

**Uchwała Nr XXXVIII/516/2002
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 12 czerwca 2002 roku.**

w sprawie : **programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Koronowo na lata 2003-2007 r.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie
praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(Dz. U. Nr 71, poz 733) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym
(t.j. Dz. U z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Koronowie
uchwała, co następuje :**

§ 1.

Uchwała się „ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Koronowo na lata 2003-2007 „ stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Koronowie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym
Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz w sposób zwyczajowy przyjęty na terenie Gminy
Koronowo.



**Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ
w Koronowie**

Czesław Cieplik

UZASADNIENIE

Uchwałę podejmuje się w wykonaniu ustawowego obowiązku nałożonego na gminy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Program zawiera prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy. Przedstawiono analizę potrzeb w tym zakresie oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali a także planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach. Program zawiera również zasady polityki czynszowej gminy i wskazuje źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Określa także podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniami na terenie gminy.

Przedstawiony do uchwalenia wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi zarazem wytyczne i zobowiązanie dla gminy dla jego realizowania w kolejnych latach.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ
w KOLONOWIE
Czesława Olejnik

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVIII/516/2002
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 12 czerwca 2002 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KORONOWO
NA LATA 2003 - 2007**

PROGRAM ZAWIERA:

- I. PROGNOZA WIELKOŚCI I POTRZEB ZASOBU MIESZKANIOWEGO.
- II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY Z E STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI.
- III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.
- IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.
- V. ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.
- VI. WYDATKI NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA.

I.

PROGNOZA WIELKOŚCI I POTRZEB ZASOBU MIESZKANIOWEGO
NA LATA 2003-2007 – z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale
mieszkalne.

1. Na dzień 30 kwietnia 2002 r. mieszkaniowy zasób Gminy stanowią:

- lokale socjalne	- 12
- pozostałe lokale mieszkalne	- 1.048

Wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wraz z danymi o lokalach:

KOD	ULICA	Nr budyn.	Ilość wszystkich lok. mieszk.	W tym ilość lokalii wykup.	W tym ilość lok. socj.	Powierz. użytkowa mieszkań	Klasyfikacja budynku
1204	AL. WOLNOŚCI	5A	11			526,98	
1193	AL. WOLNOŚCI	3C	8			281,04	
1052	AL. WOLNOŚCI	3	76	44		2.379,76	
1053	AL. WOLNOŚCI	7	66	37		2.080,68	
1082	AL. WOLNOŚCI	9	70	38		2.064,06	
1083	AL. WOLNOŚCI	5	4			191,56	
1084	AL. WOLNOŚCI	5B	6			364,08	
1085	AL. WOLNOŚCI	5C	7			339,57	
1086	AL. WOLNOŚCI	5D	6			302,65	
1087	AL. WOLNOŚCI	5E	6			301,39	
1088	AL. WOLNOŚCI	5F	6			305,03	
1089	AL. WOLNOŚCI	5G	6			305,53	
1180	BUKOWA	2	25	8		1.330,99	
1181	BUKOWA	4	25	8		1.331,06	
1179	BUKOWA	8	20	8		1.091,56	
2047	BUSZKOWO	53	5			228,40	
2065	BUSZKOWO	36	1			49,60	
1111	BYDGOSKA	3	2			81,39	
1110	BYDGOSKA	6	7	1		298,59	
1109	BYDGOSKA	9	8			229,79	
1108	BYDGOSKA	10	9	2		412,85	
1107	BYDGOSKA	12	3			145,70	
1106	BYDGOSKA	18	9	2	1	458,11	
1102	BYDGOSKA	22	15	1	1	674,53	
1185	BYDGOSKA	24	6			258,06	
1121	BYDGOSKA	28	8			375,23	
1101	BYDGOSKA	34	2			71,25	
2027	BYTKOWICE	12	2			68,62	
1158	DWORCOWA	2	11			479,27	
1213	DWORCOWA	5	1			48,00	
1200	DWORCOWA	11	7	3		455,88	
1159	DWORCOWA	28	8	3		263,60	
1160	DWORCOWA	28A	7	7		302,49	
1161	DWORCOWA	28B	7	5		301,78	

KOD	ULICA	Nr budyn.	Ilość wszystkich lok. miesz.	W tym ilość lokalii wykup.	W tym ilość lok. socj.	Powierz. użytkowa mieszkań	Klasyfikacja budynku
1162	DWORCOWA	30	5	4		180,49	
1163	DWORCOWA	41	5			244,72	
1211	DWORCOWA	48	2			91,84	
2039	DZIEDZINEK	36	1			96,10	
1155	FARNA	5	6			167,24	
1188	FARNA	10-11	6			237,82	
1142	FARNA	56	3	1		111,82	
1182	GARNCARSKA	9	7			358,35	
2062	GLINKI	13	1			92,90	
2016	GOGOLIN	8	3			109,00	
3	GOGOLIN	11	1			86,80	
2054	GOŚCIERADZ	4	4			247,68	
2035	GOŚCIERADZ	5	3		1	101,13	
2059	HUTA	46	2			53,60	
1122	KASPRZAKA	20	7			158,45	
1123	KASPRZAKA	25	1			58,11	
1215	KLASZTORNA	5	6			330,60	
1128	KOŚCIUSZKI	9	7	3		281,30	
1127	KOŚCIUSZKI	16	7			214,25	
1186	KOŚCIUSZKI	20-22	8		1	276,44	
1125	KOŚCIUSZKI	23	6			166,89	
1190	KOTOMIERSKA	2	3			161,48	
4	KOTOMIERSKA	19	6		1	222,22	
1165	KOTOMIERSKA	21	4			142,95	
1112	KRASICKIEGO	2	7	1		328,75	
1114	KRASICKIEGO	8	3			79,20	
1116	KRASICKIEGO	10	2			38,50	
1117	KRASICKIEGO	12	3			82,57	
1118	KRASICKIEGO	14	3			96,97	
1119	KRASICKIEGO	22	1			41,68	
11019	KRĄPIEWO	7	2			118,10	
11020	KRĄPIEWO	14	2			86,30	
11061	LUCIM	15	5		1	84,57	
11060	LUCIM	29	3			193,58	
11205	LOKIETKA	27	7			265,38	
1175	M. KONOPNICKIEJ	1	18	10		771,54	

176	M. KONOPNICKIEJ	3	24	15		1.000,35	
053	MAKOWARSKO Tucholska 8	39	2			93,00	
023	MAKOWARSKO Tucholska 25	50	2			124,50	
043	MAKOWARSKO Tucholska 22	85	4		1	101,43	
022	MAKOWARSKO Tucholska 24	93	3			136,52	
124	NAKIELSKA	3	5			207,55	
183	NOWOTKI	11	1			46,30	
004	NOWY DWÓR	1	2	1		95,38	
005	NOWY DWÓR	29	1			49,70	
057	NOWY DWÓR	66	3			176,16	
037	NOWY JASINIEC	29	2		2	73,00	
	OKOLE	38	18			1.118,70	
078	OKOLE	39	18			1.118,70	
069	PADEREWSKIEGO	11	2			99,56	
070	PADEREWSKIEGO	17	12			403,44	
071	PADEREWSKIEGO	19	8	3		358,48	
029	PL. ZWYCIĘSTWA	8	14	2	1	604,16	
033	PL. ZWYCIĘSTWA	16	11	3		345,27	
034	PL. ZWYCIĘSTWA	22	8	1		299,66	
073	POMIANOWSKIEGO	11	18	8		786,51	
074	POMIANOWSKIEGO	13	18	7		782,28	
012	POMIANOWSKIEGO	16	1			45,00	
007	POMIANOWSKIEGO	18	2			92,00	
	POPIELEWO	4	2			110,70	
008	POPIELEWO	18	2			59,39	
016	PRZEMYSŁOWA	26	14	3		442,20	
066	PRZYRZECZE	12	2			103,69	
068	PRZYRZECZE	16	2			57,63	
067	PRZYRZECZE	17	4			181,29	
092	PRZYRZECZE	20	4			177,89	
051	SALNO	17	1			63,90	
038	SAMOCIAŻEK	7	2			193,07	
038	SIENKIEWICZA	4	9	1		312,12	
039	SIENKIEWICZA	6	4			86,22	
089	SIENKIEWICZA	16	10			285,95	
040	SIENKIEWICZA	25	10			293,34	
015	SITOWIEC	15	1			27,00	

2048	SITOWIEC	16	3			149,20	
1157	SOBIESKIEGO	9	2			96,66	
2009	STARY JASINIEC	22	2			108,70	
2074	STOPKA	2	5			181,42	
2070	STOPKA	3	6	1		277,58	
2069	STOPKA	4	10			474,58	
2071	STOPKA	5	12	3		522,00	
2072	STOPKA	6	12	6		520,35	
2073	STOPKA	7	8			346,52	
2032	TRYSZCZYN	37	spalony				
1146	TUCHOLSKA	1-3	6	4		217,04	
1214	TUCHOLSKA	15	7			253,86	
	TUCHOLSKA	17	6			229,99	
1154	TUCHOLSKA	24	3			115,96	
1150	TUCHOLSKA	27	7			347,36	
1151	TUCHOLSKA	37	4			179,87	
1152	TUCHOLSKA	39	2	1		76,84	
1153	TUCHOLSKA	41	5	1		142,72	
1203	TUCHOLSKA	49	1			70,00	
2049	WIERZCHUCIN KR.	35	2			160,50	
2042	WIERZCHUCIN KR.	96	4	2	1	156,63	
2080	WIERZCHUCIN KR.	108	4			216,00	
2081	WIERZCHUCIN KR.	109	2			105,62	
2021	WIERZCHUCIN KR.	113	3			104,80	
0	WIĘZOWNO	26	1			94,87	
2084	WIĘZOWNO	56	1			48,20	
2012	WILCZE	3	2			72,90	
2040	WILCZE	16	3	1		203,90	
2064	WISKITNO	44	3			193,85	
2014	WISKITNO	46	5		1	176,00	
2052	WITOLDOWO	33	4			228,59	
2000	WITOLDOWO	60	3			116,90	
2145	WODNA	1	3	2		102,22	
2144	WODNA	2	6	2		365,07	
2147	WODNA	3	3			119,20	
2143	WODNA	6	14	5		467,55	
2002	WTELNO	1	4			157,96	
2044	WTELNO	3	2			107,70	

2082	WTELNO	4	1			88,70	
2001	WTELNO	9	5	2		280,37	
2034	WTELNO	15	6	4		207,97	
2045	WTELNO	80	4	2		292,20	

Koronowo – miasto :	Ilość :	Pow. m ² :
	837	32.970,68
wieś :	211	10.532,42

Razem	1.060	43.503 m ²
-------	-------	-----------------------

a dalej dzieląc to :

na dzień 30.IV.2002	OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
IŁOŚĆ POSESJI	147	92	55
IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (z wykupionymi i socjalnymi)	1.048	837	211
IŁOŚĆ LOKALI KOMUNALNYCH	786	595	191
IŁOŚĆ LOKALI WYKUPIONYCH	262	242	20
IŁOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH	12	5	7

W gminnym zasobie administrowanym przez ZGKiM są też:

2024	GARAŻE MUROWANE	54	M - 47	W - 7
2075	LOKALE UŻYTKOWE - MIASTO	30		
2076	LOKALE UŻYTKOWE - WIEŚ	10		

- Na dzień 30 kwietnia 2002r. zatwierdzona w dniu 7 grudnia 2001r. lista oczekujących na zawarcie umów najmu z mieszkalnego zasobu Gminy przedstawia się następująco:
 A/ I grupa- lokale zamienne - 4 lokatorów
 B/ II grupa- samodzielne lokale mieszkalne i socjalne - 94 oczekujących /otrzym. 9
 C/ III grupa- wykonywanie wyroków eksmisyjnych - 5 lokatorów
 Niezbędne jest uwzględnienie w 5- letniej prognozie pozyskiwanie mieszkań.
 Biorąc pod uwagę zubożenie mieszkańców Gminy , konieczne jest również pozyskiwanie mieszkań socjalnych .
- W prognozie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uwzględniono sprzedaż lokali mieszkalnych z mocy UCHWAŁ Nr VII/56/95; XXXVI/370/98 i XXXIV/458/01 RADY MIEJSKIEJ w Koronowie.
 Średniorocznie planuje się sprzedać około 19 lokali mieszkalnych.

4. W planowanym 5-letnim okresie przewiduje się pozyskiwanie:

	Stan 2001	Lata:						Razem:
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Lokale socjalne:	12	2	6	8	8	8	8	40
Pozostałe lokale mieszkalne:	-	9	5	3	3	3	3	26

Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie, ze względu na zubożenie lokatorów.

Pozostałe lokale mieszkalne będą pozyskiwane w miarę możliwości poprzez adaptację istniejących pomieszczeń, dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

(2002) – w likwidowanych budynkach szkolnych ok. 6 lok. (Więzowno, Salno, Lucim)

(2003) – w zlikwidowanym budynku szkolnym w miejscowości Huta ok. 4 lok., o ile budynek nie będzie miał innego przeznaczenia.

- adaptacja: Wtelno - 1 lokal
 Tucholska 15 - 1 lokal
 Pl.Zwycięstwa 16 - 1 lokal

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I
MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2002-2007.

1. Ocena stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

1) Stan techniczny budynków - określa się jako dostateczny.

Niezbędne są modernizacje i remonty kapitalne budynków lub ich części.

Na rok 2002 zaplanowano do remontu:

Lp.	Rodzaj budynku	Usytuowanie	Ilość lokali mieszkalnych	Zakres prac do wykonania	Wykonanie
1	bud.mieszk.	Okole 38 Okole 39	18 18	budowa kotłowni i naprawy dachów	w opracowaniu projekt
2	bud.mieszk. z lokalem użytkowym	Dworcowa 2	11	remont kapitalny budynku: - nowe pokrycie dachu - nowe rynny i obłachowanie - przemurowanie kominów - tynki - częściowa wymiana okien, drzwi, instalacji elektrycznej - malowanie elewacji i klatki schodowej	rozpoczęto
3	bud.mieszkalno-magazynowo-gospodarcze	Kotomierska 2	3	- wykonanie ogrzewania etażowego dla 3-ch mieszkań - nowe pokrycie dachu	okres letni
4	bud.mieszkalny	Przemysłowa 26	14	- korytarza, wejścia - wymiana drzwi wejściowych, naprawa inst.elektrycznej, c.o. i c.w. - naprawa ogrodzenia	
5	bud.mieszkalny	Bydgoska 10	9	- remont budynku, wewnętrzna instalacja elektryczna, wymiana przyłącza energetyczn.	prace zakończono
6	bud.mieszkalny	Tucholska 15	6	wymiana w 1/2 części dachu (płyty azbestowe)	okres letni

Wyszczególniono powyżej tylko część ważniejszych robót, które muszą być wykonane w bieżącym roku. Trzeba też wykonać inne remonty ustalone ze wspólnotami mieszkaniowymi a polegające na:

- wymianie drzwi wejściowych,
- wymianie okien,
- wymianie bądź naprawie instalacji elektrycznych,
- dalszej modernizacji instalacji c.o. i c.w.,
- wymiana lub konserwacji pokryć dachowych,
- przestawienie piecy kaflowych,
- wymianie bądź naprawie podłóg,
- i inne niezbędne do funkcjonowania budynków.

Większą część robót remontowych w budynkach wykonywać będzie własna brygada remontowa, przez co roboty są wykonywane szybciej a awarie odwrotnie.

Potrzeby remontowe administrator ustala co roku na zebraniach, ze wspólnotami mieszkaniowymi a uchwały mówiące o zakresie remontu znajdują się w teczkach budynków.

Wiele budynków wymaga remontów z przyczyn czysto estetycznych, w celu zmiany wyglądu zewnętrznego i wewnętrznego.

W budynkach o niskim standardzie w prognozowanym okresie zamierza się przekwalifikować około 40 mieszkań na lokale socjalne.

2) Stan techniczny lokali socjalnych i mieszkalnych: uzależniony jest przede wszystkim od samych 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. Realizację zadań w tym względzie przedstawia się za lata 1999 – 2001 pkt. VI - Wydatki .

Średniorocznie planuje się przeznaczać kwotę około 450 tys. zł. na zabezpieczenie należytego stanu technicznego budynków i lokali.

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, co dałoby w planowanych latach n/w środki:

Lata:	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Uzyskane środki w tys. zł	21,0	19,2	18,7	15,2	15,8	14,7

Bez tego typu prac, bazując tylko na bieżących remontach, zasoby mieszkaniowe gminy w kolejnych latach będą ulegały stopniowej degradacji.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

Sprzedaż lokali :

- sprzedaż lokali w latach 1997 – 2002 przedstawiała się następująco :

Lata:	Liczba:	Wartość szacunkowa:	Cena sprzedaży:
1997	20	170.559,00 zł	95.897,00 zł.
1998	29	257.447,00 zł	143.160,00 zł.
1999	18	176.698,00 zł.	94.545,00 zł.
2000	17	115.210,00 zł	52.319,00 zł.
2001	28	337.303,00 zł.	205.617,00 zł.
2002 stan na 15.05	12	189.698,00 zł.	62.012,85 zł.
Razem:	124	1.246.915,00 zł.	653.551,25 zł.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa Uchwała Rady Miejskiej w Koronowie podejmowana kolejno: Nr VII/56/95 z dnia 30.01.1995 r., Nr XXXVI/370/98 z dnia 29.04.1998 r., Nr XXXIV/458/2001 z dnia 28.12.2001 r.

Wprowadzone preferencyjne zasady sprzedaży mieszkań umożliwiły osobom, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu czyli najemcom tych lokali, wykup mieszkań na korzystnych warunkach. Na przestrzeni lat 1997 – 2000 obowiązywały bonifikaty 40 % dalej 30 % od wyceny i 30 % w związku z wykupem gotówkowym. W następnych latach 60 % w budynkach wybudowanych w latach 1960 i 70 % w budynkach pobudowanych przed rokiem 1996 oraz bonifikatę w wysokości 85 % przy wykupie jednocześnie wszystkich lokali w danym budynku.

Pomimo wahającej się tendencji sprzedaży jak i zachęcania najemców korzystnymi warunkami, spada zainteresowanie wykupem. Dużym bodźcem dla kupujących były premie gwarancyjne wypłacane przez Banki przy likwidacji książeczek mieszkaniowych w związku z wykupem lokali.

Brak przemysłu na naszym terenie oraz pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna powoduje coraz większe zubożenie lokalnej społeczności.

Dlatego plan na lata 2002 – 2007 należy przewidywać jak poniżej:

Lata	liczba	wartość szacunkowa	cena sprzedaży
2002	20	182.331,00 zł.	105.200,00 zł.
2003	20	174.236,00 zł.	95.982,00 zł.
2004	19	170.800,00 zł.	93.820,00 zł.
2005	18	145.953,00 zł.	75.880,00 zł.
2006	18	150.000,00 zł	79.234,00 zł.
2007	17	146.320,00 zł.	73.415,00 zł.
Razem:	112	969.642,00 zł	523.531,00 zł.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

- 1) Stawki czynszu za 1 metr kw. powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Zarząd Miejski w Koronowie.
- 2) Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 3) Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.
Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, a wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50% a wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.
- 4) Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, natomiast podwyżka nie może w danym roku przekroczyć średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:
 - 50% jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej lokalu,
 - 25% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa jak 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
 - 15% jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

STOPA INFLACJI

Do wszelkiego planowania przyjmuje się % inflacji na poszczególne lata, która jest przewidywana:

Wykonanie 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
5,5 %	5,0 %	4,4 %	3,8 %	3,4 %	3,2 %	3,0 %

Tabela wskaźnika wartości odtworzeniowej

Data wprowadzenia stawek czynszu	Wskaźnik wartości odtworzeniowej (%)
1 stycznia 2002	pozostawia się w obowiązującej wysokości
1 lipca 2002	pozostawia się w obowiązującej wysokości
1 stycznia 2003	2,213
1 lipca 2003	2,370
1 stycznia 2004	2,527
1 lipca 2004	2,684
1 stycznia 2005	2,842
1 lipca 2005	3,000

Na dzień podjęcia uchwały stawka podstawowa (bazowa) wynosi 2,42 zł. i jest większa niż 1% wartości odtworzeniowej i nieznacznie przekracza 2% wartości odtworzeniowej 1 m², który wynosi na II i III kwartał 2002r. 1.968zł.

a czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej na terenie Powiatu Bydgoskiego wynosi 4,95 zł na 1 metr kwadratowy.

Wzrost czynszu w 2002 roku nie może być wyższy jak - zarząd w bieżącym roku postanowił utrzymać stawkę podstawową.

Przykład wyliczenia stawki czynszu na rok 2003.

Przyjmując wskaźnik wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni mieszkaniowej obowiązujący w I półroczu 2002 to czynsz będzie wynosił:

$1.968 \text{ zł./m}^2 \times 2,213 \% : 12 \text{ m-cy} = 3,62 \text{ zł./m}^2$ - będzie to czynsz maksymalny a obniżony o 60% utworzy stawkę podstawową wynoszącą $2,26 \text{ zł./m}^2$
Stawka ta będzie niższa o $0,16 \text{ zł./m}^2$ - ponieważ spada wartość odtworzeniowa 1m² powierzchni mieszkalnej

5) Ustalając stawki czynszu za 1 metr kw. powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu. Czynniki te są w szczególności :

- położenie budynku np. miasto, wieś,
- usytuowanie mieszkania w budynku,
- wyposażenie budynku i mieszkania w urządzenia techniczne,
- stan techniczny budynku, rok budowy i ustalone są jak poniżej:

A.

Czynniki podwyższające stawkę bazową			
P 1	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C.	wzrost o 10 %	
P 2	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. i łazienkę	wzrost o 20 %	
P 3	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę i C.O. dostarczone z zewnątrz tj. sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	wzrost o 30 %	
P 4	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienką, C.O. i C.W. dostarczoną z sieci miejskiej lub innego źródła z poza lokalu mieszkalnego	wzrost o 40 %	

P 5	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub wybudowano go w latach 1960 – 1970	wzrost o 5 %	
P 6	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub wybudowano go w latach 1971 – 1980	wzrost o 10 %	
P 7	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub wybudowano go w latach 1981 – 1990	wzrost o 15 %	
P 8	Lokal mieszkalny, w którym dokonano kapitalnego remontu lub wybudowano go po roku 1991	wzrost o 20 %	

B.

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

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 %.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawka czynszu za najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych, nie może być niższa od stawki czynszu przed zastosowaniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu wymienionych w pkt III. 5).

V ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZACYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

1. Zarząd i administrowanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Koronowo wykonuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie.
2. Umowy o najem lokalu zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na podstawie uchwały Zarządu Miejskiego w Koronowie.
3. Zarząd i administrowanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Koronowo wykonywany będzie na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym uchwały Rady Miejskiej w Koronowie w sprawie zasad wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Koronowo.

VI. WYDATKI NA UTRZYMANIE MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY ORAZ ŹRÓDŁA ICH
FINANSOWANIA W LATACH 2003 - 2007

1. Wydatki poniesione na utrzymanie substancji mieszkaniowej w roku:

1999

1. Koszty eksploatacji	- 1.431.726
2. Koszty remontów bieżących i modernizacji	- 383.685
RAZEM :	1.815.411

2000

1. Koszty eksploatacji	- 2.106.776
2. Koszty remontów i modernizacji	- 369.175
RAZEM :	2.475.951

oraz rok 2001 i dalsze planowane:

lp	Rodzaj kosztów	2001 r.	2002 r.	2003 r.	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2.332.724	2.500.000	2.610.000	2.709.200	2.801.300	2.890.900	2.976.792
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	486.133	490.000	511.560	531.560	549.630	567.230	584.246
3	Wydatki inwestycyjne	12.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	RAZEM:	2.830.857	3.005.000					

Ad. 1 i 2.

Koszty bieżącej eksploatacji, remontów bieżących i modernizacji obejmują :

- koszty administrowania,
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania / 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.

Koszty te będą pokrywane przychodami z czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.

Ad. 3

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

WYDATKI INWESTYCYJNE - finansowane będą :

- z budżetu Gminy,
- ze środków uzyskanych w wyniku współfinansowania z innymi podmiotami np. Towarzystwem Budownictwa Społecznego, innymi osobami fizycznymi i prawnymi,
- z uzyskanych kredytów Agencji Poszanowania Energii,
- części środków lokali użytkowych.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ
w Koronowie
Czesława Olejnik