



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 grudnia 2017 r.

Poz. 8365

UCHWAŁA NR XLII/495/2017 RADY MIEJSKIEJ OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022"

Na podstawie : art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

(-) Marian Herwich

Załącznik
do uchwały Nr XLII/495/2017
Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego
z dnia 30 listopada 2017 roku



Ostrów Wielkopolski, 2017 rok

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. WIELKOŚĆ, PROGNOZY ORAZ STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY	4
1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski	4
1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski	5
1.3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski	8
2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI	10
3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH	12
4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ	16
4.1. Stawka bazowa czynszu	16
4.2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu	18
4.3. Zasady przyznawania obniżki czynszu dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej	19
4.4. Wysokość dofinansowań do czynszu	20
5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY	22
6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	24
6.1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	24
6.2. Działania windykacyjne	24
7. KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY	27
8. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ..	29
ZAKOŃCZENIE.....	30

WPROWADZENIE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022 jest dokumentem strategicznym określającym zasady, zadania oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, która na rady gmin nakłada obowiązek uchwalania m.in. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W niniejszym programie dla Ostrowa Wielkopolskiego na lata 2018-2022 określa się wielkość i prognozę zasobu mieszkaniowego, stan techniczny, potrzeby remontowe, potrzeby mieszkaniowe, planowaną sprzedaż lokali, oraz zasady polityki czynszowej, ponadto sposób i zasady zarządzania i administrowania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski. W skład zasobu mieszkaniowego gminy nie wchodzi lokale towarzystw budownictwa społecznego.

Realizując delegację zawartą w ustawie z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym, która stwierdza że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, te zaś obejmują m.in. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022 wyznacza cele i zadania zmierzające do:

- zwiększenia ilości nowych lokali komunalnych oraz socjalnych,
- tworzenia mieszkań komunalnych przystosowanych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- podniesienia standardu warunków mieszkaniowych z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący stan zagrożeń od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców,
- podniesienia komfortu mieszkańców poprzez wydzielanie odrębnych łazienek w lokalach, w których do tej pory ich nie było oraz wykonywanie przyłączy instalacji centralnego ogrzewania,
- kontynuowania taniego i dostępnego dla młodych ostrowskiego przyjaznego programu „dla systematycznych” z opcją dojścia do własności.

Dokument powstał na podstawie opracowania przygotowanego przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

1. WIELKOŚĆ, PROGNOZY ORAZ STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wchodzi **235 budynków**, w których usytuowanych jest **łącznie 2321 lokali** o łącznej powierzchni użytkowej 105 386,22 m², natomiast łączna powierzchnia wraz z lokalami użytkowymi wynosi 110 340,27 m². Struktura mieszkaniowego zasobu, według stanu na dzień 30.06.2017 r., przedstawiała się następująco:

a) lokale mieszkalne – 1948, w tym:

- lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 3442,12 m² (w budynkach stanowiących własność Miasta) - 84,
- lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 23819,90 m² (w budynkach stanowiących własność MZGM) - 510,
- lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 4670,70 m² (w budynkach, w których funkcjonuje 14 Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta) – 91,
- lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 61 982,78 m² (w budynkach, w których funkcjonuje 136 Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem MZGM) - 1263.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku w nieruchomościach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski urządzone są łącznie 150 Wspólnoty Mieszkaniowe.

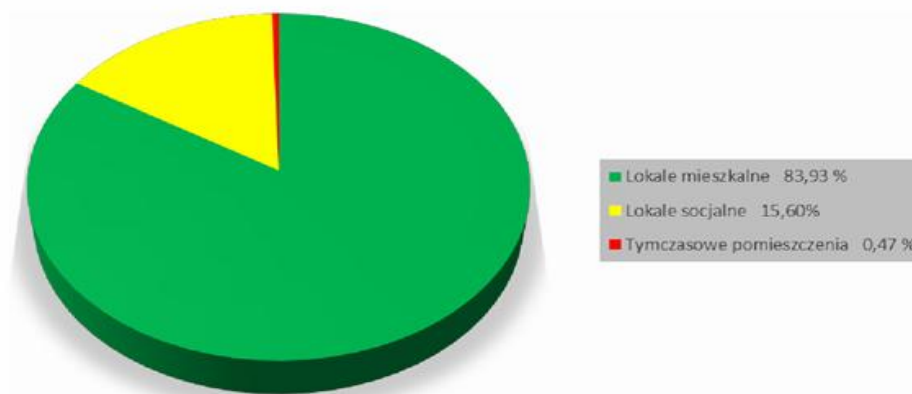
Przeciętna powierzchnia mieszkania wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wynosi 45,40 m².

b) lokale socjalne - 362

Łączna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych to 11 216,64 m², przeciętna powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 31,05 m².

c) tymczasowe pomieszczenia – 11

Łączna powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń to 254,08 m², przeciętna powierzchnia tymczasowego pomieszczenia wynosi 23,09 m².



Wykres 1. Struktura lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

1.2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

W niniejszym wieloletnim programie założono, że będzie następował wzrost liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

1.2.1. Prognoza dotycząca lokali mieszkalnych

Prognoza kształtowania się mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski zakłada, że w latach 2018-2022 liczba lokali mieszkalnych wzrośnie o 74 lokale.

MZGM przewiduje pozyskanie każdego roku 2 lokali mieszkalnych poprzez podział mieszkań o dużej powierzchni użytkowej, tj. powyżej 80 m² lub adaptację strychów.

Ponadto w 2018 roku w wyniku zakończonej przebudowy budynków przy ul. Kościelnej oraz przy ul. Wiosny Ludów powstanie 14 lokali przystosowanych dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Jednocześnie w 2018 roku planuje się wybudowanie dwóch budynków, a w 2020 i 2022 roku planuje się wybudowanie po jednym budynku w ramach Ostrowskiego Przyjaznego Programu „dla systematycznych”, w każdym budynku będzie 16 mieszkań, łącznie mają powstać 64 mieszkania.

Spółka MZGM realizuje ten autorski program z powodzeniem od przeszło 10 lat. Program realizowany jest ze środków własnych oraz zewnętrznych zwrotnych źródeł finansowania. W ramach programu przewiduje się budowę kolejnych budynków

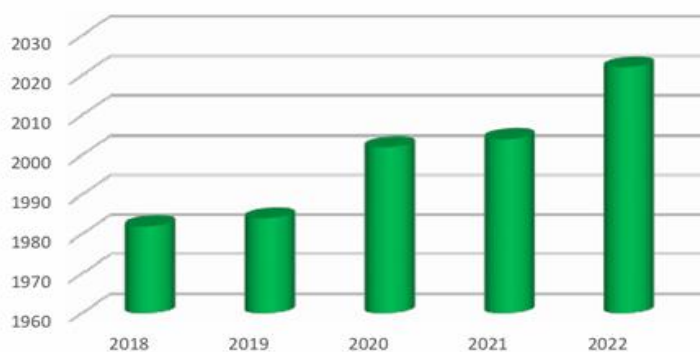
mieszkalnych przy ul. Klasztornej w Ostrowie Wielkopolskim z przeznaczeniem na wynajem lokali mieszkalnych i ich sprzedaż. Oferta zawarta w programie skierowana jest do osób zainteresowanych pozyskaniem docelowo własnościowego lokalu w systemie ratalnym. Nabycie własności lokalu jest poprzedzone zawarciem z MZGM spółka z o.o. umowy najmu lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

Poniżej została przedstawiona symulacja, która przedstawia prognozę dotyczącą kształtowania się mieszkaniowego zasobu gminy.

Poniższy wykaz lokali obejmuje mieszkania pozyskane przez Spółkę, narastająco w poszczególnych latach, zarówno w budynkach nowobudowanych (w ramach programu „dla systematycznych”), jak również uzyskanych poprzez adaptację i modernizację istniejącego zasobu.

Rok	Wzrost liczby lokali nowo budowanych (program „dla systematycznych”) w stosunku do roku poprzedniego	Wzrost liczby lokali uzyskanych w ramach adaptacji w stosunku do roku poprzedniego	Liczba lokali mieszkalnych
2018	32	2	1982
2019	-	2	1984
2020	16	2	2002
2021	-	2	2004
2022	16	2	2022
SUMA	64	10	

Tabela 1. Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych w latach 2018-2022



Wykres 2. Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych

1.2.2. Prognoza dotycząca lokali socjalnych

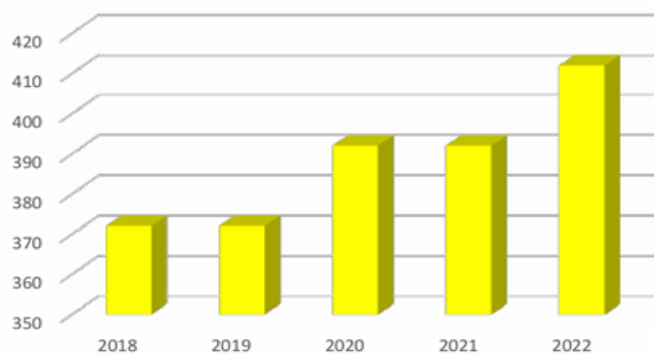
W latach 2018-2022 przewiduje się łączny wzrost liczby lokali socjalnych o 50.

W 2020 oraz w 2022 roku wybudowanych zostanie łącznie 40 lokali socjalnych, przy wykorzystaniu przez Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski preferencyjnych, zewnętrznych źródeł finansowania.

Natomiast 10 lokali socjalnych powstanie w drodze adaptacji oraz przekwalifikowania ze względu na standard wyposażenia z istniejących mieszkań komunalnych.

Rok	Wzrost liczby lokali w stosunku do roku poprzedniego	Liczba lokali socjalnych
2018	10	372
2019	0	372
2020	20	392
2021	0	392
2022	20	412
SUMA	50	

Tabela 2. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych w latach 2018-2022



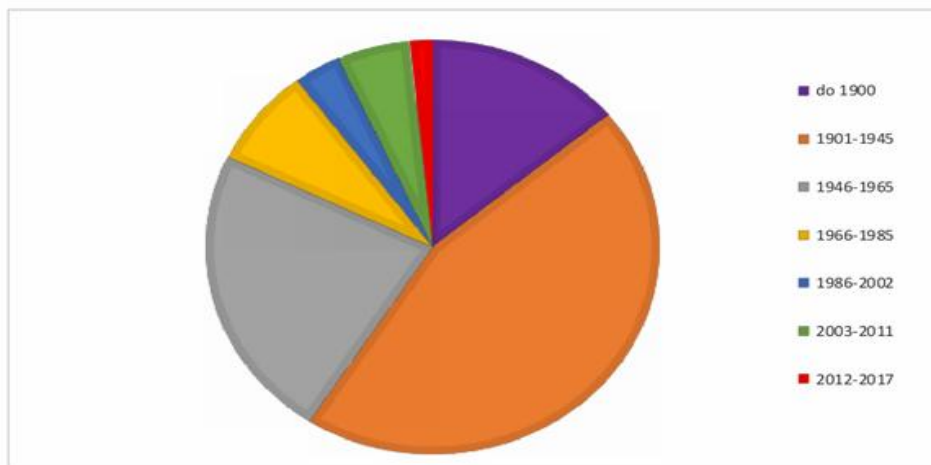
Wykres 3. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych

1.3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

Stan techniczny budynków jest bardzo zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż ponad 61%, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Znamiennym jest fakt, że aż 33 budynki wybudowane zostały przed 1900 rokiem.

Lata budowy	do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2002	2003-2011	2012-2017
Liczba budynków	33	106	54	18	8	12	4
Struktura procentowa	13,5%	47,5%	20,3%	12,3%	2,5%	2,5%	1,2%

Tabela 3. Liczba budynków wybudowanych w latach 1900-2017



Wykres 4. Struktura wiekowa budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

Spośród 139 budynków wybudowanych do 1945 roku stan techniczny dwóch nieruchomości jest bardzo zły z uwagi na jego stopień zużycia. W związku z planowaną docelowo rozbiórką budynku przy ul. Partyzanckiej 37 i ul. Klasztornej 6 koniecznym będzie zapewnienie 4 lokali zamiennych rodzinom zamieszkującym obecnie we wskazanych budynkach.

L.p.	Adres budynku	liczba rodzin	liczba osób
1.	ul. Partyzancka 37	0	0
2.	ul. Klasztorna 6	4	10

Tabela 4. Liczba osób zamieszkujących w lokalach przewidzianych do rozbiórki

W przypadku nieruchomości usytuowanej przy ul. Plac 23 Stycznia nr 9 wykazującej, oprócz wysokiego stopnia zużycia, również brak bezpośredniego dojazdu do posesji, w celu uniknięcia kosztów związanych z rozbiórką zasadnym jest podjęcie kolejnej próby jej sprzedaży. Koszty remontu budynku z uwagi na jego dekapitalizację przysporzyłyby wyłącznie stratę i brak możliwości jej skompensowania przychodami z tytułu czynszu najmu.

Wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w urządzenia sanitarno-socjalne przedstawia się następująco.

	Rodzaj wyposażenia mieszkań								
	instalacje wodna i kanalizacyjna	łazienki indywidualne w lokalach	wc	Lokale bez wc	piece	centralne ogrzewanie	ciepła woda użytkowa	centralne ogrzewanie gazowe	instalacje gazowe
Liczba lokali (mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń)	2321	2182	2182	139	336	1873	817	122	1986
Struktura procentowa mieszkań o określonym standardzie wyposażenia (posiadających określone wyposażenie)	100%	94,0%	94,0%	6,0%	14,5%	80,7%	35,2%	5,3%	85,5%

Tabela 5. Wyposażenie lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

W celu zabezpieczenia i poprawy stanu technicznego budynków niezbędne jest wykonanie szeregu działań remontowych i modernizacyjnych. Plan remontów i modernizacji budynków zakłada poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu uwzględniono stan techniczny poszczególnych elementów nieruchomości, określanych podczas corocznych przeglądów technicznych.

Plan obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, a zarządzanych przez Spółkę, a także stanowiących własność Spółki i tych, w których urządzone zostały Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rodzaj remontu	Potrzeby remontowe wg stanu na dzień 31.10.2012r.	Ilość remontów wykonanych w latach 2013 - 2017	Szacunkowe potrzeby dotyczące ilości remontów przewidzianych do wykonania w latach 2018-2022
Remonty dachów	45*	49	47
Remonty elewacji	28*	56	51
Remonty balkonów	195*	458	273
Malowanie klatek schodowych	46*	57	55
Przebudowa pieców kaflowych	167	112	83
Wymiana stolarki okiennej	1833**	2632	1450
Wymiana instalacji wod.-kan.	143	27	21
Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	70	17	28
Podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	16	13	11
Wymiana instalacji elektrycznej	64	3	5
Wydzielenie indywidualnych łazienek	-	68	139

* liczba prac koniecznych do wykonania na podstawie przeglądów ogólnobudowlanych

** liczba wniosków najemców lokali mieszkalnych zarejestrowana w bazie Spółki

Tabela 6. Liczba remontów wykonanych w latach 2013-2017 i szacunkowe potrzeby remontowe przewidziane na lata 2018-2022

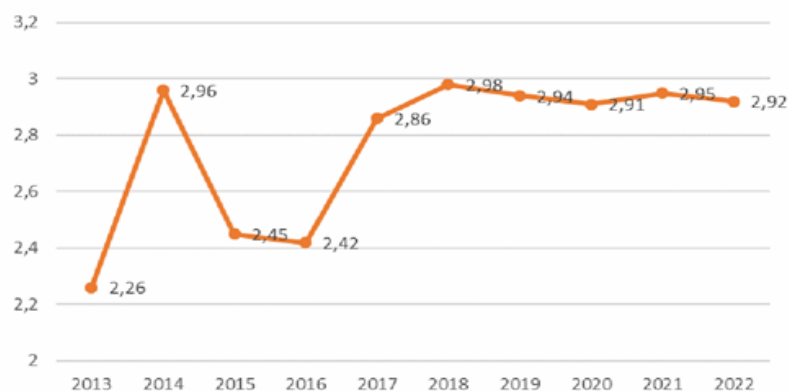
W tabeli nr 6 przedstawiono wykonane remonty w latach 2013-2017 i określono szacunkowe potrzeby remontów do wykonania na podstawie sporządzonych w 2016-2017 roku przeglądów

ogólnobudowlanych dokonywanych przez uprawnione podmioty. Wykonanie wskazanych remontów uzależnione jest jednak od decyzji Wspólnot Mieszkaniowych, ponieważ w większości budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski utworzone zostały Wspólnoty Mieszkaniowe. Plan rzeczowy remontów jest ustalany corocznie na podstawie uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, bowiem Wspólnoty nie mają obowiązku konstruowania długookresowych planów remontowych, czy też modernizacyjnych.

Nakłady finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w latach 2013-2017 oraz planowane nakłady finansowe na remont i modernizację w latach 2018-2022 przedstawiono w tabeli nr 7.

	Stawka remontowa na utrzymanie 1 m ² powierzchni zasobów Spółki i Gminy (zł)	Nakłady remontowe na budynkach Spółki i Gminy (zł)	Powierzchnia zasobów Spółki i Gminy (m ²)
2013	2,26	3151653,01	116351,37
2014	2,96	4149395,94	116886,14
2015	2,45	3454559,81	117404,90
2016	2,42	3424154,15	117819,40
2017	2,86	3784214,00	110340,27
2018	2,98	3845000,00	106743,00
2019	2,94	3760000,00	106833,00
2020	2,91	3775000,00	108098,00
2021	2,95	3830000,00	108198,00
2022	2,92	3835000,00	109493,00

Tabela 7. Nakłady finansowe przewidziane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski



Wykres 5. Kształtowanie się w poszczególnych latach stawki remontowej na utrzymanie 1 m² powierzchni zasobów Spółki i Gminy

3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Zgodnie z postanowieniami uchwały nr XXIX/277/2012 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 27 grudnia 2012 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2013-2017” (z późniejszymi zmianami) do końca 2017 roku przyjmowane będą wnioski o wykup lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

Sprzedaż na podstawie złożonych w 2017 roku wniosków będzie prowadzona w 2018 roku. Przewiduje się, że w 2018 roku zostanie wykupionych około 80 lokali mieszkalnych.

Rok	Prognoza dotycząca liczby sprzedanych lokali mieszkalnych
2018	80
2019	4
2020	4
2021	4
2022	2

Tabela 8. Przewidywana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2018-2022.

W latach 2018-2022 w ograniczonym zakresie wprowadza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych na dotychczasowych zasadach:

- a) wyłącznie w nieefektywnych ekonomicznie budynkach składających się z co najwyżej 3 lokali,
- b) lokali mieszkalnych o powierzchni zdecydowanie powyżej 80 m², o niskim standardzie, wymagających istotnych nakładów finansowych, dla których nie znaleziono najemcy pomimo dwukrotnego wyczerpania procedury wynajmu w trybie przetargowym, na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem warunku zapłacenia pełnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Polityka wycofywania udziału MZGM z budynków Wspólnot Mieszkaniowych dotyczyć będzie co do zasady przypadków, gdy w nieruchomościach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Spółki. Koszt utrzymania budynków o niewielkiej liczbie lokali jest znacznie wyższy od przychodów, które uzyskiwane są z wynajmu znajdujących się w nich lokali mieszkalnych. Ponadto brak dostatecznych funduszy na pokrycie kosztów eksploatacji takich nieruchomości, a w szczególności brak środków na remonty w takich budynkach spowoduje

degradację techniczną i dekapitalizację majątku. W związku z powyższym celowym jest umożliwienie najemcom lokali ich wykupu na zasadzie skorzystania z pierwszeństwa. Sprzedaż wszystkich takich lokali, a tym samym udziałów MZGM w nieruchomości, umożliwi również nabywcom lokali samodzielne zarządzanie swoją własnością.

Sprzedaż lokali w budynkach liczących do 3 lokali mieszkalnych dotyczyć będzie nielicznych i niedużych budynków. Nie będzie ona miała istotnego wpływu na ogólny poziom wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, tym bardziej, iż w okresie najbliższych pięciu lat planuje się pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych, przede wszystkim w efekcie kontynuacji „Programu dla systematycznych”, a także w ramach adaptacji.

W latach 2018-2022 planuje się sprzedaż następujących lokali:

- ul. Czarneckiego 33 – 49,84 m²,
- ul. Wrocławska 50/2A – 43 m²,
- ul. Wrocławska 50/3A – 44,39 m²,
- ul. Wrocławska 50/5 – 45,40 m²,
- ul. Słoneczna 8/1 – 33,5 m²,
- ul. Słoneczna 8/2 – 33,5 m²,
- ul. Słoneczna 8 – 50,26 m²,
- ul. Partyzancka 33/1 – 80,75 m²,
- ul. Partyzancka 33/2 – 55,35 m²,
- ul. Partyzancka 33/3 – 33,34 m².

Mając na względzie wysokie koszty utrzymania oraz remontów w wyżej wymienionych budynkach, Spółka planuje sprzedaż pojedynczych lokali w tych budynkach, zgodnie z posiadanym udziałem w danej nieruchomości. Argumentem przemawiającym za sprzedażą są wpływy z czynszu, które nie pokrywają kosztów związanych z ich utrzymaniem. Za takim rozwiązaniem przemawia również konieczność wykonania niezbędnych i kosztownych remontów lub modernizacji, takich jak: podłączenie do sieci kanalizacji miejskiej, remont dachu, malowanie klatki schodowej, tynkowanie elewacji, odwodnienie budynku itp.

L.p.	Lokalizacja lokali przeznaczonych do sprzedaży	Liczba rodzin
1	ul. Czarneckiego 33	0
2	ul. Wrocławska 50/2A ul. Wrocławska 50/3A ul. Wrocławska 50/5	3
3	ul. Słoneczna 8 ul. Słoneczna 8/1 ul. Słoneczna 8/2	3
4	ul. Partyzancka 33/1 ul. Partyzancka 33/2 ul. Partyzancka 33/3	3

Tabela 9. Zestawienie dotyczące liczby rodzin zamieszkujących w lokalach przeznaczonych do sprzedaży.

Podsumowując dotychczasową i planowaną sprzedaż mieszkań należy stwierdzić, iż mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski do 2022 roku zostanie umniejszony o około 1163 lokali, co stanowi około 36 % całego zasobu.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wchodzi 362 lokali socjalnych oraz 1948 lokali mieszkalnych, które przeznaczone są do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach.

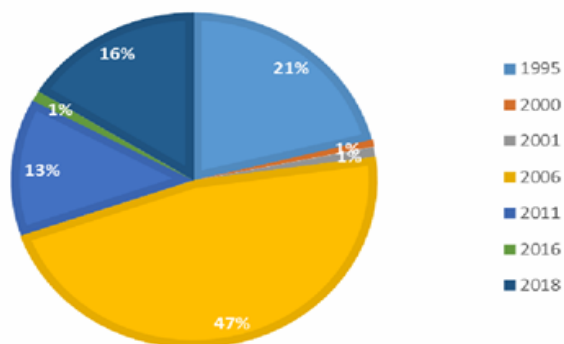
Od 2018 roku nie przewiduje się sprzedaży lokali (z wyjątkiem lokali, o których mowa w tabeli nr 9), bowiem uzasadnione jest to potrzebą utrzymania „żelaznego zasobu mieszkaniowego” Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, niezbędnego dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi. Polityka wyzbywania się lokali na szeroką skalę mogłaby spowodować, iż samorząd Miasta Ostrowa Wielkopolskiego nie byłby w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Ponadto planuje się podjęcie kolejnej próby sprzedaży nieruchomości usytuowanej przy ul. Plac 23 Stycznia nr 9, ze względu na jej stan techniczny, o którym mowa w pkt 1.3 .

Zakłada się możliwość sprzedaży przez MZGM działek dla których aktualny plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budownictwa wielorodzinnego.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach. Należy zauważyć, że od momentu utworzenia spółki liczba sprzedawanych mieszkań dotychczasowym najemcom podlegała systematycznemu wzrostowi.

Rok	Liczba sprzedanych lokali w stosunku do poprzedniego roku (rok 1995 jest rokiem wyjściowym) określonego w tabeli
1995	246
2000	8
2001	11
2006	545
2011	154
2016	12
2017	107
2018 (plan)	80
Razem	1163

Tabela 10. Wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 1995-2018



Wykres 6. Kształtowanie się sprzedaży lokali w poszczególnych latach

4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, a jednocześnie nie powinna wpływać negatywnie na sytuację materialną mieszkańców.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego możliwe jest założenie wzrostu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu raz w roku, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

W latach 2018-2022 nie jest planowane jednak podwyższenie stawki bazowej czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

Stawki wprowadzone od dnia 1 lipca 2015 roku będą obowiązywały do czasu wprowadzenia kolejnej zmiany.

Dla Miasta Ostrowa Wielkopolskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 01.04.2017 r. do 31.03.2018 r., ustalony obwieszczeniami Wojewody Wielkopolskiego, wynosi 3392 zł. Relacja aktualnie obowiązującej stawki bazowej do wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi 0,20%. Przyjmuje się, że optymalna wartość tego wskaźnika powinna wynosić 0,5%.

4.1. Stawka bazowa czynszu

W niniejszym Programie założono, iż stawka czynszu w latach 2018-2022 zostanie utrzymana w wysokości stawki obowiązującej od 01.07.2015 r.

Stawki bazowe czynszu w latach 2018–2022 przedstawia tabela nr 12.

Data zmiany	Stawka bazowa (zł/m ²)	Stawka dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń (zł/m ²)
01.07.2018 r.	6,65	2,65
01.07.2019 r.	6,65	2,65
01.07.2020 r.	6,65	2,65
01.07.2021 r.	6,65	2,65
01.07.2022 r.	6,65	2,65

Tabela 11. Stawki bazowe czynszu w latach 2018–2022

Pozostawienie wysokości stawki bazowej czynszu od 01.07.2015 r. na niezmienionym poziomie pozwoli lokatorom zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lepsze wywiązywanie się z płatności czynszowych.

Utrzymanie stawki bazowej w całym okresie 5 lat, wymaga stopniowego uwolnienia sprzedaży lokali użytkowych. Sprzedaż lokali użytkowych wynika z konieczności zwiększenia nakładów finansowych między innymi na określone w tabeli nr 6 potrzeby remontowe substancji mieszkaniowej.

Proces ten powinien następować od drugiego półrocza 2019 r. w skali zapewniającej spółce dochód w wysokości:

- 2019 rok - 130 tys. zł
- 2020 rok - 390 tys. zł
- 2021 rok - 660 tys. zł
- 2022 rok - 940 tys. zł

razem: 2120 tys. zł, tj. ok 21 lokali po 40 m² czyli 17% całej substancji lokali użytkowych.

Stawkę bazową czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia obniżono o 60%, co wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany będzie do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

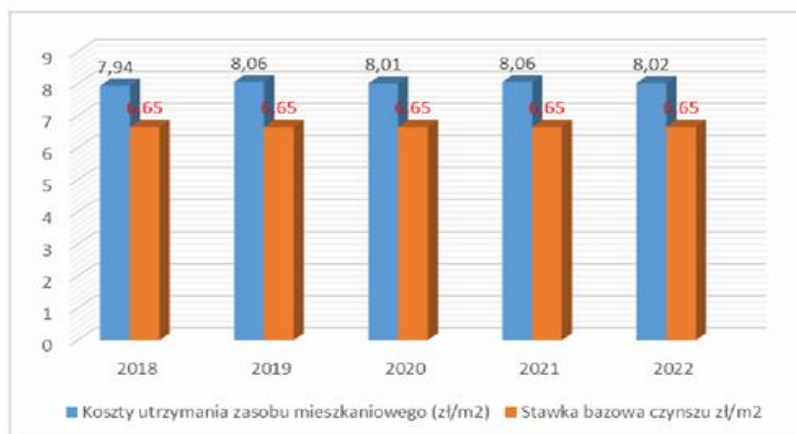
Polityka czynszowa uwzględnia w swych założeniach racjonalne zasiedlanie zasobu mieszkaniowego dostosowane do potrzeb życiowych mieszkańców oraz ich możliwości finansowych.

Z wpływów z czynszu pokrywane będą bieżące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zaliczek wpłacanych na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski lub MZGM posiadają prawo własności do lokali, oraz koszty zarządzania zasobem.

Analiza planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wykazuje, że wpływy z czynszów za lokale mieszkalne nie są w pełni wystarczające na pokrycie kosztów jego utrzymania. Niedobór środków finansowych przeznaczonych na bieżące utrzymanie wymagać będzie zrównoważenia i w związku z tym pokryty będzie z innych źródeł, w tym z pozostałych przychodów generowanych przez MZGM.

W tabeli nr 13 przedstawiono porównanie stawki bazowej czynszu do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w zł/m² w latach 2018–2022.

	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/m²)	7,94	8,06	8,01	8,06	8,02
Stawka bazowa czynszu (zł/ m²)	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65

Tabela 12. Porównanie stawki bazowej czynszu do planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/m²)Wykres 7. Porównanie stawki bazowej czynszu do planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego (zł/ m²)

Należy zaznaczyć, iż „rzeczywista stawka” płacona przez mieszkańców lokali komunalnych jest niższa od stawki bazowej. W 2016 roku wyniosła ona, po uwzględnieniu czynników korygujących 5,83 zł/m².

Dla lokali znajdujących się w obszarze rewitalizacji obowiązują zasady ustalania wysokości czynszu określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022.

4.2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu

Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie w całości położone w suterenie lub na strychu 4%

▪ mieszkanie mające wspólny korytarz-przedpokój	4%
▪ mieszkanie ogrzewane piecami stałopalnymi	4%
▪ mieszkanie bez ciepłej wody z sieci miejskiej	4%
▪ mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki prawomocną decyzją właściwego organu	7%
▪ mieszkanie bez łazienki	4%
▪ mieszkanie bez kuchni lub z kuchnią bez otworu okiennego	4%

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

▪ mieszkania wyposażone w telewizję przemysłową	4%
▪ mieszkania wyposażone w okna z szybami termoizolacyjnymi o współczynnika przenikania ciepła $U \leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$	4%
▪ mieszkania w budynkach, w których w wyniku termomodernizacji uzyskano współczynnik przenikania ciepła $U \leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$	10%
▪ mieszkania w budynkach nowo wybudowanych	10%

Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia podnoszące ich standard, w następstwie modernizacji lub wybudowania nowych budynków przez MZGM, z wyłączeniem stawek czynszu w budynkach realizowanych w ramach tzw. „Programu dla systematycznych”.

Suma czynników podwyższających stawkę bazową czynszu nie może przekraczać 10%.

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie będą miały zastosowania dla lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

4.3. Zasady przyznawania obniżki czynszu dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej

Zgodnie z delegacją art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza się poniższe zasady obniżania czynszów dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej:

a) Obniżki czynszu stosuje się na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o ile miesięczny dochód netto na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie przekracza kwoty:

- 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

b) Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

- 15% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

c) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- posiadają zaległości za używanie lokalu,
- posiadają zadłużenie, ale nie spłacają go w ratach w ramach zawartej umowy,
- w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- zajmują lokale socjalne,
- zajmują tymczasowe pomieszczenia.

d) Z wnioskiem o obniżenie czynszu w związku z trudną sytuacją materialną można będzie występować poczynawszy od 1 maja 2018 roku.

e) Wniosek o obniżkę czynszu najemca składa do zarządcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku.

f) Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.

g) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

h) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

4.4. Wysokość dofinansowań do czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku O dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 180) wprowadziła możliwość uzyskania świadczenia pieniężnego wypłacanego przez gminę, mającego na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje w przypadkach określonych przepisami, tj. po spełnieniu określonych w ustawie warunków związanych z :

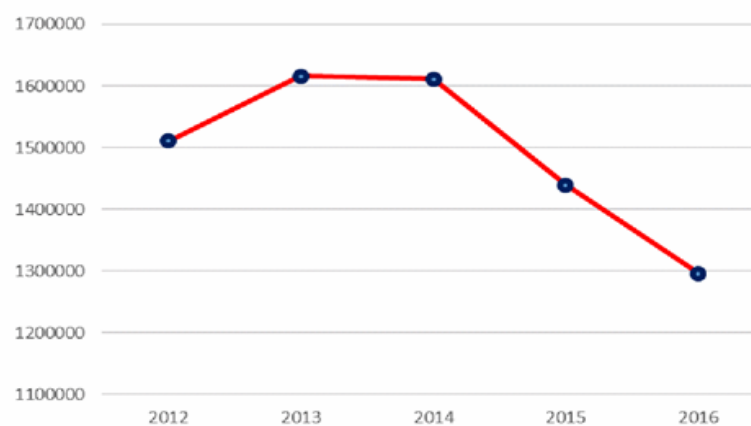
- tytułem prawnym do lokalu,
- odpowiednio niskim dochodem,

- odpowiednią powierzchnią użytkową lokalu.

Poniżej przedstawiona została tabela ukazująca kwoty jakie zostały przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

Rok	Kwota przeznaczona na wypłatę dodatków mieszkaniowych w zasobie gminnym (zł)
2012	1 510 856
2013	1 615 860
2014	1 611 272
2015	1 439 276
2016	1 295 652

Tabela 13. Wydatki przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych



Wykres 8. Nakłady poniesione na wypłatę dodatków mieszkaniowych (zł)

W roku 2017 przewiduje się wydać kwotę ok 1221 tys. zł. Na kolejne lata 2018-2022 prognozuje się wydatki w kwocie około 1278 tys. zł w skali roku.

5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W dniu 19 grudnia 1994 roku w celu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy utworzona została Spółka pod nazwą Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, w której 100 % udziałów otrzymało Miasto za aport wniesiony do Spółki.

Według stanu na dzień 30.10.2017 r. struktura własnościowa Spółki przedstawia się następująco:

- Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski – posiadająca 58567 udziałów - 56,39 %
- Centrum Rozwoju Komunalnego S.A. w Ostrowie Wielkopolskim – posiadające 45296 udziałów - 43,61 %.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski obejmuje łącznie 2321 lokali mieszkalnych, socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń, które usytuowane są w 235 budynkach.

Dyspozycja lokalami mieszkalnymi została zastrzeżona do kompetencji organów gminy na podstawie uchwały Rady Miejskiej Ostrowa nr XXX/410/2008 z dnia 30 grudnia 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski (ze zm.). Kompetencje Spółki wynikają z cytowanej uchwały oraz:

- uchwały nr VI/62/94 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 1994 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej celem utworzenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z o.o. (ze zm.),
- umowy Spółki Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 19 grudnia 1994 r. (ze zm.),
- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami),

Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w dalszym ciągu zajmować się będzie MZGM, przy czym zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski wzorem lat minionych odbywać się będzie na podstawie stosownej umowy. Zasadniczym celem Spółki będzie utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w dobrym stanie technicznym, przy jednoczesnym

racjonalnym i efektywnym obniżaniu kosztów jego eksploatacji. Spółka podejmować będzie działania w obszarze usług utrzymania czystości w budynkach i w ich otoczeniu, m.in. poprzez aktywizację dłużników. W latach 2018-2022 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski.

Po uregulowaniu stanu prawnego planowane jest przejęcie na własność Spółki budynków będących dotąd własnością Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski, co jest zgodne z Uchwałą nr VI/62/94 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 1994 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej celem utworzenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

6.1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- a) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- b) wpływy z czynszów za wynajem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- c) wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- d) przychody, między innymi: opłaty za wynajem gruntów pod garaże, opłaty z tytułu reklam, wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych,
- e) kredyty na budownictwo mieszkaniowe w ramach „Programu dla systematycznych”,
- f) środki własne przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

Źródła finansowania	ROK					
	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
Przychody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych (tys. zł)	6331	6331	6323	6301	6280	31566
Przychody z czynszów za wynajem lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń (tys. zł)	329	339	349	360	371	1748
Przychody z czynszów za wynajem lokali użytkowych (tys. zł)	2039	2028	1998	1968	1937	9970
Pozostałe przychody, między innymi: opłaty za wynajem gruntów pod garaże, opłaty z tytułu reklam, wynagrodzenie z tytułu zarządzania nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych	1805	1456	1737	2048	2369	9415
Kredyty na budownictwo mieszkaniowe w programie mieszkaniowym (tys. zł)	3200	-	2000	1600	-	6800
Udział środków własnych przeznaczonych na finansowanie programu mieszkaniowego „dla systematycznych”(tys. zł)	500	600	791	-	791	2682

Tabela 14. Źródła finansowania związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski

6.2. Działania windykacyjne

Zaznaczyć należy, że około 18 do 20% najemców nie reguluje zobowiązań z tytułu czynszu najmu, co jest równoznaczne z brakiem wpływów znacznej części środków finansowych mogących finansować zasób mieszkaniowy. Ponadto odzyskanie około 8% należności jest wręcz niemożliwe i z tego tytułu Spółka tworzy obowiązkowe rezerwy bilansowe. Na podstawie minionych lat szacuje się, że średniorocznie będzie to kwota ca 800 tys. -do 1,2 mln zł.

Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu wyraźnego wzrostu kosztów, a także w efekcie nieregulowania lub regulowania nie w pełnej wysokości w terminie przez najemców czynszu i opłat eksploatacyjnych niezależnych od wynajmującego.

	WSKAŹNIK SPŁACALNOŚCI					
	OGÓŁEM			BIEŻĄCYCH NALEŻNOŚCI		
Miesiąc	2015r.	2016r.	2017r.	2015 r.	2016 r.	2017
I	96%	92%	94%	83%	81%	81%
II	96%	103%	107%	82%	86%	84%
III	100%	106%	104%	83%	88%	88%
IV	171%	163%	132%	104%	104%	82%
V	86%	82%	93%	72%	73%	76%
VI	94%	85%	103%	80%	82%	83%
VII	101%	96%		85%	86%	
VIII	95%	96%		81%	84%	
IX	105%	89%		86%	84%	
X	106%	93%		86%	86%	
XI	99%	93%		84%	84%	
XII	110%	94%		89%	87%	
Średnia spłacalność w danym roku	102%	101%	102%	83%	85%	82%

Tabela 15. Wskaźniki spłacalności czynszu w latach 2015 -2017

W celu odzyskania należności prowadzona jest windykacja należności, która obejmuje w szczególności:

- upomnienie,
- wezwanie do zapłaty,
- ugodę/porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego (odszkodowanie za zajmowany lokal) ,
- propozycję zamiany lokalu na mniejszy,
- postępowanie sądowe w oparciu o nakaz zapłaty,
- egzekucję komorniczą,
- dobrowolne odpracowywanie zadłużenia czynszowego przez lokatorów.

Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania Programu na lata 2018–2022 będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych. Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika spłacalności czynszu i opłat mu towarzyszących w relacji do przypisu, tak aby doprowadzić do ich zbilansowania i utrzymania.

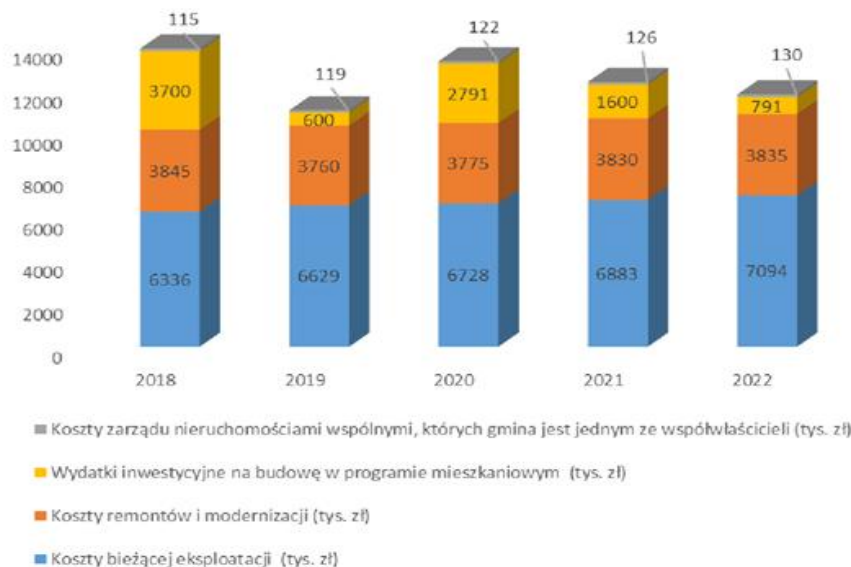
Ma temu również służyć prowadzona polityka obniżania czynszów dla najemców będących w trudnej sytuacji materialnej.

7. KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Wysokość i strukturę wydatków planowanych w latach 2018-2022 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także łączne wydatki inwestycyjne na budowę nowych budynków w ramach „Programu dla systematycznych” przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj kosztów	ROK				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (tys. zł)	6336	6629	6728	6883	7094
2.	Koszty remontów i modernizacji (tys. zł)	3845	3760	3775	3830	3835
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (tys. zł)	115	119	122	126	130
4.	Wydatki inwestycyjne na budowę w programie mieszkaniowym „dla systematycznych”(tys. zł)	3700	600	2791	1600	791

Tabela 16. Planowana wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w latach 2018-2022



Wykres 9. Planowana wysokość kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski w latach 2018-2022

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego są to koszty obligatoryjne do ponoszenia, np. koszty remontów bieżących i konserwacji budynków, utrzymania czystości, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, usług kominiarskich, administrowania.

W odniesieniu do powyższej tabeli, należy wyjaśnić, że koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz zarządu czternastoma nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, planuje się, że w każdym roku wzrosną o prognozowany wskaźnik inflacji na poziomie 2-3%. Wzrost kosztów wynika również z faktu braku sporządzania przez Wspólnoty Mieszkaniowe długookresowych planów. Koszty związane z pracami remontowymi Wspólnoty Mieszkaniowe zatwierdzają wyłącznie w planach rocznych, mocą podjętych uchwał.

8. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem oraz ochronę praw lokatorów przyjęto następujące zasady:

- a) podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- b) adaptację na potrzeby mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych takich jak: suszarnie, strychy, wózkownie i lokale na najwyższych kondygnacjach (w sytuacji braku zainteresowania wynajmem tak usytuowanych lokali),
- c) zmiana przeznaczenia lokali znajdujących się w oficynach, w sytuacji braku zainteresowania wynajmem tak usytuowanych lokali,
- d) zamianę lokali większych na mniejsze,
- e) w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie do zamiany lokali o obniżonym standardzie wyposażenia (lokalne socjalne, tymczasowe pomieszczenia),
- e) wynajmowanie lokali w budynkach nowo wybudowanych i ich sprzedaż ratalna w ramach „Programu dla systematycznych”.
- f) poprawę efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych, głównie poprzez sukcesywne podnoszenie standardu wyposażenia, z uwagi na ich istotne znaczenie w strukturze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Ponadto w celu sprawdzenia stanu realizacji niniejszego Programu, MZGM składa Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego sprawozdanie z jego realizacji po upływie połowy okresu jego funkcjonowania oraz po zakończeniu się okresu jaki obejmował niniejszy Program, w terminie 3 miesięcy od okresu objętego sprawozdaniem (czyli odpowiednio za pierwszy okres sprawozdawczy do 30.06.2020 r. oraz za drugi okres sprawozdawczy do 31.03.2023 r.).

ZAKOŃCZENIE

Konieczność uchwalenia przez Radę Miejską Ostrowa Wielkopolskiego „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski na lata 2018-2022” wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późniejszymi zmianami). Program ten uwzględnia przesłanki i uwarunkowania wynikające z ust. 2 tegoż samego przepisu, ujednolica gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy bez względu na strukturę własności zasobu. Program jest optymalny zarówno w zakresie utrzymania dotychczasowego zasobu, jak i rozwoju budownictwa mieszkaniowego.