



Gmina Miasteczko Krajeńskie

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/145/2013
Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie
z dnia 27 marca 2013 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY
MIASTECZKO KRAJEŃSKIE NA LATA
2013 – 2017**



Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1. Przepis art. 21 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) – nakłada na gminy ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. 1. Opracowanie programów mieszkaniowych eliminuje dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane.

2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 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,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na 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 zasady



Gmina Miasteczko Krajeńskie

wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasteczko Krajeńskie.

§ 4. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2013 – 2017,
- 2) **gminie** – należy to rozumieć Gminę Miasteczko Krajeńskie,
- 3) **wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miasteczko Krajeńskie,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę 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.),
- 5) **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.)

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina posiada udziały.

§ 6. Liczba lokali w zasobach komunalnych systematycznie maleje, w związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców.

Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

§ 7. 1. Zasób mieszkaniowy gminy Miasteczko Krajeńskie wg stanu na dzień 31.XII.2012 r. stanowi 25 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:



Gmina Miasteczko Krajeńskie

l.p	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość Lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
Miasteczko Kraj.						
1	Dąbrowskiego 16	1	63,20	-	-	63,20
2	Kościuszki 22	3	121,66	-	-	121,66
3	Plac Wolności 12	1	58,96	-	-	58,96
4	Poniatowskiego 6	1	36,35	-	-	36,35
Brzostowo						
5	Brzostowo 21	6	237,86	-	-	237,86
Grabówno						
6	Grabówno 53	2	165,20	-	-	164,20
7	Grabówno 54	4	177,60	-	-	177,60
8	Grabówno 76	1	40,80	-	-	40,80
Wolsko						
9	Wolsko 46	1	77,16	-	-	77,16
RAZEM:		20	978,79	-	-	978,79

2. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią również lokale mieszkalne stanowiące własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

l.p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość Lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
Miasteczko Kraj.						
1	Kościuszki 17	1	61,51	-	-	61,51
2	Kościuszki 23	1	41,20	-	-	41,20
3	Kościuszki 57	2	85,40	-	-	85,40
Grabówno						
4	Grabówno 60	1	45,40	-	-	45,40
RAZEM:		5	233,51	-	-	233,51



Gmina Miasteczko Krajeńskie

3. Ze względu na brak lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy, planuje się utworzenie z lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Wolsko - 2 lokale socjalne, które będą przeznaczone dla osób, którym gmina obowiązana jest dostarczyć lokal, na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

§ 8. 1. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- 1) wieku - większość budynków stanowiących zasoby komunalne zrealizowana została w latach 1900. Są to więc obiekty ponad 100 -letnie i mocno wyeksploatowane.
- 2) konstrukcji - wiekowe budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami pociąga duże nakłady finansowe. Do przykładowych można zaliczyć:
 - pokrycie dachów,
 - izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą,
 - instalacje (elektryczną, wodno – kanalizacyjną).
- 3) wyposażenia - instalacje wodne w budynkach są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamieniania i korozja rur wodociągowych zmniejszają dostawę wody po stronie przyłącza oraz instalacji wewnętrznej.

2. Większość budynków została już wyposażona w kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni. W związku z tym, gmina nie ponosi już dużych kosztów eksploatacyjnych związanych z wywozem nieczystości płynnych.

Zły stan instalacji energetycznej zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznych, spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym.



Rozdział III

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI
WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO**

§ 9. 1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzebę remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym – gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) odnowienie elewacji budynków,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludna klatka schodowa dla otoczenia budynków,
 - g) sprawne instalacje elektryczne.

3. Jako priorytetowe działanie inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali budynków komunalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych.

§ 10. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonywania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.

§ 11. 1. Wysokość wydatków na remonty w okresie obowiązywania Programu ustalona będzie corocznie w budżecie gminy.

2. Zgodnie z poniższą tabelą minimalny szacunkowy koszt remontów w budynkach stanowiących własność gminy wynosi 472.200,00 zł.



Gmina Miasteczko Krajeńskie

l.p	Położenie budynku	Ilość Lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Szacunkowa wartość remontu
1	Dąbrowskiego 16	1	63,20	0
2	Kościuszki 22	3	121,66	15.080,00
3	Plac Wolności 12	1	58,96	0
4	Poniatowskiego 6	1	36,35	17.997,00
5	Brzostowo 21	6	237,86	25.310,00
6	Grabówno 53	2	165,20	49.450,00
7	Grabówno 54	4	177,60	45.750,00
8	Grabówno 76	1	40,80	18.095,00
9	Wolsko 46	1	77,16	27.055,00
10	Kościuszki 17	1	61,51	17.360,00
11	Kościuszki 23	1	41,20	10.290,00
12	Kościuszki 57	2	85,40	1.537,20
13	Grabówno 60	1	45,40	13.185,00
				241.109,20

3. Wysokość wydatków na remonty i modernizację w okresie obowiązywania Programu będzie uzależniona od aktualnych potrzeb i zaplanowanych wartości w budżecie gminy. Planuje się na kolejne lata:

	2013	2014	2015	2016	2017
Wysokość wydatków na remonty i modernizacje (zł)	10.000,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00



Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 12. 1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz najemców określa uchwała Nr XXXVI/182/2010 z dnia 24 marca 2010 r. Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 13. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje między innymi:

- a) część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku.
- b) najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).



Gmina Miasteczko Krajeńskie

- c) najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.
3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu wg załącznika nr 1.
 4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 5. Wykaz lokali mieszkalnych stanowi załącznik nr 2.
 6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Miasteczko Krajeńskie.
 7. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² ustala Wójt Gminy drogą zarządzenia.
 8. Podwyższanie czynszu miesięcznego może być dokonywane przez Wójta Gminy nie częściej niż jeden raz w roku.
 9. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
 10. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez Wynajmującego Wójt Gminy może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.
 11. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Miasteczko Krajeńskie opierając się na zasadach:
 - a) utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,
 - b) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
 - c) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.



Gmina Miasteczko Krajeńskie

12. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 11 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział VI

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

§ 14. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Miasteczko Krajeńskie.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) sporządzaniu planów wykorzystywania zasobu mieszkaniowego
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności,
- 5) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowych o roszczenia w stosunku najmu na nieruchomości.

3. W latach 2013-2017 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Miasteczko Krajeńskie.

Rozdział VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 15. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,



Gmina Miasteczko Krajeńskie

- 4) dochody ze sprzedaży mieszkań.
2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu dokonywania i modernizacji lokali socjalnych.
3. Prognoza stawki opłat w zł w zasobach komunalnych a latach 2013-2017

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Lokale mieszkalne	2,28	2,38	2,48	2,58	2,69

Rozdział VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 16. 1. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Miasteczko Krajeńskie.

2. Planuje się sprzedaż w ilości określonej w rozdziale IV.



Załącznik nr 1. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu.

1. Położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca)
 - 1) czynniki podwyższające:
 - a) budynki położone w Miasteczku Krajeńskim+5%
 - b) zabudowa zwarta..... +5%
 - 2) czynniki obniżające:
 - a) budynki położone poza Miasteczkiem Krajeńskim..... -5%
 - b) budynki oddalone od centrum wsi..... -5%
 - c) budynki oddalone od szlaku komunikacyjnego..... -5%
 - d) zabudowa wolnostojąca..... -5%
2. Położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia)
 - 1) czynniki podwyższające
 - a) mieszkania usytuowane na I i II piętrze..... +5%
 - 2) czynniki obniżające:
 - a) mieszkania na parterze, suterenach, ciemne, niekorzystne otoczenie, widok na podwórze i mieszkania na poddaszu-5%
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - 1) czynniki podwyższające:
 - a) mieszkania wyposażone w c.o.+ 5%
 - b) mieszkania z łazienkami+ 5%
 - c) mieszkania z wc+ 5%
 - d) mieszkania z instalacją wodociągową..... + 5%
 - e) mieszkania z instalacją odprowadzającą wodę..... + 5%
 - 2) czynniki zmniejszające:
 - a) mieszkania bez c.o.- 5%
 - b) mieszkania bez łazienki- 5%
 - c) mieszkania bez wc- 5%
 - d) mieszkania bez instalacji wodociągowej..... - 5%
 - e) mieszkania bez instalacji odprowadzającej wodę..... - 5%



Załącznik nr 2. Wykaz lokali mieszkalnych.

Miasteczko Krajeńskie:

1. ul. Dąbrowskiego 16 (1 lokal)
2. ul. Kościuszki 17 (1 lokal)
3. ul. Kościuszki 22 (3 lokale)
4. ul. Kościuszki 23 (1 lokal)
5. ul. Kościuszki 57 (2 lokale)
6. Plac Wolności 12 (1 lokal)
7. ul. Poniatowskiego 6 (1 lokal)

Grabówno:

1. Grabówno 53 (2 lokale)
2. Grabówno 54 (4 lokale)
3. Grabówno 60 (1 lokal)
4. Grabówno 76 (1 lokal)

Brzostowo:

1. Brzostowo 21 (6 lokali)

Wolsko

1. Wolsko 46 (1 lokal)

Przewodniczący Rady
Margorzata Włodarczyk
Margorzata Włodarczyk