. Kwota ta dałaby możliwość wybudowania corocznie nowego budynku z 30 lokalami mieszkalnymi. Ograniczenie sprzedaży z bonifikatą dałoby możliwość podjęcia działań zmierzających do odbudowy całego zasobu mieszkaniowego, co przy obecnej strukturze wiekowej zasobu jest bezwzględnie uzasadnione.

5. Sprzedaż lokali użytkowych.

W zasobie komunalnym znajduje się również ponad 500 lokali użytkowych, które w większości zlokalizowane są w parterach budynków komunalnych. Większość z nich charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem. Najem tych lokali zapewnia stałe dochody (w roku 2011 w wysokości 3 239 228,85 zł), które przeznaczane są na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy. Z uwagi na niewystarczające wpływy z najmu lokali mieszkalnych i deficyt w tym zakresie nie przewiduje się sprzedaży lokali użytkowych ich najemcom, ze względu na konieczność zapewnienia stałych dochodów przeznaczanych na remonty zasobu mieszkaniowego. Należy podkreślić, że czynsze płacone przez najemców lokali użytkowych są ustalane na wyższym poziomie niż lokali mieszkalnych, co zapewnia dochody pokrywające niedobory z najmu lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali użytkowych wydaje się niecelowa, przede wszystkim ze względu na stale powiększające się potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy i wzrost wartości nieruchomości komercyjnych (dochodowych). Pozbywanie się lokali użytkowych zmniejszy atrakcyjność nieruchomości, szczególnie w sytuacji przeznaczania pozostałej części udziału do sprzedaży jeżeli zaszłaby taka konieczność ze względów ekonomicznych lub inwestycyjnych. Z uwagi na zmianę w ruchu mieszkańców i zmniejszenie atrakcyjności wybranych ciągów komunikacyjnych dopuszcza się wprowadzenie sprzedaży lokali użytkowych w tych obszarach.

Rozdział IV Polityka czynszowa

§ 6. Uwarunkowania polityki czynszowej

Zgodnie z Ustawą wysokość czynszu w lokalach pozwalającą na racjonalne utrzymywanie budynku powinna wynosić 3% wartości odtworzeniowej za 1 m² lokalu tj. 10,52 zł/m² p.u. (na dzień opracowania). Zgodnie z art. 7 Ustawy, wysokość miesięcznych stawek czynszu określa Właściciel budynku. Dla stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy wprowadza się system czynników obniżających oraz podwyższających ich wysokość. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty jego niezbędnych remontów. Po zakończeniu procesu wnoszenia aportu, którego zakończenie przewiduje się na 31.12.2013 roku do MPGN, to Spółka będzie przygotowywać symulację kosztów i przychodów na budynkach w celu określenia stawki czynszu pozwalającej na właściwe utrzymanie budynków.

Tabela nr 25: Stawki czynszu za 1 m² p.u. lokalu i roczne wpływy z najmu lokali komunalnych z zastosowaniem zwyżek i zniżek technicznych w latach 2007-2011

Wyszczególnienie		2007	2008	2009	2010	2011
stawka bazowa czynszu	umowy przed 1.04.2003	2,66	2,93	3,08 3,30	3,08 3,30	3,08 3,30
	umowy od 1.04.2003	2,85	3,14	3,23 3,47	3,23 3,47	3,23 3,47
najwyższa stawka z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających		4,27	4,71	5,20	5,20	5,20
najniższa stawka z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających		1,60	1,76	1,85	1,85	1,85
średnia stawka z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających		2,89	3,19	3,41	3,41	3,41
roczne wpływy z najmu lokali mieszkalnych		19 536 389	21 560 771	22 844 461	24 327 213	23 778 354

Tabela nr 26: Stawki czynszu za 1 m² p.u. lokalu i roczne wpływy z najmu lokali socjalnych w latach 2007-2011

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
liczba lokali	272	311	364	392	486
powierzchnia	10 128,79	11 531,38	13 373,92	13 497,75	19 035,96
stawka dla lokali socjalnych	0,66	0,66	0,77	0,77	0,77
Roczne wpływy	131 854	228 313	308 916	090	085

1. Proponowana wysokość stawek czynszu w okresie przejściowym.

1.1. Od 1 kwietnia 2003 r. do 1 stycznia 2013 r. w mieszkaniowym zasobie gminnym obowiązują dwie stawki czynszu, dla umów zawartych do dnia 31 marca 2003 r. oraz dla umów zawartych od dnia 1 kwietnia 2003 r., z uwzględnieniem czynników obniżających, bądź podwyższających wartość użytkową lokalu. Od 1 stycznia 2013 r. obowiązywać będzie jednolita stawka dla w/w umów tj. 4 zł/1 m² p.u. lokalu.

1.2. Przewiduje się 5% wzrost stawek w budynkach po termomodernizacji bądź po kapitalnych remontach w stosunku do stawki z punktu 1.1.

1.3. Dla budynków przy ul. Zacisznej 2 i Lipowej 35 (po kapitalnych remontach) oraz wybudowanych po 2005 roku ustala się stawkę czynszu bez zniżek i zwyżek.

1.4. W lokalach mieszkalnych, w których najemcy mają zarejestrowaną działalność gospodarczą lub wykorzystują lokal mieszkalny w całości lub w części na działalność gospodarczą stosuje się stawkę w wysokości 7 zł/ m² p.u. bez zwwyżek i zniżek.

1.5. Dla Najemców użyczających, oddających w podnajem lokal w części lub w całości stosuje się stawkę 7 zł/ m² p.u. bez zwwyżek i zniżek.

1.6. Stawka bazowa czynszu za 1 m² p.u. przy nowo zawieranych umowach i w procesie legalizacji, w przypadku osób przekraczających progi dochodowe do otrzymania lokalu komunalnego wynosi 7 zł/ m² p.u. bez zwwyżek i zniżek.

1.7. W roku 2014 przewiduje się 10% wzrost stawek wymienionych w punkcie 1.1. oraz 5% wzrost stawek wymienionych w punkcie 1.3.-1.6., natomiast od roku 2015 podejmowane będą kroki do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej za 1 m² p.u. lokalu tj. w 2015 roku przewiduje się określenie stawek na poziomie przynajmniej 2% wartości odtworzeniowej za 1 m² p.u., a w 2016 roku na poziomie 2,1% za 1 m² p.u.

Tabela nr 27: Prognozowane wpływy z czynszów w latach 2012-2016

Rok	Średnia stawka czynszu zł/m ²	Przychód planowany w zł	% wartości odtworzeniowej
2012	3,28	12.000.000	0,90
2013	4,08	15.000.000	1,20
2014	4,49	16.500.000	1,30
2015	7,00	24.500.000	2,00
2016	7,40	30.000.000	2,10

*po 2014 roku uzależnione od proponowanej polityki czynszowej przez MPGN

Tabela nr 28: Prognozowane stawki czynszu w budynkach nowo budowanych 2012-2016

Rok	Średnia stawka czynszu	
	zł/m ²	% wartości odtworzeniowej
2012	6,72	2,11
2013	7,50	2,21
2014	7,88	2,32
2015	8,27	2,44
2016	8,70	2,56

Tabela nr 29: Prognozowane stawki czynszu w budynkach po kapitalnych remontach 2012-2016

Rok	Średnia stawka czynszu zł/m ²		
	Zaciszna 2	Lipowa 35	% wartości odtworzeniowej
2012	5,40	5,46	1,54
2013	6,30	6,30	1,80
2014	6,60	6,60	1,89
2015	6,95	6,95	2,00
2016	7,23	7,23	2,10

1.8. Dla zasobu prywatnego, którym włada Gmina, w ramach prowadzenia cudzych spraw, poprzez zlecenie zarządzania tymi budynkami MPGN, wysokość stawki bazowej ustala się wg poniższych zasad:

- dla lokali mieszkalnych, w których obowiązują zwwyżki i zniżki techniczne do poziomu wysokości stawki czynszu określonej w punkcie 1.1. tj. 4zł/1 m²p.u. lokalu mieszkalnego,
- dla lokali mieszkalnych, w których nie obowiązują zwwyżki i zniżki techniczne do poziomu 4,5 zł/1 m²p.u. lokalu mieszkalnego,
- w lokalach mieszkalnych wynajmowanych za stawkę wynikającą z przetargu wyższą niż określoną w pkt b tj. 4,50 zł/ m²p.u. lokalu mieszkalnego wprowadzić 5% podwyżkę z dniem 1 stycznia 2013 r., nie więcej jednak niż 3% wartości odtworzeniowej za 1 m²p.u. lokalu mieszkalnego,
- dla nowo zawartych umów stosowanie stawki 5 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Z ekonomicznego punktu powinny być ustalane na poziomie rzeczywistych kosztów utrzymania. Jednak ze względów społecznych dotychczas obowiązujące stawki ustalane były poniżej tych kosztów. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę aktualną sytuację lokalną. Ustalenie stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu wydaje się być niemożliwe do osiągnięcia w programie na lata 2012-2016, z wyjątkiem stawek czynszowych w budynkach nowo budowanych, w których to przewiduje się stopniowe osiąganie poziomu 3% stawki bazowej. Należy jednak przyjąć, iż wzrost stawki w pozostałych budynkach komunalnych będzie wzrastał rokrocznie w granicach 10%.

Z uwagi na różnorodny stan techniczny zasobu obecnie stosuje się zwwyżki i zniżki techniczne, które przedstawia tabela nr 30.

Tabela nr 30: Tabela zwwyżek i zniżek do 31.12 2014 roku.

Wypożyczenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	Położenie w budynku preferowane	Położenie lokalu w budynku		Ogólny stan techniczny budynku	
			2 korzystne	3 niekorzystne	4 poniżej średniej	5 zły
mieszkanie samodzielne wypożyczone w łazienkę, wc, c.o. i gaz	+30%	+10%	+10%	-10%	-10%	-30%
mieszkanie wypożyczone w łazienkę i wc, bez c.o.	+10%					
mieszkanie wypożyczone tylko w wc	-					
za brak wc w mieszkaniu (wc na klatce lub na zewnątrz budynku)	-10%					
za brak instalacji: -wod-kan -gazu przewodowego	-10% -10%					
mieszkanie ze wspólnym przedpokojem	-10%					
mieszkanie w suterynie	-30%					
mieszkanie z ciemną kuchnią	-10%					
mieszkanie w budynku typu włoskiego	-10%					

Objaśnienia do tabeli:

- położenie w budynku preferowane /ograniczone ulicami/:
 - Al. 23 Stycznia od numeru początkowego do ul. Sienkiewicza,
 - ul. Sienkiewicza na odcinku od Al. 23 Stycznia do ul. Kosynierów Gdyńskich,
 - ul. Kosynierów Gdyńskich na odcinku od ul. Sienkiewicza do ul. Wybickiego,
 - ul. Wybickiego na odcinku od ul. Starej do ul. Kosynierów Gdyńskich,
 - ul. Stara na odcinku ul. Wybickiego do ul. Tkackiej,
 - ul. Tkacka na odcinku od ul. Starej do ul. Spichrzowej,
- korzystne usytuowanie lokalu w budynku – lokal położony na I i II piętrze;
- niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku – lokale położone na parterze i IV piętrze w budynkach bez windy, położone w oficynie, ciemne kuchnie, lokale strychowe /przy zbiegu kilku tytułów uwzględnia się tylko jeden w wysokości 10%;
- budynki wybudowane przed 1945 r., w których nie przeprowadzono remontu kapitalnego;
- budynki ze względu na stan techniczny przeznaczone do rozbiórki.

b) zniżki techniczne - wzięcie pod uwagę dyskomfortu zamieszkiwania ze względu na standard budynku, lokalu oraz ich lokalizację

Tabela nr 31: Czynniki techniczne mające wpływ na ostateczną wysokość stawki czynszu w lokalu komunalnym

Lp.	Rodzaj zniżki	% Zniżki
1	peryferyjne położenie budynku	-5%
2	mieszkanie z ogrzewaniem piecowym - węglowym	-5%
3	brak podłączenia budynku do kanalizacji miejskiej	-30%
4	brak wc w mieszkaniu (wc na klatce lub na zewnątrz)	-10%
5	brak instalacji: a) wod-kan b) gazu przewodowego	-10% -10%
6	niekorzystne położenie lokalu w budynku	-10%
7	mieszkanie ze wspólnym przedpokojem	-10%
8	mieszkanie w suterenie	-30%
9	mieszkanie z ciemną kuchnią	-10%
10	mieszkanie w budynku typu włoskiego	-10%
11	Stan techniczny budynku: a) zły b) poniżej średniej c) po termomodernizacji lub kap. remoncie d) wybudowane po 2005 roku	- 30% - 10% +5% +15%

Legenda:

1. wszystkie ulice od ronda przy ul. Magazynowej w stronę osiedla Mniszek oraz wszystkie ulice od ronda Wyszyńskiego w stronę Lipowej, Paderewskiego, Wielkich Łnisk;
6. lokale położone na parterze i IV piętrze lub na wyższej kondygnacji w budynkach bez wind.
- 11.a) budynki ze względu na stan techniczny przeznaczone do rozbiórki,
b) budynki wybudowane przed 1945 r., w których nie przeprowadzono kapitalnego remontu,
d) bez innych zwyczajów i zniżek.

2. Określenie stawki czynszu przy zastosowaniu zasady, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty jego niezbędnych remontów tj. 7zł/1 m² p.u. lokalu.

3. Rokroczny 5% wzrost stawki z punktu 2 docelowo do osiągnięcia stawki 3% wartości odtworzeniowej przy założeniu przeznaczaniu nadwyżki środków finansowych z wpływów czynszowych na remonty budynków.

Do zmiany polityki czynszowej niezbędna jest zmiana Uchwały Nr XXIV/133/00 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 29 listopada 2000 r. w sprawie: określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy-Miasta Grudziądz.

Rozdział V

Zasady wynajmu lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy

§ 7. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych.

1. Zasady ogólne:

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Grudziądza, Gmina - wynajmuje na warunkach określonych w niniejszym dokumencie lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
2. Wynajmującym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu;
3. Przedmiotem najmu są lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
4. Niezasiedlone lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oraz inne lokale wytypowane przez Wynajmującego, oddaje się w najem za zapłatą czynszu wylicytowanego w drodze przetargu ustnego, a w przypadku wyczerpania procedury przetargowej w drodze rokowań;
5. Stawkę wywoławczą lokali wymienionych w § 7.1.4. ustala się za 1 m² powierzchni użytkowej w zależności od stanu technicznego budynku i lokalu, nie więcej jednak niż w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

2. Zasady zawierania umów najmu na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenie tymczasowe oraz zamiany lokali.

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje zamieszkującym w tym lokalu małżonkom nie będącym współnajemcami lokalu, dzieciom, osobom przysposobionym, rodzicom, rodzeństwu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego wyprowadzenia, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne i ich dochody uprawniają do zawarcia umowy najmu na lokal komunalny. Przy zawieraniu umów najmu, w przypadku przekroczenia progów dochodowych osób do otrzymania lokalu komunalnego, nie stosuje się komunalnej stawki czynszu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, które nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom, które zamieszkiwały z najemcą przynajmniej przez okres 5 lat do chwili jego śmierci, jeśli nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne i dochody ich uprawniają do zawarcia umowy najmu na lokal komunalny. Przy zawieraniu umów najmu w przypadku przekroczenia przez te osoby progu dochodowego osób do otrzymania lokalu komunalnego nie stosuje się komunalnej stawki czynszu.

3. W razie opróżnienia części mieszkania wspólnego pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje najemcy zajmującemu pozostałą część mieszkania, pod warunkiem braku innych potrzeb mieszkaniowych dla rodzin z rocznej listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, regularnego opłacania czynszu i innych świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

4. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem zamiany po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

5. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

6. Przez zamianę rozumie się zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

7. Wynajmujący może zaproponować najemcy lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie gminy, zamianę na inny opróżniony lokal w sensie prawnym i fizycznym, o ile jest to uzasadnione racjonalizowaniem gospodarki zasobem mieszkaniowym, lub indywidualnymi względami społecznymi potwierdzonymi odpowiednimi dokumentami, a w szczególności najemcom:

- a) posiadającym zadłużenia czynszowe, o ile powierzchnia zajmowanego lokalu uniemożliwia staranie się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a dotychczas zajmowany lokal utrzymywany jest w należytym stanie technicznym
- b) zajmującym lokale zbyt duże w stosunku do potrzeb najemcy oraz wnioskującym o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny o mniejszej powierzchni użytkowej uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego lub o niższym standardzie
- c) zajmującym lokale usytuowane w budynku wspólnoty mieszkaniowym, o ile nie skorzystali z prawa pierwokupu

8. Wynajmujący może zaproponować osobie posiadającej zaległości z tytułu użytkowania lokalu, zamianę na inny lokal, przy czym dokonanie takiej zamiany uzależnia się od uprzedniego uregulowania zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu

9. Najemcy lokalu mieszkalnego pozostającego w gminnym zasobie mieszkaniowym, deklarującego spłatę zadłużenia za lokal o wyższym standardzie, który spłaci zaległości z tytułu użytkowania lokalu przysługuje prawo do przejścia w drodze zamiany lokalu zadłużonego lub innego lokalu o wyższym standardzie i lepszych warunkach mieszkalnych.

10. Nieprzyjęcie przez dłużnika propozycji zamiany lokalu i niespłacenie zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienia do sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu.

11. Wynajmujący może odmówić wydania zgody na dokonanie zamiany, w szczególności gdy:

- a) realizacja zamiany naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- b) w wyniku zamiany nastąpi nadmierne zagęszczenie lokalu tj. poniżej 7 m² powierzchni mieszkalnej,
- c) strona zamiany nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
- d) realizacja zamiany spowodowałaby ponoszenie wyższych kosztów użytkowania lokalu w przypadku lokali zadłużonych,
- e) strona zamiany posiada tytuł prawny do innego lokalu, nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne.

12. Poza przypadkami wymienionymi w § 7.2.1, § 7.2.2 i § 7.2.3 w pierwszej kolejności umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są z osobami zajmującymi lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym lub zajmującymi mieszkania poza tym zasobem jeśli zajmują je na podstawie decyzji administracyjnych wydanych przed 12 listopada 1994 r, jeśli:

- 1) zostały pozbawione mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego;
- 2) zajmują lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego stanu zagrożenia życia lub mienia lub zamieszkują w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi;
- 3) zajmują lokale mieszkalne w budynkach podlegających rozbiórce w związku z inwestycjami gminy i innymi inwestycjami gminy; w budynkach zbywanych przez gminę lub Wynajmującego;
- 4) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których zachodzi konieczność wykonania naprawy wymagającej opróżnienia lokalu i przeniesienia się najemcy do lokalu zamiennego;
- 5) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, ze względu na złe warunki mieszkaniowe i trudną sytuację materialną, o której mowa w § 7.2.13;
- 6) ubiegają się o zamianę lokalu z powodu złych warunków mieszkaniowych, ze względów zdrowotnych uzasadniających konieczność poprawy dotychczasowych warunków mieszkaniowych, z ważnych powodów rodzinnych lub społecznych i osiągają średni miesięczny dochód brutto poniżej 200% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych i 250% dla osób samotnych;
- 7) zostały zakwalifikowane do otrzymania lokalu wytypowanego do remontu na koszt przyszłego najemcy;
- 8) dokonują nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność gminy;
- 9) które ze względu na niezbędne potrzeby kadrowe podejmują zatrudnienie na terenie Gminy-Miasto Grudziądz;

13. Za osoby spełniające warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 7.2.12 pkt 5 uważa się:

- 1) osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne:
 - a) zamieszkujące w lokalach, w których na jedną osobę w gospodarstwie domowym przypada mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 15 m²,
 - b) osoby, które nie wstąpiły w najem lokalu mieszkalnego po dotychczasowym najemcy bez względu na powierzchnię pokoi jeśli zajmują lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie gminnym i nie posiadają zaległości z tytułu użytkowania lokalu;
- 2) osoby, których średni miesięczny dochód brutto na jedną osobę w gospodarstwie domowym, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) osoby zamieszkujące na terenie Gminy-Miasto Grudziądz.

14. Warunki wymienione w § 7.2.13 muszą być spełnione łącznie.

15. Osoby ubiegające się o lokal mieszkalny z gminnego zasobu mieszkaniowego winny raz w roku uaktualniać złożone wnioski poprzez dostarczenie wymaganych zaświadczeń o dochodach, powierzchni pokoi oraz liczbie osób zameldowanych w mieszkaniu. Osoby, które przez okres dwóch lat nie uaktualniły wniosków zostają skreślone z grona osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

16. Za osoby, z którymi umowy najmu na lokale socjalne powinny być zawierane w pierwszej kolejności uważa się:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, zamieszkujące w lokalach stanowiących gminny zasób mieszkaniowy lub w innym zasobie na podstawie ówczesnych decyzji administracyjnych wydanych przed 12 listopada 1994 r., jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu mieszkalnego;
- 3) osoby, które opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze w wyniku osiągnięcia pełnoletniości jeśli:
 - a) nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne,
 - b) przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy-Miasto Grudziądz,
 - c) są pełnymi sierotami;
- 4) osoby, które znalazły się w niedostatku i trudnych warunkach mieszkaniowych zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy-Miasto Grudziądz:
 - a) za osoby znajdujące się w niedostatku uważa się osoby, których średni miesięczny dochód brutto przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) za osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się w szczególności osoby spełniające wymogi określone w § 7.2.13 pkt 1 lit. a.

17. Lokale socjalne oddawane są w najem na okres do trzech lat.

18. Umowa najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu może być przedłużona na kolejny okres, jeżeli dotychczasowy najemca nadal pozostaje w niedostatku w rozumieniu § 7.2.16 pkt 4 lit. a, nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne oraz nie posiada zaległości z tytułu użytkowania lokalu.

19. Jeżeli dochód dotychczasowego najemcy jest większy niż określony w § 7.2.16 pkt 4 lit. a, jednakże nie przekracza dochodu uprawniającego do ubiegania się o lokal mieszkalny oraz nie posiada zaległości z tytułu użytkowania lokalu, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na inny lokal mieszkalny lub obecnie zajmowany lokal socjalny przekwalifikowuje się na lokal mieszkalny, jeżeli na remont tego lokalu nie zostały przeznaczone środki z budżetu Państwa.

20. Najemcy, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryteria dochodowe, o których mowa § 7.2.16 pkt 4 lit. a, można przekwalifikować zajmowany przez niego lokal mieszkalny na lokal socjalny, jeżeli lokal ten nie odbiega standardem od lokali już przeznaczonych na socjalne.

21. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

22. Za osoby, z którymi umowy najmu na pomieszczenia tymczasowe powinny być zawierane uważa się:

- 1) osoby, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądu, nie mające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne;
- 2) osoby, które pozbawione zostały mieszkań wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, zamieszkującymi w lokalach stanowiących gminny zasób mieszkaniowy lub w innym zasobie na podstawie ówczesnych decyzji administracyjnych wydanych przed 12 listopada 1994 r., jeżeli nie ma możliwości zapewnienia im lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

23. Pomieszczenia tymczasowe oddawane są w najem na okres maksymalnie do 6 miesięcy.

24. Ustala się stawkę miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia tymczasowego w wysokości połowy najniższej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

25. Osobie niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim przysługuje dodatkowo 10 m² powierzchni mieszkalnej.

26. Do ustalenia dochodu stosuje się przepisy art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.). Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego ustala się przyjmując za podstawę roczny dochód gospodarstwa domowego z roku kalendarzowego, poprzedzającego złożenie wniosku, o lokal mieszkalny lub socjalny.

3. Tworzenie list rocznych i dodatkowych:

1. Wprowadza się kontrolę wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności poprzez:
 - 1) przeprowadzanie oględzin lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu;
 - 2) opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu;
 - 3) opiniowanie projektów list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu;
 - 4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektów list;
2. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu jest umieszczenie osoby ubiegającej się na liście rocznej lub dodatkowej;
3. Obowiązek zawarcia umowy najmu wygasa w przypadku, gdy osoba uprawniona dwukrotnie odmówi przyjęcia złożonej propozycji zawarcia umowy, przy czym w uzasadnionych przypadkach Komisji Mieszkaniowej przysługuje prawo wnioskowania o złożenie kolejnych propozycji;
4. Roczne listy osób uprawnionych sporządzane są w terminie do 31 grudnia każdego roku w oparciu o projekty, o których mowa w § 7.3.1 pkt 3;
5. Projekty rocznych list udostępniane są zainteresowanym w siedzibie Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. do 30 listopada każdego roku, przez okres jednego miesiąca;
6. Informacja o utworzeniu projektu rocznych list jest podawana do wiadomości publicznej i powinna zawierać termin do składania uwag i zastrzeżeń;
7. Oprócz rocznych list mogą być w ciągu roku tworzone listy dodatkowe, jeżeli powstaje taka konieczność lub możliwość zawarcia dodatkowych umów najmu w przypadku zrealizowania listy o której mowa w § 7.3.4 i innych losowych przypadkach w danym roku;
8. Ostateczną wersję listy przedstawia się do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Grudziądza;
9. Przepis § 7.3.2 stosuje się wyłącznie do osób wymienionych w § 7.2.12 pkt 5 i 6.

Do zmiany zasad wynajmu niezbędna jest zmiana Uchwały Nr XXXIX/109/02 Rady Miejskiej z dnia 20 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz z późniejszymi zmianami.

Rozdział VI

Wzajemne rozliczenia z tytułu powierzonego zadania

§ 8. Rozliczenia za wykonywanie zadania Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb najuboższych rodzin.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009 Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.) wydatki powinny być dokonywane:

- w sposób celowy i oszczędny,
- uzyskując najlepsze efekty z danych nakładów,
- optymalizując dobór metod i środków służących osiągnięciu założonych celów,
- w sposób umożliwiający terminową realizację zadań,
- racjonalny i uzasadniony ekonomicznie.

1. Założenia modelowe do rozliczeń

Do utrzymania budynków w stanie zapewniającym należyte utrzymanie zasobu niezbędna jest stawka czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej tj. 10,52 zł/1 m² p.u. na grudzień 2012 r. wg Obwieszczenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2012 r. o wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wskaźnik ogłaszany co ½ roku). Czynsz ustalony na poziomie 3% wartości odtworzeniowej w myśl art. 8a. 4-4c. Ustawy nie wymaga uzasadnienia i ma wystarczać na pokrycie wydatków, związanych z utrzymaniem lokalu zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 8a Ustawy.

Jednakże biorąc pod uwagę analizę finansową poszczególnych budynków istnieje możliwość należytego gospodarowania zasobem przy stawce 7 zł/1 m² p.u.

Ustalenie stawki czynszu na poziomie niższym niż 7 zł/1 m² p.u. powinno wiązać się z udzielaniem rekompensaty. W przypadku Mieszkaniowego Zasobu Gminy, źródłem rekompensaty są zgodnie z zasadą jedności materialnej budżetu wszystkie dochody uzyskiwane przez budżet Gminy, za wyjątkiem tytułów dochodów wyłączonych z zasady jedności materialnej, np. opłaty za koncesję na sprzedaż alkoholu, dotacje celowe. W przypadku MPGN rekompensata w pierwszej kolejności winna być pobierana przez spółkę z wykorzystywania majątku nie wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego oraz podejmowanych działań, m.in. czynsze z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, dochody z tytułu zarządzania nieruchomościami, w przypadku braku możliwości pokrycia uzasadnionych kosztów eksploatacji, remontów i kosztów inwestycji na zasobie mieszkaniowym spółka ma prawo ubiegać się o rekompensatę ze środków Gminy (pieniężnych i majątkowych)

Przy średniej stawce czynszu 4,5 zł/1 m², która przewidywana jest w latach 2013 i 2014 dopłaty winny osiągnąć następujący poziom:

*Roczna dopłata do obecnej ilości mieszkań komunalnych tj. 5952 lokali o pow. 299 620 m²:
8 988 600 zł

Roczna dopłata do optymalnej ilości mieszkań komunalnych tj. 3000 lokali o pow. ~150 000 m²:
~4 500 000 zł

*Roczna dopłata do obecnej ilości lokali socjalnych tj. 486 lokali o pow. 19 525 m²:
1 375 341 zł

Roczna dopłata do ilości mieszkań socjalnych wynikającej z obecnych potrzeb tj. 1000 lokali o pow. ~40 000 (przy tej ilości lokali socjalnych byłaby możliwość realizacji wszystkich wyroków eksmisyjnych)
~2 750 682 zł

* wyliczenia wynikają z tabeli nr 13 str. 27,28.

Gdyby stawki czynszu osiągnęły poziom 7 zł/1 m² p.u. dopłata dotyczyć będzie tylko lokali socjalnych, z uwagi na założenia programu wynikające z rozdziału IV tabela nr 27 str. 46.

Nadmienić należy, że mimo wysokiej ściągalności zadłużeń, około 5% Najemców nie opłaca czynszu, a co się z tym wiąże nie opłacają mediów tj. wody, ścieków, ciepła, wywozu śmieci. Jest to kwota rzędu 400 000 zł/rok.

Odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych w latach 2007-2011 średnio na rok wynosi 250 000 zł (tabela nr 14 str. 29).

Rozdział VII

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

§ 9. Pozostała współpraca w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy między podmiotem wewnętrznym, a wydziałami Urzędu Miasta i jednostkami budżetowymi

W celu efektywnego wykonywania jednego z najważniejszych zadań Gminy w zakresie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, niezbędne jest stosowanie wspólnej, jednolitej polityki przez wszystkie wydziały, jednostki i spółki miejskie, której ramy wyznacza niniejszy dokument. Zadanie to wymaga wydawania spójnych decyzji i interpretacji w możliwie krótkich terminach, a także bezwzględnego realizowania założeń programu. Koordynacja wzajemnej współpracy wymaga współdziałania Zarządu Spółki MPGN z Prezydentem Miasta oraz osobami bezpośrednio przez niego desygnowanymi z uwzględnieniem roli Nadzoru Właścicielskiego, jako organu kontrolującego m.in. współpracę.

Poniżej najważniejsze zadania, przy realizacji których niezbędna jest płynna i stała współpraca w zakresie kompetencji każdej w wymienionych jednostek.

a) Wydział Spraw Obywatelskich:

- szczegółowe i wnikliwe postępowania o wymeldowania osób nieprzebywających w lokalach powyżej 12 miesięcy,
- wymiana informacji o osobach zameldowanych w lokalach w celu ustalenia prawidłowych danych adresowych do prowadzonych spraw windykacyjnych, eksmisyjnych, postępowań spadkowych, ustalania tytułów do najmu lokalu itp.,

b) Wydział Spraw Społecznych:

- rozpatrywanie wniosków najemców z gminnego zasobu mieszkaniowego o likwidacji barier architektonicznych,
- wymiana informacji nt. osób nieradzących sobie w samodzielnej egzystencji, zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym, o ich urzędowych opiekunach w aspekcie dostępu do lokali w celu realizacji ustawowych obowiązków Właściciela wynikających z prawa budowlanego (np. przeglądy, odczyty),
- współpraca w zakresie wskazywania noclegowni, schronisk dla osób bez orzeczonego prawa do lokalu socjalnego,
- koordynacja współpracy z MOPR,

c) Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomości:

- dokończenie wnoszenia aportem wszystkich nieruchomości do MPGN oraz przekazywanie dokumentów dotyczących w/w nieruchomości,
- dążenie do prostowania stanów prawnych nieruchomości w celu ostatecznego zakończenia przenoszenia prawa własności nieruchomości na MPGN (hipoteki),
- rozpoznanie możliwości wniesienia aportem budynków z dofinansowaniem BGK (uzyskanie zgody BGK na zmianę właściciela z uwagi na wypełnianie tych samych zadań),
- przeznaczanie lokali mieszkalnych pozyskanych po śmierci Najemców bez spadkobierców w celu zaspokajania potrzeb najuboższych rodzin (konsultacje z MPGN, czy są potrzeby, w przypadku braku potrzeb możliwość sprzedaży),
- poszukiwanie właścicieli budynków prywatnych - zleconych przez gminę, lub prowadzenie postępowania o zasiedzenie tych nieruchomości,
- przenoszenie praw własności lub ustanawianie prawa użytkowania wieczystego terenów przyległych do budynków Wspólnotowych oraz Spółki (określenie planów, zasad i bonifikat) celem poprawy warunków zabudowy i właściwego korzystania z tych obszarów,
- przeznaczanie terenów pod budownictwo socjalne,
- przekazywanie informacji o nowych właścicielach lokali w celu prawidłowej ewidencji, postępowań, zebrań itp.
- udostępnianie baz danych nieruchomości,
- współuczestnictwo w prostowaniu stanów prawnych nieruchomości,
- nie tworzenie małych wspólnot,
- stosowanie jednolitych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych,
- ustalenie wspólnej polityki przestrzennej w zakresie podziałów geodezyjnych nieruchomości,

d) Wydział Komunalny i Ochrony Środowiska:

- wydawanie decyzji o wycince drzew w zamian za dokonanie nasadzeń krzewów oraz zminimalizowanie kosztów wycinki,

e) Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego:

- dopuszczanie tymczasowych rozwiązań w zakresie podwyższania stanu technicznego budynków (np. osadzenie stolarki PCV w budynkach znajdujących się w ewidencji zabytków),
 - możliwie pilne wydawanie wszelkich pozwoleń, decyzji i uzgodnień,
- f) Miejski Konserwator Zabytków:
- wyłączanie budynków ze strefy zainteresowania Konserwatora Zabytków szczególnie w takich częściach miasta jak ul. Nadgórna, Kościuszki, Wąska, Puławskiego, Forteczna, Kilińskiego, Droga Mazurska, Ziemi Chełmińskiej (cel szczegółowo opisany w II rozdziale § 4.3),
- g) Architekt Miasta:
- opracowanie koncepcji kolorystycznej (ekwiwalentnie: palety barw) dla budynków zlokalizowanych w centrum Miasta w celu łatwiejszych procedur związanych z odświeżaniem elewacji budynków dla poprawy estetyki,
- h) Spółki miejskie:
- zawieranie umów indywidualnych na dostawę wody i odprowadzanie ścieków przez MWiO Sp. z o.o.,
 - zawieranie umów indywidualnych na odtawę energii cieplnej przez OPEC Sp. z o.o.,
 - naprawa i rozbudowa sieci kanalizacyjnej i deszczowej z uwagi na zwiększającą się liczbę budynków i użytkowników (przeciwdziałanie zapychaniu sieci, wybijaniu, podtapianiu piwnic),
 - budowa węzłów ciepłych w celu zmiany form ogrzewania (likwidacja piecy węglowych na ogrzewanie centralne lub gazowe szczególnie w centrum Miasta).

§ 10. Pozostałe działania w zakresie gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

1. Zakłada się kontynuację wnoszenia aportem nieruchomości do MPGN, do czasu całkowitego uporządkowania stanów własności, w celu racjonalnego gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

2. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania Mieszkaniowego Zasobu Gminy oraz koszty jego niezbędnych remontów.

3. Kontynuacja programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego, przywracający pierwotne funkcje zdegradowanych terenów miejskich, wprowadzając pozytywne zmiany infrastruktury miejskiej, ochrony wartości kultury materialnej, polepszanie wizerunku miasta, poprawy warunków zamieszkania mieszkańców oraz pozytywnych zmian funkcji otoczenia.

4. Kontynuacja programów: zamian i odpracowania długu.

5. Podnoszenie standardu budynków i lokali znajdujących się w centrum miasta.

5.1. Podnoszenie standardu lokali priorytetowo poprzez likwidację toalet na zewnątrz lokali, piecy węglowych, szamb i dążenie do samodzielności lokali.

5.2. Podnoszenie estetyki budynków poprzez odświeżanie klatek schodowych, bram wjazdowych, elewacji, wymianę okien i drzwi wejściowych do budynków.

5.3. Termomodernizacja budynków.

6. Zmiana sposobu użytkowania mieszkań usytuowanych na parterach budynków w strefach atrakcyjnych handlowo na lokale użytkowe. Lokale położone w suterrenach i oficynach przeznacza się na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stowarzyszeniom o działalności służącej lokalnej społeczności lub przekwalifikowuje się w zależności od potrzeb na lokale użytkowe, gospodarcze lub pomieszczenia tymczasowe.

7. W celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu zakłada się kontynuację współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Grudziądzu w zakresie określenia sposobów udzielania pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska przeprowadzonej przez pracowników socjalnych.

8. W celu poprawnego zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi wskazuje się potrzebę przekazywania przez Gminę terenów przyległych, w celu uporządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli z nieruchomości tj. przenoszenie prawa własności lub ustanawianie użytkowania wieczystego przyległych podwórek i innych przyległych terenów w celu wyodrębniania działek zgodnie z przepisami prawa budowlanego (wymogi działki budowlanej) na podstawie art. 209a Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 32a Ustawy o własności lokali.

9. Zakłada się podejmowanie przez Gminę ustanawiania służebności, sprzedaży gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie za sobą nieruchomości.

9.1. Przy sprzedaży mieszkań kierowanie się zasadą nie tworzenia małych wspólnot mieszkaniowych.

9.1. Wskazanie odpowiedzialnego za realizację zapisów paragrafu 9, 9.1, 9.2 Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

10. Leasing mieszkań.

11. Wydzielanie zasobu z czynszem wolnym.

12. Ujednolicenie struktury własności zarządzanego zasobu poprzez sukcesywne wnoszenie nieruchomości gminnych w formie aportu rzeczowego do Spółki.

13. Opracowanie i wdrożenie programu rekompensat uwzględniający wynik finansowy na zadaniach własnych Gminy realizowanych za pośrednictwem MPGN.

§ 11. Komisja – jako czynnik społeczny w zakresie realizacji listy przydziałów

Komisje Rady Miasta działają na podstawie art. 21 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U.2001 nr 142, poz.1591 z późn. zm.). Zgodnie z normą powołanego przepisu Rada Gminy ze swojego grona może powoływać stałe i doraźne komisje do określonych zadań, ustalając przedmiot działania oraz skład osobowy. Komisje te podlegają Radzie Gminy, przedkładają jej plan pracy oraz sprawozdania z działalności.

Rola Komisji:

- Opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu poprzez wymianę wiedzy nt. osób i sytuacji rodzinnych z innymi członkami, wywiady środowiskowe, oględziny lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu,
- Poprawna weryfikacja w/w wniosków zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, w celu zapobiegnięcia dostania się na nią osób nieuprawnionych (współpraca z MOPR, PUP, itp.),
- Sporządzanie projektów i propozycji list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu,
- Rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów list.

Lista przygotowana do akceptacji Prezydenta.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 21. Tracą moc Uchwały.

Uchwała Nr IX/84/07 Rady Miejskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Grudziądz w latach 2007-2011.

Uchwała Nr XXXIX/109/02 Rady Miejskiej z dnia 20 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, uchwała nr LX/92/06 z dnia 25 października 2006 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, uchwała nr LIX/06 z dnia 20 września 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy-miasto Grudziądz, uchwała nr XXVIII/128/04 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Grudziądz.

§ 21.1. Uchwały do zmiany.

Uchwała Nr XXVIII/126/04 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 27 października 2004 r.

w sprawie: udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy-miasto Grudziądz i wniesionych aportem do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Spółka z o.o. w Grudziądzu.

Uchwała Nr XXIV/133/00 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 29 listopada 2000 r.

w sprawie: określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy-Miasta Grudziądz.

Uchwały Rady Miejskiej Grudziądz Nr III/4/10 z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej i stałych komisji Rady Grudziądz.

W przypadku zakończenia obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy-Miasto Grudziądz na lata 2012-2016, do czasu opracowania nowego programu obowiązują zasady zawarte w niniejszym dokumencie.

Spis tabel:

Nr tabeli	Tytuł tabeli	Nr strony
Tabela nr 1	Zasoby mieszkaniowe w Grudziądzu wg. form własności	
Tabela nr 2	Odniesienie całego mieszkaniowego zasobu w Grudziądzu do mieszkaniowego zasobu gminnego oraz MPGN-u	
Tabela nr 3	Struktura zasobów w dyspozycji Gminy	
Tabela nr 4	Prognoza demograficzna do roku 2030 w odniesieniu do obecnego stanu dla Grudziądza	
Tabela nr 5	Ludność Grudziądza w latach 2007-2011	
Tabela nr 6	Struktura ludności wg wieku w latach 2007-2011	
Tabela nr 7	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł brutto w Grudziądzu 2007-2010	
Tabela nr 8	Liczba bezrobotnych w Grudziądzu w latach 2007-2011	
Tabela nr 9	Stopa bezrobocia w procentach w latach 2007-2011	
Tabela nr 10	Liczba osób oczekujących na wynajęcie lokalu w Gminie-Miasto Grudziądz na dzień 31 grudnia 2011 r.	
Tabela nr 11	Wyroki o eksmisję od Wierzycieli z prawem i bez prawa do lokalu socjalnego na dzień 31.12.2011 r.	
Tabela nr 12	Realizacja wyroków w latach 2005-2011	
Tabela nr 13	Symulacja miesięcznych wpływów z czynszów w lokalach komunalnych przy zastosowaniu różnych stawek czynszu za 1 m ²	
Tabela nr 14	Wielkość odszkodowań wypłacanych przez Gminę za niedostarczanie lokali socjalnych w latach 2007-2011	
Tabela nr 15	Wpływy za 2011 r. oraz wskaźnik ściągłości należności bieżących	
Tabela nr 16	Liczba zamian lokali komunalnych w latach 2009-2012	
Tabela nr 17	Ilość i wielkość wypłacanych dodatków mieszkaniowych dla Najemców zajmujących lokale wynajmowane przez MPGN lub właścicieli lokali administrowanych przez MPGN	
Tabela nr 18	Łączne wydatki w 2011 roku poniesione na gospodarkę mieszkaniową	
Tabela nr 19	Koszty zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
Tabela nr 20	Stan posiadanych zasobów mieszkaniowych według lat budowy	
Tabela nr 21	Zestawienie lokali do wykonania zmiany sposobu ogrzewania, likwidacji toalet na zewnątrz lokalu, przebudowy w celu uzyskania samodzielności lokali	
Tabela nr 22	Wydatki w zł poniesione na remonty i modernizacje lokali i budynków w latach 2007-2011 oraz wpłaty na zaliczki do Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z udziałem	
Tabela nr 22a	Wydatki na wykonane remonty budynków wspólnot mieszkaniowych (z udziałem właścicieli) w latach 2007 – 2011	
Tabela nr 23	Planowane prace remontowe na lata 2012-2016	
Tabela nr 24	Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach 2007-2011	
Tabela nr 25	Stawki czynszu za 1 m ² p.u. lokalu i roczne wpływy z najmu lokali komunalnych z zastosowaniem zwyżek i zniżek technicznych w latach 2007-2011	
Tabela nr 26	Stawki czynszu za 1 m ² p.u. lokalu i roczne wpływy z najmu lokali socjalnych w latach 2007-2011	

Tabela nr 27	Prognozowane wpływy z czynszów w latach 2012-2016	
Tabela nr 28	Prognozowane stawki czynszu w budynkach nowo budowanych 2012-2016	
Tabela nr 29	Prognozowane stawki czynszu w budynkach po kapitalnych remontach 2012-2016	
Tabela nr 30	Tabela wyżek i niżek	
Tabela nr 31	Czynniki techniczne mające wpływ na ostateczną wysokość stawki czynszu w lokalu komunalnym	

Spis wykresów

Wykres nr 1	Zasoby budynkowe w Grudziądzu wg typu własności	
Wykres nr 2	Zasoby lokalowe w Grudziądzu wg typu własności	
Wykres nr 3	Odniesienie mieszkaniowego zasobu gminnego oraz MPGN-u do całego mieszkaniowego zasobu w Grudziądzu (ilość mieszkań i budynków)	
Wykres nr 4	Struktura budynków mieszkalnych w dyspozycji Gminy	
Wykres nr 5	Struktura lokali mieszkalnych w dyspozycji Gminy	
Wykres nr 6	Realizacja wyroków w latach 2005-2011	
Wykres nr 7	Strata ze sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą	