

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/276/12

Rady Miejskiej w Koronowie

z dnia 28 listopada 2012 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KORONOWO NA LATA 2013 – 2017**

### **SPIS TREŚCI:**

WSTĘP

ROZDZIAŁ I :

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

ROZDZIAŁ II :

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

ROZDZIAŁ III :

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

ROZDZIAŁ IV :

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

ROZDZIAŁ V :

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.

ROZDZIAŁ VI :

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

ROZDZIAŁ VII:

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.

ROZDZIAŁ VIII :

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

**WSTĘP**

Jednym z podstawowych i istotniejszych zadań samorządu terytorialnego jest gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, należy do zadań własnych gminy. Tym samym na gminę, jako szczególnego rodzaju właściciela reprezentującego wspólnotę samorządową, zobowiązanego do bieżącego wykonywania zadań własnych, został nałożony obowiązek zapewnienia lokali zamiennych i socjalnych, a także zasady zaspokajania potrzeb

mieszkańczych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Powyższa ustawa nakłada na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2013 - 2017 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **ROZDZIAŁ I**

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

§ 1. 1. Określenie mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo definiuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Przez publiczny zasób mieszkaniowy według cyt. ustawy należy rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

3. Wielkość zasobu.

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie, w ramach swojej działalności wykonuje zadania gminy w zakresie zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność i współwłasność gminy Koronowo. Za bazę wyjściową niniejszego programu przyjęto wielkość zasobu Gminy Koronowo według stanu na dzień **30 września 2012r.**, który stanowią:

- lokale socjalne - 30
- tymczasowe pomieszczenia - 4
- lokale mieszkalne - 693
- lokale własnościowe - 471

**Tabela Nr 1.**

#### **LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I TYMCZASOWE POMIESZCZENIA USYTUOWANE NA TERENIE MIASTA KORONOWA .**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa mieszkań
1.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5A	12	-	-	529,99
2.	Ul. AL. WOLNOŚCI	3C	8	-	-	282,48
3.	Ul. AL. WOLNOŚCI	3	76	54	-	2 379,76
4.	Ul. AL. WOLNOŚCI	7	68	48	-	2 072,63

5.	Ul. AL. WOLNOŚCI	9	70	48	-	2 060,33
6.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5	4	3	-	197,56
7.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5B	6	6	-	364,47
8.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5C	7	1	-	339,57
9.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5D	6	5	-	303,17
10.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5E	6	4	-	302,16
11.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5F	6	2	-	305,04
12.	Ul. AL. WOLNOŚCI	5G	6	3	-	305,53
13.	Ul. BUKOWA	2	25	15	-	1 330,52
14.	Ul. BUKOWA	4	25	18	-	1 330,43
15.	Ul. BUKOWA	8	20	13	-	1 091,42
16.	Ul. BUKOWA	6	20	9	-	1 101,20
17.	Ul. BYDGOSKA	3	3	-	1 tymczasowe pomieszczenie	81,39
18.	Ul. BYDGOSKA	6	6	1	-	252,41
19.	Ul. BYDGOSKA	7	7	6	-	378,53
20.	Ul. BYDGOSKA	9	8	-	-	229,79
21.	Ul. BYDGOSKA	10	10	2	1	412,85
22.	Ul. BYDGOSKA	12	3	-	-	145,70
23.	Ul. BYDGOSKA	18	10	2	2	452,10
24.	Ul. BYDGOSKA	22	15	1	-	682,47
25.	Ul. BYDGOSKA	24	6	-	-	258,06
26.	Ul. BYDGOSKA	28	9	-	1 tymczasowe pomieszczenie	389,63
27.	Ul. BYDGOSKA	34	2	-	-	74,35
28.	Ul. DWORCOWA	2	10	3	-	470,14
29.	Ul. DWORCOWA	11	7	5	-	455,75
30.	Ul. DWORCOWA	13	21	9	-	858,61

31.	UL. DWORCOWA	28	8	4	-	262,56
32.	UL. DWORCOWA	28A	7	7	-	302,49
33.	UL. DWORCOWA	28B	7	6	-	303,06
34.	UL. DWORCOWA	30	5	4	-	180,49
35.	UL. DWORCOWA	41	4	-	-	245,72
36.	UL. FARNA	5	6	1	2	180,02
37.	UL. FARNA	10-11	6	-	-	237,82
38.	UL. FARNA	56	4	3	-	113,79
39.	UL. KASPRZAKA	20	7	-	-	158,45
40.	UL. KLASZTORNA	5	6	4	-	330,60
41.	UL. KOŚCIUSZKI	9	8	4	-	303,26
42.	UL. KOŚCIUSZKI	16	5	-	-	214,25
43.	UL. KOŚCIUSZKI	20-22	8	-	-	276,44
44.	UL. KOŚCIUSZKI	23	7	-	-	169,84
45.	UL. SZOSA KOTOMIERSKA	2	6	-	-	319,11
46.	UL. SZOSA KOTOMIERSKA	3	3	-	-	143,78
47.	UL. SZOSA KOTOMIERSKA	19	5	-	-	222,22
48.	UL. SZOSA KOTOMIERSKA	21	4	-	-	142,95
49.	UL. KRASICKIEGO	2	7	1	-	327,67
50.	UL. KRASICKIEGO	8	3	1	-	78,27
51.	UL. KRASICKIEGO	10	2	1	-	43,80
52.	UL. KRASICKIEGO	12	3	2	-	71,05
53.	UL. KRASICKIEGO	14	4	-	1	84,61
54.	UL. ŁOKIETKA	27	7	2	-	261,80
55.	UL. ŁOKIETKA	31	5	5	-	293,60
56.	UL. KONOPNICKIEJ	1	18	15	-	771,15
57.	UL. KONOPNICKIEJ	3	24	19	-	1 001,28

58.	UL. KONOPNICKIEJ	5A	18	10	-	792,37
59.	UL. NAKIELSKA	3	4	1	-	225,99
60.	UL. PADEREWSKIEGO	17	12	-	1	403,44
61.	UL. PADEREWSKIEGO	19	9	5	1	358,33
62.	UL. PLAC ZWYCIĘSTWA	8	14	6	1	609,31
63.	UL. PLAC ZWYCIĘSTWA	16	12	4	-	403,97
64.	UL. PLAC ZWYCIĘSTWA	22	7	1	2	269,38
65.	UL. POMIANOWSKIEGO	11	18	13	-	786,59
66.	UL. POMIANOWSKIEGO	13	18	11	-	782,34
67.	UL. POMIANOWSKIEGO	18	2	-	-	92,00
68.	UL. POMIANOWSKIEGO	58	3	1	-	132,28
69.	UL. PRZEMYSŁOWA	26	14	6	-	443,72
70.	UL. PODWÓRZOWA	15	1	-	-	20,75
71.	UL. PRZYRZECZE	17	4	-	-	195,49
72.	UL. PRZYRZECZE	20	4	-	-	177,89
73.	UL. SIENKIEWICZA	4	10	4	1	366,62
74.	UL. SIENKIEWICZA	6	4	-	-	89,74
75.	UL. SIENKIEWICZA	16	9	-	-	265,20
76.	UL. SIENKIEWICZA	25	10	1	-	308,08
77.	UL. TUCHOLSKA	1-3	6	4	-	217,04
78.	UL. TUCHOLSKA	15	8	3	-	280,39
79.	UL. TUCHOLSKA	17	6	1	-	233,74
80.	UL. TUCHOLSKA	24	3	1	-	117,71
81.	UL. TUCHOLSKA	27	7	2	-	345,12
82.	UL. TUCHOLSKA	37	4	-	-	179,87
83.	UL. TUCHOLSKA	39	5	2	-	233,99
84.	UL. TUCHOLSKA	41	5	2	-	169,68
85.	UL. TUCHOLSKA	49	1	-	-	70,00

86.	UL. WODNA	1	3	2	-	103,96
87.	UL. WODNA	2	8	3	-	327,81
88.	UL. WODNA	3	3	2	-	126,85
89.	UL. WODNA	6	12	5	1	407,85
90.	UL. GARNCARSKA	9	2	-	-	113,45
<b>OGÓLEM :</b>			907	427	11 i 2 tymczasowe pomieszczenia	<b>36 129,07</b>

**Tabela Nr 2.**

**LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I TYMCZASOWE POMIESZCZENIA USYTUOWANE NA TERENIE WIEJSKIM.**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	36	1	-	-	57,80
2.	BYTKOWICE	12	3	-	-	87,75
3.	DZIEDZINEK	36	2	-	1	61,60
4.	GOGOLIN	8	4	-	1	125,58
5.	GOGOLIN	11	1	-	-	86,80
6.	GOŚCIERADZ	5	3	-	-	101,13
7.	HUTA	38	3	-	-	134,96
8.	HUTA	46	10	-	8	284,63
9.	KRAPIEWO	9	2	-	-	118,10
10.	KRAPIEWO	14	2	-	-	86,30
11.	LUCIM	15	4	-	1 tymczasowe pomieszczenie	84,57
12.	LUCIM	29	6	-	1	314,78
13.	MAKOWARSKO, ul. TUCHOLSKA	22	4	-	-	101,43
14.	NOWY DWÓR	1	2	1	-	95,38
15.	NOWY DWÓR	29	1	-	-	49,70
16.	NOWY DWÓR	66	3	1	-	187,21

17.	NOWY JASINIEC	29	2	-	2	79,83
18.	OKOLE	38	18	2	-	1 117,50
19.	OKOLE	39	18	3	-	1 115,90
20.	POPIELEWO	4	2	-	-	110,70
21.	POPIELEWO	18	2	-	-	59,39
22.	SAMOCIAŻEK	7	2	2	-	183,80
23.	SITOWIEC	47	1	-	-	52,28
24.	STARY JASINIEC	22	2	-	-	108,70
25.	STOPKA	2	5	-	-	181,42
26.	STOPKA	3	6	4	-	281,59
27.	STOPKA	4	10	1	-	473,79
28.	STOPKA	5	12	3	-	522,00
29.	STOPKA	6	12	9	-	518,97
30.	STOPKA	7	8	-	-	368,30
31.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	96	3	2	-	156,63
32.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	109	1	-	-	31,07
33.	WISKITNO	44	3	-	-	196,23
34.	WISKITNO	46	5	-	2 i 1 tymczasowe pomieszczenie	176,00
35.	WITOLDOWO	60	3	-	-	116,90
36.	WTELNO, ul. BYDGOSKA	25	5	4	-	178,55
37.	WTELNO, ul. BYDGOSKA	19	2	-	-	107,70
38.	WTELNO, ul. BYDGOSKA	17	1	-	-	88,70
39.	WTELNO, ul. L. WYCZÓLKOWSKIEGO	2	5	3	-	280,81

40.	WTELNO ul. L.WYCZÓLKOWSKIEGO	4	12	-	-	474,03
41.	WTELNO ul. L.WYCZÓLKOWSKIEGO	9	5	5	-	209,80
42.	WTELNO, ul. STAWOWA	1	4	4	-	278,60
43.	ŁĄSKO WIELKIE	43	2	-	1	68,45
<b>OGÓLEM :</b>			<b>202</b>	<b>44</b>	<b>16 i 2 tymczasowe pomieszczenia</b>	<b>9 515,36</b>

**Tabela Nr 3.**

**LOKALE MIESZKALNE USYTUOWANE W BUDYNKACH OŚWIATOWYCH NA TERENIE MIASTA.**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	UL. DWORCOWA	5	1	-	-	48,00
2.	UL. DWORCOWA	48	2	-	-	77,04
3.	UL. POMIANOWSKIEGO	16	1	-	-	45,00
<b>OGÓLEM</b>			<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>170,04</b>

**Tabela Nr 4.**

**LOKALE MIESZKALNE USYTUOWANE W BUDYNKACH OŚWIATOWYCH NA TERENIE WIEJSKIM .**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	53	5	-	-	226,58
2.	MAKOWARSKO, ul. Tucholska	8	2	-	-	93,00
3.	MAKOWARSKO, ul. Tucholska	24	3	-	-	136,52
4.	SITOWIEC	16	3	-	-	149,20



5.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	35	1	-	-	82,60
6.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	113	3	-	-	115,80
7.	WITOLDOWO	33	4	-	-	228,59
<b>OGÓLEM</b>			<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 032,29</b>

**Tabela Nr 5.**

**WYKAZ BUDYNKÓW BEDACYCH W ADMINISTRACJI ZLECONEJ NA TERENIE MIASTA.**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	ul. KLASZTORNA	1	8	-	1	321,96
2.	ul. DWORCOWA (w trakcie przekazania)	36 A	15	-	-	892,80
<b>OGÓLEM</b>			<b>23</b>		<b>1</b>	<b>1 214,76</b>

**Tabela Nr 6.**

**WYKAZ BUDYNKÓW BEDACYCH W ADMINISTRACJI ZLECONEJ NA TERENIE WIEJSKIM.**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	NOWY DWÓR	56	7	-	-	348,70
<b>OGÓLEM</b>			<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>348,70</b>

**Tabela Nr 7.**

**ZESTAWIENIE ZASOBU BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO (TEREN GMINY KORONOWO).**

Teren	Ilość lokali	Pow. użytkowa/m <sup>2</sup>
<b>MIASTO</b>	934	37 513,87
<b>WIEŚ</b>	230	10 896,35
<b>OGÓLEM</b>	<b>1 164</b>	<b>48 410,22</b>

Tabela Nr 8.

**ZESTAWIENIE OGÓŁEM MIASTO I WIEŚ : POSESJI, LOKALI MIESZKALNYCH (w tym): WŁASNOŚCIOWYCH ORAZ LOKALI SOCJALNYCH I TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ.**

	OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
OGÓŁEM POSESJI	146	95	52
OGÓŁEM LOKALI MIESZKALNYCH (wszystkich)	1164	934	230
LOKALE KOMUNALNE ( w tym : socjalne i tymczasowe pomieszczenia).	693	507	186
LOKALE WŁASNOŚCIOWE	471	427	44
LOKALE SOCJALNE	30	14	16
TYMCZASOWE POMIESZCZENIA	4	2	2

Tabela Nr 9.

**POZOSTAŁE LOKALE BEDĄCE W ZASOBACH BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO :**

	OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
GARAŻE MUROWANE - ilość	34	28	6
GARAŻE MUROWANE - pow. użytkowa	678,04	570,50	107,54
LOKALE UŻYTKOWE - ilość	61	50	11
LOKALE UŻYTKOWE - pow. użytkowa	3 793,82	3 793,82	520,04

4. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych z uwagi na wykonanie wyroku o eksmisję, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

5. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego.

6. Zobowiązania Gminy wobec osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

Na dzień 31 września 2012 r. wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony na 2012 r. przedstawia się następująco:

I grupa: Lokale mieszkalne bądź socjalne - 23 wnioskodawców

II grupa: Wykonanie wyroku o eksmisję - 5 wnioskodawców

III grupa: Wykaz osób oczekujących na przydział tymczasowego pomieszczenia - 1 wnioskodawca

7. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia.

8. Obecnie w sytuacji uzysku lokalu mieszkalnego w zasobie gminnym, Burmistrz na wniosek Administratora decyduje o dalszym przeznaczeniu w/w lokalu tj. przekwalifikowaniu na lokal socjalny bądź pozostawieniu jako lokal mieszkalny.

9. Skierowania do zawarcia umowy najmu na lokale socjalne otrzymywać będą nadal osoby uprawnione do powyższego lokalu na mocy wyroku sądu o eksmisję, a także osoby o niskich dochodach, które spełniają kryteria obowiązującej uchwały Nr LVII/607/10 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo.

10. Niewykonanie przez Gminę ustawowego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym powoduje powstanie roszczenia wobec Gminy o zapłatę odszkodowania na rzecz Wierzyciela. Z tego powodu w pierwszej kolejności wskazane jest złożenie oferty zawarcia umowy najmu na rzecz w/w osób.

11. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem. Powyższe wynika z nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która sędowała na gminy wskazywanie - w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), tymczasowego pomieszczenia albo noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał - wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

12. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie oraz poprzez adaptację istniejących pomieszczeń i podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

#### **Tabela Nr 10.**

#### **PROGNOZA POZYSKANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KORONOWO W LATACH 2013 – 2017 .**

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
Lokale socjalne	30	5	3	2	2	2	<b>14</b>
Tymczasowe pomieszczenia	4	2	2	2	2	2	<b>10</b>
Pozostałe lokale mieszkalne	693	8	3	2	2	2	<b>16</b>

## **ROZDZIAŁ II**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA .**

§ 2. 1. Stan techniczny budynków określa się jako dostateczny plus. Większość budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie wybudowano w latach 1850 - 1960, co stanowi około 85% zasobów; pozostałe budynki zostały wybudowane po 1960 r. do 1992 r. co stanowi 15% zasobu gminnego. W latach 2011 - 2012 w powyższych budynkach dokonano oceny stanu technicznego. Żaden z budynków mieszkalnych nie został zakwalifikowany do likwidacji.

2. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Ocena stanu technicznego budynków ma wpływ na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Ponadto pozwala na prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

4. Stan techniczny lokali socjalnych i mieszkalnych uzależniony jest przede wszystkim od najemców i można stwierdzić, że w większości przypadków nie jest zły. Środki finansowe przeznaczone z czynszu na bieżące remonty i konserwacje pozwalają zapewnić w stopniu podstawowym utrzymanie lokali mieszkalnych w należyтым stanie technicznym.

5. W protokołach sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców określone zostały prace, które są niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Większość prac remontowych wykonywana jest po analizie obligatoryjnych corocznych przeglądów technicznych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane ( tekst jednolity – Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm. ) wykonane ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz zgłoszenia najemców, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń narzucających wykonanie określonych czynności, kontroli budynków i prac konserwacyjnych.

6. Podjęte uchwały przez Wspólnoty Mieszkaniowe jak i własna ocena Administratora pozwoliły na wykonanie prac termomodernizacyjnych oraz modernizację instalacji i urządzeń technicznych w budynkach.

7. Średniorocznie planuje się przeznaczyć kwotę około 500.000 zł na zabezpieczenie należytego stanu technicznego budynków i lokali.

8. Każdego roku wykonywanych jest szereg prac remontowo – konserwacyjnych a Administrator ustala potrzeby remontowe na zebraniach odbytych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi. Natomiast uchwały dotyczące zakresu remontu znajdują się w teczках budynków.

Remonty wynikają z konieczności:

1/ utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;

2/zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;

3/ zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne );

4/ utrzymania estetycznego stanu budynku - zewnętrznego i wewnętrznego.

9. Wspólnoty mieszkaniowe i mieszkańcy budynków gminnych na terenie miasta oraz w miejscowości Stopka i Okole wnoszą o dalszą pomoc Gminy przy remoncie chodników.

10. Administrator prowadzi konserwację terenów zielonych oraz zagospodarowuje osiedlowe zieleńce.

11. W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe, które są wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierają wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym.

12. Większą część robót remontowych w budynkach wykonywać będzie własna brygada remontowa co powoduje, że roboty są wykonywane szybciej i taniej, a awarie usuwane odwrotnie.

**Tabela Nr 11.**

**ZAPLANOWANE PRACE – INWESTYCYJNE DLA BUDYNKÓW GMINNYCH ORAZ WSPÓLNOT NA LATA 2013 – 2017.**

L.p.	Rodzaj budynku	Usytuowanie	Ilość lokali mieszkalnych	Zakres prac do wykonania	Rok wykonania
1.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 3	76	Wymiana i modernizacja węzła c.o. i c.w.	2013-2014
2.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 7	68	Wymiana węzła c.o. i c.w. Remont dachu.	2013-2015
3.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 9	70	Remont dachu.	2013

4.	Budynek mieszkalny	Ul. Al. Wolności Nr 3C	7	Wykonanie elewacji i podejść do budynku.	2013
5.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 5B	6	Wykonanie przyłącza i węzła c.o.	2013-2014
6.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 5C	7	Wykonanie przyłącza i węzła c.o.	2013-2014
7.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Al. Wolności Nr 5G Ul. Al. Wolności Nr 5F	6	Remont dachu- papa termozgrzewalna.	2013
8.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Bukowa Nr 2	25	Remont dachu.	2014
9.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Bukowa Nr 4	25	Modernizacja węzła ciepłego, remont dachu.	2014-2017
10.	Wspólnota Mieszkaniowa	Ul. Bukowa Nr 8	20	Dokończenie ocieplenia budynku.	2014
11.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Bukowa Nr 6	20	Ocieplenie szczytów.	2013-2014
12.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Konopnickiej Nr 5a	18	Ocieplenie budynku, wykonanie elewacji.	2013-2014
13.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Pomianowskiego Nr 11	18	Remont dachu.	2014
14.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Pomianowskiego Nr 13	18	Remont dachu.	2014
15.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Dworcowa Nr 2	10	Naprawa elewacji, remont dachu.	2013-2014
16.	Budynek mieszkalny	Ul. Bydgoska Nr 9	8	Remont klatki schodowej.	2013
17.	Budynek mieszkalny	Ul. Bydgoska Nr 12	3	Odnowienie części elewacji do wysokości I piętra i klatki.	2013
18.	Budynek mieszkalny	Ul. Bydgoska Nr 24	6	Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji.	2013-2014
19.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Łokietka Nr 27	7	Remont dachu.	2013
20.	Budynek mieszkalny	Ul. Paderewskiego Nr 17	12	Wymiana dachu, likwidacja eternitu.	2014
21.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Paderewskiego Nr 19	9	Remont dachu.	2013
22.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Plac Zwycięstwa Nr 8	14	Dokończenie remontu elewacji.	2013

23.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Przemysłowa Nr 26	14	Ocieplenie stropu i remont dachu.	2013
24.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Sienkiewicza Nr 25	10	Wykonanie elewacji od ul. Krzyżowej.	2013
25.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Tucholska Nr 15	8	Wykonanie pokrycia dachu.	2013-2014
26.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Tucholska Nr 27	7	Remont dachu, malowanie elewacji.	2013
27.	Budynek mieszkalny	Ul. Tucholska Nr 37	4	Malowanie elewacji.	2013
28.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Tucholska Nr 41	5	Ocieplenie budynku.	2013
29.	Wspólnota mieszkaniowa	Ul. Wodna Nr 6	12	Remont schodów i utwardzenie podwórza.	2013

#### TEREN WIEJSKI

1.	Budynek mieszkalny	Krapiewo Nr 14	2	Remont dachu.	2013
2.	Budynek mieszkalny	Okole Nr 38	18	Remont kapitalny elewacji, ocieplenie szczytów.	2013
3.	Wspólnota mieszkaniowa	Stopka Nr 2	5	Malowanie elewacji, wykonanie konserwacji dachu.	2013
4.	Wspólnota mieszkaniowa	Stopka Nr 7	8	Wykonanie elewacji, remont korytarza.	2013
5.	Wspólnota mieszkaniowa	Wierzchucin Królewski Nr 96	3	Wymiana 2/ 3 połaci dachu.	2013
6.	Wspólnota mieszkaniowa	Wtelno , Ul.L. Wyczółkowskiego Nr 9	5	Remont dachu.	2013
7.	Wspólnota mieszkaniowa	Wtelno, Ul. Stawowa Nr 1	4	Remont dachu.	2013

### ROZDZIAŁ III

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 3. 1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XIV/134/2007 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność Gminy Koronowo.

2. Powyższa uchwała przewiduje zastosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży - zróżnicowaną ze względu na ilość lokali w danym budynku oraz gwarantuje możliwość sprzedaży w systemie ratalnym.

3. Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym.

**TABELA Nr 12: PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2013 - 2017.**

Lata	Liczba lokali	Wartość szacunkowa	Cena sprzedaży
2013	19	1 048 347,90 zł	322 864,00 zł
2014	19	1 157 812,00 zł	350 254,00 zł
2015	19	1 123 621,00 zł	348 892,00 zł
2016	19	1 257 457,00 zł	367 344,00 zł
2017	19	1 382 053,00 zł	414 456,00 zł
<b>OGÓLEM</b>	<b>95</b>	<b>5 969 290,90 zł</b>	<b>1 803 810,00 zł</b>

**TABELA Nr 13 :**

**BUDYNKI ZASIEDLONE PRZEZ JEDNĄ RODZINĘ Z UWAGI NA ZNACZNE KOSZTY UTRZYMANIA ADMINISTRATOR PROPONUJE ODSPRZEDAĆ NAWET ZA MINIMALNĄ ODPLATNOŚCIĄ.**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. użytk. w m <sup>2</sup>
1.	Koronowo, ul Tucholska 49	1	70,00
2.	Nowy Dwór 1	1	40,70
3.	Nowy Dwór 29	1	49,70

4. Realizacja sprzedaży w latach następnych uzależniona będzie od zachowania się rynku w obrocie nieruchomościami lokalowymi , oraz od ustanowionych przez Radę Miejską w Koronowie zasad sprzedaży.

5. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Koronowo jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu,
- pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

6. Na wykonanie remontów kapitalnych i koniecznych modernizacji całych obiektów jak również ich części w pełnym zakresie należałoby dodatkowo przeznaczyć 20 % uzyskanych środków ze sprzedaży mieszkań i pieniądze te będzie można kumulować na lata następne. Bez tego typu prac, bazując tylko na bieżących remontach, mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach będzie ulegał stopniowej degradacji.

## ROZDZIAŁ IV

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 4. 1. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

a/ za lokale mieszkalne,

b/ za lokale socjalne,

c/ za tymczasowe pomieszczenia

3. Stawka czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynsz najmu obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu tj.: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

6. Stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Koronowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a/ położenia budynku,

b/ położenia lokalu w budynku,

c/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,

d/ ogólnego stanu technicznego budynku.

#### **Tabela Nr 14. CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU.**

Czynniki podwyższające stawkę bazową		
<b>P 1</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C.	<b>wzrost o 10 %</b>
<b>P 2</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. i łazienkę	<b>wzrost o 20 %</b>
<b>P 3</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę i C.O. dostarczone z zewnątrz tj. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	<b>wzrost o 30 %</b>
<b>P 4</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę, C.O. i C.W. dostarczoną z sieci miejskiej lub innego źródła z poza lokalu mieszkalnego	<b>wzrost o 40 %</b>
<b>P 5</b>	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany w latach 1981 – 1990	<b>wzrost o 5 %</b>
<b>P 6</b>	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany w latach 1991 – 2000	<b>wzrost o 10 %</b>
<b>P 7</b>	Lokal mieszkalny, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany po 2001r.	<b>wzrost o 15 %</b>



**Tabela Nr 15 . CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU.**

<b>Czynniki obniżające stawkę bazową</b>		
<b>O 1</b>	Lokal mieszkalny bez urządzeń wodociagowych	<b>obniżka o 15 %</b>
<b>O 2</b>	Lokal mieszkalny bez urządzeń kanalizacyjnych	<b>obniżka o 15 %</b>
<b>O 3</b>	Lokal mieszkalny położony na poddaszu – strychu i suterenie.	<b>obniżka o 10 %</b>
<b>O 4</b>	Lokal mieszkalny posiadający ciemną kuchnię (tj. brak naturalnego oświetlenia)	<b>obniżka o 3 %</b>
<b>O 5</b>	Lokal mieszkalny położony na peryferiach miasta Koronowa ( Pieczyska, Tuszyny, Srebrnica, ul. Przrzecze, Romanowo )	<b>obniżka o 5 %</b>
<b>O 6</b>	Lokal mieszkalny położony na terenie wsi	<b>obniżka o 10 %</b>
<b>O 7</b>	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu	<b>obniżka o 20 %</b>
<b>O 8</b>	Lokal mieszkalny, którego poszczególne pomieszczenia rozdziela korytarz wspólny dla różnych najemców	<b>obniżka o 5 %</b>
<b>O 9</b>	Za utrzymanie czystości na wspólnych korytarzach i klatkach schodowych dot. przypadków, gdy Administrator – właściciel lokali nie zapewnia utrzymania czystości	<b>obniżka o 5 %</b>
<b>O10</b>	Budynki parterowe typu baraki	<b>obniżka o 10 %</b>

7. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej, a w przypadku przeznaczenia budynku do rozbiórki łączna suma obniżek nie może być większa niż 70%.

8. Stawka czynszu za najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, nie może być niższa od stawki czynszu przed zastosowaniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu wymienionych w tabeli nr 15.

9. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

10. Wskaźnik wartości odtworzeniowej od dnia 1 stycznia 2006 r. na czas nieoznaczony wynosi – 2,999%.

11. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

12. Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2013 - 2017 jest umożliwienie: - stworzenia jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa w gminie, zwiększenie dochodów budżetu gminy poprzez wzrost wpływów czynszów, co pozwoli zwiększyć nakłady na remonty gruntowne i modernizacje.

13. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji na rzecz Gminy Koronowo – Urzędu Miejskiego w Koronowie zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie przekraczającej 12 - krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, z wyłączeniem:

a/najmu lokalu zamiennego, socjalnego i tymczasowego pomieszczenia

b/ lokalu uzyskanego w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,

c/przypadku, gdy umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

14. Prowadzenie prawidłowej polityki czynszowej ma duże znaczenie społeczne, ponieważ ma ona wpływ na poprawę lokalnej sytuacji mieszkaniowej i na racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów komunalnych.

15. Działania Gminy Koronowo w sferze racjonalizacji gospodarki czynszowej zmierzają, do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby otrzymywane przez Gminę środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale komunalne pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, lecz także umożliwiły zgromadzenie środków finansowych na bieżące remonty tego zasobu.

16. Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań przez Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koronowie.

17. W 2011r. liczba przyjętych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego wyniosła – 1137. Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koronowie w 2011r. wyniosła ogółem: 1.156.146,50 zł. W tym na rzecz najemców zamieszkałych w zasobach budownictwa komunalnego wypłacono kwotę: 496.384,32 zł. Natomiast na dzień 30 września 2012 r. liczba przyjętych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego wyniosła – 877. Ogółem wypłacono kwotę – 905.971,65 zł. W tym na rzecz najemców zamieszkałych w zasobach gminnych wypłacono kwotę – 395.228,64 zł.

## **ROZDZIAŁ V**

### **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.**

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie. Zadaniem Zakładu jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z zarządzeniem Nr 71 /2006 Burmistrza Koronowa z dnia 21.11.2006 r. w sprawie zlecenia Zakładowi wykonywania czynności z zakresu zadań własnych Gminy Koronowo – gospodarowanie gminnym zasobem lokalowym.

2. Zarządzanie nieruchomościami we wspólnotach mieszkaniowych. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, ze zm.) oraz inne obowiązujące ustawy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

3. Decyzje dotyczące lokali położonych w budynkach wspólnoty będących jednocześnie w gminnym zasobie mieszkaniowym podejmowane będą zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4. Umowy o najem lokali zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na podstawie skierowania wydanego przez Burmistrza Koronowa.

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej dokonywane będzie wyłącznie w budynkach stanowiących zasób budownictwa komunalnego. Osoby ubiegające się o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy muszą spełniać kryteria określone w uchwale nr LVII/607/10 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

6. Lokale usytuowane w zasobie gminnym pozyskiwane są przede wszystkim w wyniku ich opróżniania w związku z naturalnym „ ruchem ludności ” bądź dobrowolnego przekazania lokalu przez najemcę oraz w efekcie przeprowadzenia eksmisji zgodnie z orzeczeniem sądu. Liczba pozyskiwanych w ten sposób corocznie lokali mieszkalnych wynosi od kilku do kilkunastu i ilość ta nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy tj. zapewnienia lokali socjalnych, mieszkalnych, zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie. Wynika to z faktu postępującej prywatyzacji zasobu, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale.

7. Osoby, które dokonały adaptacji pomieszczeń w budynkach gminnych np. ze strychów na lokal mieszkalny, mogą ubiegać się o procentową obniżkę stawki bazowej czynszu po zasiedleniu tego lokalu. Na pisemny wniosek skierowany do Burmistrza Koronowa.

8. Administrator może skierować najemców, którzy posiadają zadłużenie w opłacie czynszu najmu do kwoty 5.000,00 zł do prac polegających na naprawie i konserwacji w zasobie gminnym za wzajemnym uzgodnieniem odpłatności - za wykonane prace. Koszty z tego tytułu prac obniżą zaległości w opłacie najmu danego najemcy.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.**

§ 6. 1. W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia
- 2/ wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3/ środki budżetowe,
- 4/ zaciągane kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego na podstawie obowiązującego regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **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.**

§ 7. 1. Koszty bieżącej eksploatacji, remontów bieżących i modernizacji obejmują:

- koszty administrowania
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania ( tj. korytarzy, piwnic) w tym opłaty za energię elektryczną i ciepłą tych pomieszczeń
- usługi kominiarskie,
- koszty remontów bieżących i modernizacji celem utrzymania należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Powyższe koszty będą pokrywane przychodami z czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.

3. Wydatki inwestycyjne dotyczą pozyskiwania zasobów mieszkaniowych poprzez adaptację pomieszczeń np. strychów bądź włączenia do zasobu mieszkaniowego budynków i lokali mieszkalnych położonych na terenie Gminy Koronowo od innych jednostek.

4. Wydatki inwestycyjne finansowane będą:

- z budżetu Gminy,
- ze środków uzyskanych w wyniku współfinansowania z innymi podmiotami np. Towarzystwem Budownictwa Społecznego itp.
- z części środków z wynajmu lokali użytkowych

5. Prognozowanie kosztów utrzymania i remontów na lata 2013 - 2017 jest trudne do określenia ze względu na ubożenie społeczeństwa i brak możliwości wyliczenia wysokości wpływów z należnych czynszów, ponieważ nie można przewidzieć ilu lokatorów w poszczególnych latach nie dokona wpłaty czynszu.

6. Wydatki poniesione na utrzymanie substancji mieszkaniowej w roku:

2011

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji - 1.949.156,64 zł
- 2) Koszty remontów bieżących i modernizacji - 84.657,83 zł

2012

1) Koszty bieżącej eksploatacji - 1.828.952,34 zł

2) Koszty remontów bieżących i modernizacji - 336.528,84 zł

**Tabela Nr 16. PROGNOZA NA KOLEJNE LATA .**

L.p.	Rodzaj kosztów	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1.883.820	1.940.335	1.998.545	2.058.501	2.058.501
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	346.624	357.023	367.734	367.734	367.734
3.	Wydatki Inwestycyjne	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
4.	Razem	2.730.444	2.797.358	2.866.279	2.926.235	2.926.235

## **ROZDZIAŁ VIII**

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

§ 8. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo ustala się następujące działania:

1. dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina jest właścicielem ostatniego lokalu,

2. zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale z zasobu gminnego poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,

3. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy w ramach adaptacji strychów i innych pomieszczeń usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy,

4. dokonywanie przebudowy dużych lokali mieszkalnych na mniejsze, w celu uzyskania większej liczby mieszkań,

5. egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie przez Zarządcę działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez:

a/ natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej oraz określenie sposobów udzielenia pomocy,

b/ informowanie o możliwości starania się o środki z Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub o złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy ( w w/w Ośrodku ).

6. celem sprostania rozwiązaniu problemów najuboższej grupy mieszkańców Gminy oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym Gmina powinna rozszerzać zasób lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń oraz dążyć do utrzymania tego zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym,

7. jednym z głównych źródeł pozyskania mieszkań przez Gminę Koronowo jest rozpoczęcie budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala racjonalnie wykorzystać środki przeznaczone na ten cel, ponieważ Gmina realizując własne budynki ma możliwość dostosowywania ich pod względem rozwiązań funkcjonalnych do własnych potrzeb,

8. podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza socjalnych, należy wziąć pod uwagę, że nie wydaje się celowym budowanie budynków zamieszkałych wyłącznie przez najemców socjalnych, gdyż: - osoby mające niski status socjalny często funkcjonują patologicznie i polityka rozpraszania lokali socjalnych w całości zasobów mieszkaniowych może pozwolić im na poprawę swojego statusu społecznego i na integrację społeczną,

9. wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego / tymczasowego pomieszczenia, w celu realizacji wyroku o eksmisję tj. wówczas, gdy struktura i standard lokalu oraz liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem gminnym,

10. pozyskanie zewnętrznych środków na budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ  
*Włodzisław Domek*