

**UCHWAŁA NR LII/445/17  
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2018 – 2022”.**

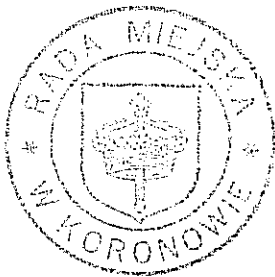
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U.2016, poz. 1610, ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjąć do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2018 – 2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVIII/276/12 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie: „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2013 – 2017” (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2012 r., poz. 3181).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2018 r.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Koronowie

  
Włodzimierz Domek

Załącznik do Uchwały Nr LII/445/17  
Rady Miejskiej w Koronowie  
z dnia 27 września 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY KORONOWO NA  
LATA 2018 – 2022**

## **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, A W SZCZEGÓLNOŚCI:**

- a) NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI,
- b) PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI.

## 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 mieszkaniowych 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 2018 - 2022 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 1

#### 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 Sp. z o.o. 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 wg. Stanu na dzień 30 czerwca 2017 r., który stanowią:

- lokale socjalne,
- tymczasowe pomieszczenia,
- lokale mieszkalne.

Tabela Nr 1

#### LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚCI GMINY USYTUOWANE NA TERENIE MIASTA

Lp.	Adres budynku, Ulica	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
-----	----------------------	------------	--------------------------	-------------------------	------------------------

1.	ALEJE WOLNOŚCI	5A	12	-	529,99
2.	ALEJE WOLNOŚCI	3C	8	-	293,23
3.	BYDGOSKA	3	3	1	74,79
4.	BYDGOSKA	9	8	-	247,01
5.	BYDGOSKA	12	3	-	145,70
6.	BYDGOSKA	24	6	-	258,06
7.	BYDGOSKA	34	2	-	74,35
8.	KASPRZAKA	20	7	-	158,45
9.	KOŚCIUSZKI	16	5	-	214,25
10.	KOŚCIUSZKI	20-22	8	-	276,44
11.	KOŚCIUSZKI	23	7	2	180,59
12.	SZOSA KOTOMIERSKA	2	6	-	340,17
13.	SZOSA KOTOMIERSKA	3	3	-	143,78
14.	SZOSA KOTOMIERSKA	19	5	-	222,22
15.	SZOSA KOTOMIERSKA	21	4	-	142,95
16.	KRASICKIEGO	10	2	-	43,80
17.	KRASICKIEGO	14	5	2	92,85
18.	PADEREWSKIEGO	17	12	2	403,44
19.	PLAC ZWYCIĘSTWA	22	3	-	120,36
20.	POMIANOWSKIEGO	18	2	-	92,00
21.	PODWÓRZOWA	15	1	-	20,75
22.	PRYZRZECZE	17	4	-	195,49
23.	PRYZRZECZE	20	4	-	177,89
24.	SIENKIEWICZA	6	4	-	89,74
25.	SIENKIEWICZA	16	9	-	265,20
26.	TUCHOLSKA	37	4	-	179,87
RAZEM:			137	7	4983,37

Tabela Nr 2

**LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚCI  
GMINY USYTUOWANE NA TERENIE WIEJSKIM**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	36	1	-	57,80
2.	BYTKOWICE	12	3	-	87,75
3.	DZIEDZINEK	36	2	1 i 1 pomieszczenie tymczasowe	61,60
4.	GOGOLIN	8	4	1	124,64
5.	GOGOLIN	11	1	-	86,80
6.	GOŚCIERADZ, UL. SZKOLNA	4	3	-	101,13
7.	HUTA	38	3	1	134,96
8.	HUTA	46	11	9 w tym 5 lokali przeznaczonych na lokale chronione	282,14
9.	KRĄPIEWO	9	2	-	118,10
10.	KRĄPIEWO	14	2	-	86,30

11.	LUCIM	15	4	4	84,57
12.	LUCIM	29	6	1	314,78
13.	MĄKOWARSKO UL. TUCHOLSKA	22	4	-	101,43
14.	NOWY DWÓR	29	1	-	49,70
15.	NOWY JASINIEC	29	2	1	79,83
16.	POPIELEWO	4	2	-	110,70
17.	POPIELEWO	18	2	-	59,39
18.	SITOWIEC	47	1	-	52,28
19.	STARY JASINIEC	22	2	-	108,70
20.	STOPKA	2	5	-	181,42
21.	STOPKA	7	8	-	368,30
22.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	109	2	-	105,62
23.	WISKITNO	44	3	-	196,23
24.	WISKITNO	46	4	4	155,30
25.	WTELNO, UL. BYDGOSKA	19	3	-	134,86
26.	WTELNO, UL. LEONA WYCZÓLKOWSKIEGO	4	12	-	474,03
27.	ŁĄSKO WIELKIE	2	8	-	277,69
28.	ŁĄSKO WIELKIE	43	2	2	70,45
<b>RAZEM:</b>			<b>103</b>	<b>16</b>	<b>4066,5</b>

4. Lokale w budynku komunalnym położonym w miejscowości Huta Nr 46 w ilości 5 przeznaczone są na potrzeby realizacji zadań z zakresu Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koronowie na mieszkania chronione, które są formą pomocy społecznej, mającą zapewnić osobom w nim zamieszkującym przygotowanie do prowadzenia samodzielnego życia w społeczeństwie lub zastąpić pobyt w placówce zapewniającą całodobową opiekę.

**Tabela Nr 3**

**LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZGKIM W KORONOWIE SPÓŁKA Z O.O. - NA TERENIE MIEJSKIM**

Lp.	Adres budynku, ulica	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	w tym lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa mieszkań
1.	ALEJE WOLNOŚCI	7	16	-	471,38
2.	ALEJE WOLNOŚCI	9	18	-	501,33
3.	ALEJE WOLNOŚCI	5C	4	-	175,15
4.	BUKOWA	2	8	-	435,67
5.	BUKOWA	4	6	-	315,76
6.	BUKOWA	6	11	-	615,5
7.	BYDGOSKA	6	4	-	144,67
8.	BYDGOSKA	10	8	1	333,50
9.	BYDGOSKA	18	8	2	305,99
10.	BYDGOSKA	22	14	-	627,47
11.	BYDGOSKA	28	8	2	354,88
12.	DWORCOWA	2	5	-	210,19

13.	DWORCOWA	11	2	-	67,72
14.	DWORCOWA	13	10	-	342,94
15.	DWORCOWA	28	3	1	87,31
16.	DWORCOWA	28B	1	-	35,36
17.	DWORCOWA	30	1	-	36,47
18.	DWORCOWA	41	3	-	160,55
19.	FARNA	5	5	2	146,12
20.	FARNA	56	1	1	18,69
21.	KLASZTORNA	5	2	-	96,80
22.	KONOPNICKIEJ	3	5	-	229,71
23.	KOŚCIUSZKI	9	4	-	174,97
24.	KRASICKIEGO	2	5	-	205,97
25.	KRASICKIEGO	8	2	-	46,87
26.	KRASICKIEGO	12	2	-	51,85
27.	ŁOKIETKA	27	4	-	154,00
28.	NAKIELSKA	3	3	-	167,49
29.	PADEREWSKIEGO	19	3	1	97,58
30.	PLAC ZWYCIĘSTWA	8	7	1	294,89
31.	PLAC ZWYCIĘSTWA	16	7	-	243,20
32.	POMIANOWSKIEGO	58	1	-	24,64
33.	SIENKIEWICZA	4	6	1	233,37
34.	SIENKIEWICZA	25	9	-	280,88
35.	TUCHOLSKA	15	5	-	187,04
36.	TUCHOLSKA	17	3	-	135,23
37.	TUCHOLSKA	24	2	-	90,91
38.	TUCHOLSKA	27	5	-	215,26
39.	TUCHOLSKA	39	4	1	132,86
40.	TUCHOLSKA	41	3	-	99,94
41.	WODNA	1	1	-	40,02
42.	WODNA	2	5	-	186,08
43.	WODNA	3	1	-	49,30
44.	WODNA	6	6	1	186,27
<b>RAZEM:</b>		<b>231</b>		<b>14</b>	<b>9011,78</b>

Tabela Nr 4

**LOKALE MIESZKALNE, SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE W BUDYNKACH WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZGKIM W KORONOWIE SPÓŁKA Z O.O. NA TERENIE  
WIEJSKIM**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	WITOLDOWO	60	2	-	75,75
2.	WTELNO, UL.L.WYCZÓŁKOWSKIEG O	2	2	-	92,63
3.	WTELNO, UL.BYDGOSKA	25	2	-	43,95
4.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	96	1		56,13

5.	NOWY DWÓR	1	1	-	40,70
6.	NOWY DWÓR	66	1	-	45,72
7.	STOPKA	3	2	-	92,38
8.	STOPKA	4	8	-	367,87
9.	STOPKA	5	8	-	348,00
10.	STOPKA	6	4	-	184,57
11.	OKOLE	38	15	-	938,20
12.	OKOLE	39	15	-	926,30
<b>RAZEM:</b>			<b>61</b>		<b>3212,20</b>

Tabela Nr 5

**LOKALE GMINNE WE WSPÓLNOTACH NIE BĘDĄCE W ADMINISTRACJI ZGKIM W KORONOWIE SPÓŁKA Z O.O.**

Lp.	Adres budynku,Ulica	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	ALEJE WOLNOŚCI	3	12	-	419,81
2.	ALEJE WOLNOŚCI	5	1	-	44,50
3.	ALEJE WOLNOŚCI	5E	2	-	101,09
4.	KONOPNICKIEJ	5A	6	-	264,42
5.	POMIANOWSKIEGO	11	4	-	190,22
6.	POMIANOWSKIEGO	13	5	-	225,53
7.	BUKOWA	8	6	-	351,73
8.	GARNCARSKA	9	2	-	113,45
9.	PRZEMYSŁOWA	26	8	-	253,12
<b>RAZEM:</b>			<b>46</b>		<b>1963,87</b>

Tabela Nr 6

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

Lp.	Adres budynku,Ulica	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	DWORCOWA	5	1	-	48,00
2.	DWORCOWA	48	2	-	77,04
3.	POMIANOWSKIEGO	16	1	-	45,00
<b>RAZEM:</b>			<b>4</b>		<b>170,04</b>

Tabela Nr 7

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

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	53	5	-	226,58
2.	MĄKOWARSKO, UL. TUCHOLSKA	8	2	-	93,00



3.	MAKOWARSKO, UL. TUCHOLSKA	24	3	-	136,52
4.	SITOWIEC	16	3	-	149,20
5.	WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	113	3	-	115,80
6.	WITOLDOWO	33	4	-	228,59
<b>RAZEM:</b>			<b>20</b>		<b>949,69</b>

Tabela Nr 8

**WYKAZ BUDYNKÓW BĘDĄCYCH W ADMINISTRACJI ZLECONEJ**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość lokali komunalnych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	UL. KLASZTORNA	1	8	-	321,96

Tabela Nr 9

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

TEREN	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA / m <sup>2</sup>
MIASTO	418	16129,06
WIEŚ	184	8228,39
OGÓLEM	602	24357,45

Tabela nr 10

**ZESTAWIENIE OGÓLEM TEREN MIASTO I WIEŚ: LOKALE KOMUNALNE, SOCJALNEI POMIESZCZENIA TYMCZASOWE**

	OGÓLEM	MIASTO	WIEŚ
ILOŚĆ WSZYSTKICH LOKALI KOMUNALNYCH	602	418	184
W TYM W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	338	277	61
W TYM W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH 100% WŁASNOŚCI GMINY	264	141	123
LOKALE SOCJALNE	47	21	26
POMIESZCZENIA TYMCZASOWE	1	-	1

Tabela nr 11

**POZOSTAŁE LOKALE BĘDĄCE W ZASOBACH BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO**

	OGÓLEM	MIASTO	WIEŚ
GARAŻE MUROWANE- ILOŚĆ	32	27	5
GARAŻE MUROWANE - POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	708,54	582,02	126,52
LOKALE UŻYTKOWE - ILOŚĆ	61	51	10

LOKALE UŻYTKOWE - POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	3858,01	3518,04	339,97
---	---------	---------	--------

5. 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.

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

7. Zobowiązania Gminy wobec osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, które są ujęte w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony na 2017r. ( stan na dzień 30 czerwca 2017r.) przedstawiają się następująco:

I grupa: Lokale mieszkalne bądź socjalne - 41 wnioskodawców

W tym na:

- lokal socjalny - 27 wnioskodawców
- lokal mieszkalny - 5 wnioskodawców
- lokal socjalny bądź mieszkalny - 9 wnioskodawców

II grupa: Wykonanie wyroku o eksmisję z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego - 5 wnioskodawców

III grupa: Wykaz osób oczekujących na przydział pomieszczenia tymczasowego, na podstawie wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego - 1 wnioskodawca.

8. 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.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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 scedowała 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, 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.

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

14. W 2018r. z nowego budownictwa pozyskane będą - 22 lokale socjalne. Natomiast w 2019 r. – planowana jest realizacja 3 budynków wielorodzinnych. Przewidywana ilość mieszkań – 102. Średnia powierzchnia lokalu wynosić będzie – 50,00m<sup>2</sup>. Ponadto Gmina Koronowo jest zainteresowana przystąpieniem do rządowego programu „Mieszkanie Plus”.

## Rozdział 2

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

§ 2. 1. 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.

2. Średnio rocznie planuje się przeznaczyć kwotę około 500.000,00zł na zabezpieczenie należytego stanu technicznego budynków i lokali.

3. Każdego roku wykonywanych jest szereg prac remontowo – konserwacyjnych w budynkach gminnych. Natomiast potrzeby remontowe Wspólnot Mieszkaniowych uchwalane są na zebraniach odbytych ze Wspólnotami. Podjęte uchwały w w/w zakresie znajdują się w teczках budynków.

4. 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 ciepłą, 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.

5. 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.

6. Większa część prac remontowych w budynkach wykonywana będzie przez brygadę remontową z Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o. co powoduje, że niezbędne prace są wykonywane szybciej i taniej, a awarie usuwane odwrotnie.

Tabela nr 12.

#### ZAPLANOWANE PRACE - INWESTYCYJNE DLA BUDYNKÓW GMINNYCH NA LATA 2018 – 2022.

Adres budynku, Ulica.	Nr budynku	Ilość lokali mieszkalnych	ZAKRES PRAC DO WYKONANIA	ROK WYKONANIA
ALEJE WOLNOŚCI	5A	12	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
ALEJE WOLNOŚCI	3C	8	Remont kominów	2018-2022
BYDGOSKA	3	3	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
BYDGOSKA	24	6	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku	2018
BYDGOSKA	34	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
KOŚCIUSZKI	16	5	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
KOŚCIUSZKI	20-22	8	Docieplenie budynku	2018
SZOSA KOTOMIERSKA	19	5	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
SZOSA KOTOMIERSKA	21	4	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
KRASICKIEGO	10	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
KRASICKIEGO	14	5	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
PADEREWSKIEGO	17	12	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
POMIANOWSKIEGO	18	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022

O				
TUCHOLSKA	37	4	Wykonanie elewacji budynku	2018
DWORCOWA	5	1	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
DZIEDZINEK	36	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
GOGOLIN	8	4	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
GOŚCIERADZ, UL.SZKOLNA	4	3	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
HUTA	46	11	Wymiana pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej	2018-2022
LUCIM	15	4	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
LUCIM	29	6	Naprawa dachu	2018-2022
MAKOWARSKO UL.TUCHOLSKA	22	4	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
NOWY JASINIEC	29	2	Remont dachu z odbudową kominów	2018-2022
SITOWIEC	16		Ocieplenie strychu	2018
SITOWIEC	47	1	Wykonanie termomodernizacji budynku	2018-2022
STARY JASINIEC	22	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
STOPKA	2	5	Wykonanie elewacji budynku	2018
STOPKA	7	8	Wykonanie elewacji budynku, remont dachu	2018-2022
WIERZCHUCIN KRÓLEWSKI	109	2	Wymiana pokrycia dachowego, remont korytarza	2018-2022
WITOLDOWO	33		Wymiana pokrycia dachowego	2018
WISKITNO	46	5	planowana rozbiórka budynku, z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność przeprowadzenia remontu	2018
WISKITNO	44	3	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022
ŁĄSKO WIELKIE	43	2	Wymiana pokrycia dachowego	2018-2022

7. Priorytetem przy planowaniu remontów budynków jest wymiana lub naprawa pokrycia dachowego i remont elewacji z ewentualnym dociepleniem, w dalszej kolejności inne remonty wewnątrz budynków, w ich częściach wspólnych, a następnie w lokalach.

### Rozdział 3 PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 3. 1. W 2018r. planuje się kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali regulują przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwała 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. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze przetargowej.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali w drodze przetargu w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

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

5. Należy przyznać, że zastosowany w gminie tak wysoki stopień bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych nie wpływa korzystnie na wzrost wpływu środków finansowych do budżetu gminy, niemniej jednak dzięki tak zastosowanej polityce utrzymuje się dość wysokie tempo prywatyzacji sektora mienia komunalnego. Ponadto, powstają Wspólnoty Mieszkaniowe, które wpływają na ich finansowanie i bardziej racjonalne gospodarowanie oraz wykorzystanie wspólnego mienia.

6. Biorąc pod uwagę aspekt realizacji przez gminę zadań własnych nałożonych przez ustawodawcę, sprzedaż lokali nie może być przypadkowa i w żadnym stopniu nie może pogarszać warunków gospodarowania tym zasobem. Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.

7. Priorytetem jest sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

8. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż nastąpiła po obrysie budynku, zamierza się zintensyfikować działania mające na celu sprzedaż tym wspólnotom gruntów, niezbędnych do obsługi ich nieruchomości.

9. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100 % własność Gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej, dopuszcza się sprzedaż wszystkich lokali w budynku.

10. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali mieszkalnych, które znajdują się w obiektach:

- 1) usytuowanych w budynkach użyteczności publicznej ( urzędy, biblioteki ),
- 2) w budynkach czynnych szkół,
- 3) przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
- 4) o nieuregulowanym stanie prawnym.

11. Gmina Koronowo może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z zasadami racjonalnej gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym.

12. Sprzedaż lokali na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikat od ceny ich sprzedaży będzie możliwa tylko do dnia 31 grudnia 2018r. Zasada ta nie będzie dotyczyła wniosków, które zostaną złożone i wszczęte przed 2019r.

13. Planuje się, że w 2018r. będzie prowadzona sprzedaż wszystkich lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych, ze względu na wzrost wydatków podyktowanych w szczególności starzejącym się zasobem mieszkaniowym, który wymusza systematyczny wzrost nakładów na remonty budynków i lokali do poziomu pozwalającego na jego utrzymanie w sprawności technicznej w stanie co najmniej niepogorszonej, co przekłada się na wzrost udziału Gminy w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi.

14. Realizowany będzie proces eliminowania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.

15. Gmina Koronowo skorzysta dla osiągnięcia tego celu m.in. z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego – nie wstrzymuje procesu zbycia danego lokalu.

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

- 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 3) pozyskiwanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

17. Na wykonanie remontów kapitalnych i koniecznych modernizacji całych obiektów jak również ich części w pełnym zakresie należy przeznaczyć 100% 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 4**  
**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.**

§ 4. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy stosuje się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. Stawka bazowa czynszu powinna być ustalana na takim poziomie, który pozwoliłby uzyskać w skali roku czynsz na poziomie zbliżonym do 3,00% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w skali roku.

4. Aktualnie obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego dla województwa kujawsko-pomorskiego na okres od 1 kwietnia 2017r. do 30 września 2017r. wynosi - 3.689,00zł, co w przeliczeniu na stawkę czynszu wynosi - 9,22 zł.

5. 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.

6. 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.

7.7. 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:

- 1) położenia budynku,
- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

**Tabela nr 13.**

**CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU.**

Czynniki podwyższające stawkę bazową		
<b>P 1</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C.	wzrost o 10 %
<b>P 2</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. i łazienkę	wzrost o 20 %
<b>P 3</b>	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę i C.O. dostarczone z zewnątrz tj. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	wzrost o 30 %
<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	wzrost o 40 %

**Tabela Nr 14.**

**CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU.**

Czynniki obniżające stawkę bazową		
<b>01</b>	Lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowych	obniżka o 15 %
<b>02</b>	Lokal mieszkalny bez urządzeń kanalizacyjnych	obniżka o 15 %

8. 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.

9. Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2018 - 2022 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.

10. Zawarcie umowy najmu (także w budynkach nowo wybudowanych) może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji na rzecz Gminy Koronowo 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:

- 1) najmu lokalu zamiennego, socjalnego i tymczasowego pomieszczenia,
- 2) lokalu uzyskanego w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- 3) przypadku, gdy umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

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

12. 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.

13. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zagwarantują pokrycie kosztów jego utrzymania łącznie z kosztami utrzymania części wspólnej nieruchomości przypadającymi na dany lokal. Powyższe nie dotyczy lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

14. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo i realistycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

15. 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.

## **Rozdział 5**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.**

§ 5. 1. Zarząd i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo jest powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 48/2017 zawartej w dniu 15.03.2017r. pomiędzy Spółką, a Gminą Koronowo.

2. Do obowiązków Spółki należy zarządzanie mieniem komunalnym gminy, wykonywanie zadań w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych, użytkowych, garaży. W ramach nałożonych na gminę obowiązków oraz zawartej w/w umowy Spółka pobiera opłaty czynszowe, prowadzi ewidencję tych opłat oraz windykację należności, a także wykonuje obowiązki wynajmującego, w ramach których zawiera stosowne umowy najmu na lokale mieszkalne, socjalne, lokale użytkowe.

3. Gmina zastrzega sobie wyłączne prawo – po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej - do wskazywania osób, z którymi Spółka będzie mogła zawrzeć umowy najmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych, lokali socjalnych bądź pomieszczeń tymczasowych. Umowy o najem lokali Spółka będzie zawierała na podstawie skierowania wydane przez Burmistrza Koronowa.

4. 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 obowiązującej uchwale nr LVII/607/10 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 października 2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Koronowo.

5. 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.

6. Zarządca może skierować najemców, którzy posiadają zadłużenie w opłacie czynszu najmu do prac polegających na naprawie i konserwacji w zasobie gminnym za określoną w stosownym zarządzeniu Burmistrza Koronowa odpłatnością - za wykonane prace. Koszty z tego tytułu prac obniżą zaległości w opłacie najmu danego najemcy.

## **Rozdział 6**

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

§ 6. 1. Głównym i podstawowym założeniem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, oznaczającego przeznaczenie na sferę mieszkaniową, środków uzyskiwanych wyłącznie z przychodów z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszu za najem lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- 3) odszkodowania za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego,
- 4) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania będą:

- 1) kredyty komercyjne,
- 2) fundusze pozyskiwane z Unii Europejskiej,
- 3) inne źródła finansowania.

3. 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 danej Wspólnoty Mieszkaniowej.

## **Rozdział 7**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ KSPLOATACJI, 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:

- 1) Koszty administrowania,
- 2) Koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania (tj. korytarzy, piwnic) w tym opłaty za energię elektryczną i ciepłą,
- 3) Koszty dostawy wody i odprowadzenie nieczystości płynnych,
- 4) Koszty remontów bieżących i modernizacji celem utrzymania należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Powyższe koszty będą pokrywane przychodami z czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali 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 :

- 1) z budżetu Gminy,
- 2) ze środków uzyskanych w wyniku współfinansowania z innymi podmiotami np. Towarzystwem Budownictwa Społecznego,
- 3) z części środków z wynajmu lokali użytkowych,
- 4) z programu rządowego „Mieszkanie Plus”,
- 5) z funduszu dopłat.

5. Prognozowanie kosztów utrzymania i remontów na lata 2018 - 2022 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 będzie uiszczało należnej wpłaty czynszu.

Tabela nr 15.

#### PROGNOZA NA KOLEJNE LATA.

Lp.	Rodzaj kosztów	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1983105,29	2042598,44	2103876,40	2166992,69	2232002,47
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	367971,52	379010,66	390380,98	402092,41	414155,18
3.	Wydatki inwestycyjne	500000,00	500000,00	500000,00	500000,00	500000,00
4.	Razem	2851076,81	2921609,10	2994257,38	3069085,10	3146157,65

#### Rozdział 8

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

§ 8.1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- 1) kontynuowanie pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania,
- 2) kontynuowanie budowy nowych mieszkań komunalnych na gruntach stanowiących własność gminy. 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,
- 3) przeznaczenie w pierwszej kolejności części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla osób wywiązujących się z obowiązków najemcy, co umożliwi pozyskanie lokali o obniżonym standardzie, w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne,
- 4) utworzenie odpowiedniej ilości mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, umożliwi Gminie przeprowadzanie do nowych mieszkań o wyższym standardzie lokatorów rzetelnych i uiszczających terminowo opłaty czynszowe; natomiast niewypłacalnych lokatorów Gmina będzie mogła skierować do zwolnionych w ten sposób lokali o niższym standardzie.
- 5) 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 osobowego najemcy.

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

- 1) 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,
- 2) efektem tych działań jest system monitorowania wszelkich wierzytelności – również pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnienia należności, czy też zastosowania środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, by ograniczyć dalszy wzrost zadłużenia,
- 3) osoby zamieszkałe w zasobie gminnym, które posiadają zadłużenie w opłacie z tytułu czynszu najmu, mają możliwość odpracowania zadłużenia tj. zwolnienia z długu w formie spełnienia innego świadczenia niepieniężnego. Do wykonania są:
  - a) drobne prace porządkowe,
  - b) drobne prace remontowo – konserwatorskie
  - c) pomocnicze prace administracyjne
  - d) prace ogrodnicze

4. Wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokal socjalny / tymczasowe pomieszczenie, celem 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.

5. Informowanie o możliwości starania się o środki z Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej bądź złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy (w Ośrodku).

6. Dokonywanie zamiany lokali polegającej na dostosowaniu zajmowanej powierzchni użytkowej do potrzeb najemcy przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości regulowania opłat za zajmowany lokal; pozwoli to na likwidację dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat związanych z najmem lokalu.

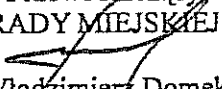
7. Zamianie lokali na podstawie złożonej najemcy oferty przez Wynajmującego w sytuacji, jeżeli:

- 1) najemcy lokali komunalnych posiadają zaległości czynszowe, którym w celu uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu, złożona będzie propozycja zamiany dotychczas zajmowanego,
- 2) w przypadku, gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z orzeczonym wyrokiem o eksmisję uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni użytkowej) można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na lokal socjalny,
- 3) stworzenie poprawy dotychczasowych warunków zamieszkania i funkcjonowania na rzecz osób niepełnosprawnych.

8. Zarządca jest zobowiązany do przeprowadzania okresowej kontroli lokali mieszkalnych i socjalnych w celu sprawdzenia, czy najemca:

- 1) wykacza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 2) wykazuje brak dbałości i konserwacji mieszkania,
- 3) dokonuje dewastacji mieszkania i urządzeń wspólnego użytku lub używa lokalu niezgodnie z umową.

W sytuacji stwierdzenia w/w nieprawidłowości Zarządca jest zobowiązany do wypowiedzenia umowy najmu, które powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.


Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Włodzimierz Domek

### Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem terminu obowiązywania programu w latach 2013 – 2017 zaistniała konieczność uchwalenia programu na następne lata tj. 2018 – 2022.

Uchwalenie programu ma na celu prowadzenie prawidłowej i racjonalnej polityki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zadaniem przygotowanego programu jest przedstawienie podstawowych danych statystycznych i ekonomicznych charakteryzujących gminny zasób mieszkaniowy. Program zawiera rozwiązania strategiczne prognozy dotyczącej wielkości mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Koronowo oraz jego stanu technicznego, potrzeb remontowych, polityki czynszowej, sprzedaży mieszkań, sposobu zarządzania posiadanymi zasobami, źródeł finansowania i wysokości wydatków w latach 2018 - 2022.

Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Włodzimierz Domek