

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXV/216/2008
Rady Miejskiej w Więcborku
z dnia 30 października 2008 r.



**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WIĘCBORK
NA LATA 2008-2012**

WIĘCBORK, WRZESIEŃ 2008 R.

SPIS TREŚCI

1.Wstęp.....	3
2.Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.....	4
2.1. Wielkość zasobu ogółem.....	4
2.2. Prognoza stanu zasobu gminy.....	9
2.3. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.....	10
3.Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego.....	11
3.1. Potrzeby remontowe budynków z lokalami mieszkalnymi.....	11
3.2. Planowane remontów i modernizacji budynków.....	12
4.Planowana sprzedaż lokali komunalnych.....	12
5.Zasady polityki czynszowej.....	13
6.Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.....	15
7.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	15
8.Wysokość wydatków w kolejnych latach.....	16
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	17

SPIS TABEL

Tabela nr 1. Zasoby lokalowe gminy.....	4
Tabela nr 2. Lokale socjalne.....	8
Tabela nr 3. Lokale użytkowe w zasobach gminy.....	9
Tabela nr 4. Budynki według lat, w których zostały wybudowane.....	10
Tabela nr 5. Wyposażenie lokali mieszkalnych.....	10
Tabela nr 6. Liczba rodzin, które będą musiały otrzymać lokale zamienne.....	11
Tabela nr 7. Potrzeby remontowe.....	11
Tabela nr 8. Planowane remonty.....	12
Tabela nr 9. Zmiany stawki bazowej czynszu.....	14
Tabela nr 10. Planowane wpływy w latach 2008-2012.....	15
Tabela nr 11. Planowane wydatki w latach 2008-2012 (w tys. zł).....	16

1. WSTĘP

Dnia 10 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmian.), która zastąpiła funkcjonującą od listopada 1994 roku ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Jednym ze skutków ustawy jest nałożenie na gminę wymogu opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Stanowi go 5-letni dokument planistyczny wspierający gminę w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowymi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, w skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Art. 21 ustawy wymusił strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program stanowi podstawę do wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych. Czynsz stanowi dalej główne źródło finansowania zadań bieżących, remontowych i modernizacyjnych a także inwestycyjnych. Kolejnym kluczowym aspektem wieloletniego programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Od jakości usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości zależy bowiem racjonalizacja kosztów utrzymania zasobu, jak również komfort zamieszkiwania. Program ten dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań Gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Odrębność niniejszego programu przejawia się przede wszystkim w organizacji zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Właścicielem większości nieruchomości komunalnych jest Gmina Więcbork w imieniu której zarząd nad tymi nieruchomościami sprawuje zakład budżetowy Administracja Zasobów Komunalnych w Więcborku. Zadaniem Administracji Zasobów Komunalnych jest właściwe realizowanie strategii Gminy w stosunku do zasobu mieszkaniowego przedstawionej w niniejszym planie.

Akty prawne regulujące tematykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym. (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z 2000 r.),
- Ustawa z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zmia.),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmian.).

2. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

2.1. Wielkość zasobu ogółem

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork wchodzi 21 budynków, w których mieści się 59 lokali mieszkalnych i 22 lokali użytkowych stanowiących własność gminy oraz 74 budynków, w których gmina jest współwłaścicielem (256 lokali mieszkalnych, 12 lokali użytkowych). Z ramienia Gminy Więcbork w/w lokalami zarządza Administracja Zasobów Komunalnych w Więcborku.

Tabela nr 1. Zasoby lokalowe gminy

Lp	Adres	Rob budowy	Powierzchnia użytkowa lokali gminy	Ilość lokali gminy	Ilość lokali wykupionych	% udział gminy
1	Więcbork ul. Wyzwolenia 6	1900-1939	597,00 m ²	14	11	45,08
2	Więcbork ul. Wyzwolenia 7	1900-1939	142,43 m ²	3	13	57,72
3	Więcbork ul. Wyzwolenia 7a	1900-1939	19,00 m ²	1	-	100,00
4	Więcbork ul. Wyzwolenia 24	1900-1939	239,20 m ²	5	6	50,38
5	Więcbork ul. Stary Rynek 2	1900-1939	42,29 m ²	1	7	15,87
6	Więcbork ul. Stary Rynek 3	1900-1939	118,72 m ²	5	-	100,00
7	Więcbork ul. Górna 6	1900-1939	161,16 m ²	5	1	80,71
8	Więcbork ul. Górna 7	1900-1939	151,04 m ²	4	1	73,79
9	Więcbork ul. Złotowska 12	1900-1939	141,70 m ²	5	1	88,93
10	Więcbork ul. Złotowska 22	1900-1939	165,85 m ²	3	4	44,32
11	Więcbork ul. Złotowska 23	1961	123,75 m ²	3	9	24,22
12	Więcbork ul. Złotowska 34	1900-1939	119,13 m ²	3	3	49,32
13	Więcbork ul. Złotowska 52	1900-1939	156,64 m ²	4	2	55,79
14	Więcbork Złotowska 58	1900-1939	149,41 m ²	3	6	33,93
15	Więcbork gen. J. Hallera 3	1900-1939	157,65 m ²	4	4	46,31
16	Więcbork ul. gen. J. Hallera 3a	1952	102,83 m ²	2	1	72,55

17	Więcbork ul. gen. J. Hallera 5	1900-1939	90,26 m ²	2	3	32,46
18	Więcbork ul. gen. J. Hallera 7	1900-1939	96,48 m ²	2	1	67,23
19	Więcbork ul. gen. J. Hallera 10	1900-1939	28,61 m ²	1	7	8,46
20	Więcbork ul. gen. J. Hallera 14	1900-1939	60,91 m ²	1	-	100,00
21	Więcbork ul. gen. J. Hallera 15	1900-1939	60,34 m ²	3	3	28,20
22	Więcbork ul. gen. J. Hallera 22	1900-1939	172,30 m ²	4	2	37,76
23	Więcbork ul. gen. J. Hallera 24	1900-1939	116,54 m ²	3	3	45,19
24	Więcbork ul. gen. J. Hallera 25	1900-1939	109,13 m ²	3	1	71,81
25	Więcbork ul. gen. J. Hallera 28	1900-1939	40,35 m ²	1	4	19,78
26	Więcbork ul. gen. J. Hallera 30	1900-1939	223,78 m ²	5	4	47,96
27	Więcbork ul. gen. J. Hallera 37	1900-1939	170,74 m ²	3	3	59,56
28	Więcbork ul. gen. J. Hallera 40	1900-1939	123,44 m ²	2	6	27,78
29	Więcbork ul. gen. J. Hallera 41	1900-1939	45,21m ²	1	5	13,28
30	Więcbork ul. gen. J. Hallera 42	1900-1939	137,14 m ²	4	4	56,54
31	Więcbork ul. Kościuszki 9	1900-1939	57,75 m ²	1	3	32,88
32	Więcbork ul. Strzelecka 14	1900-1939	33,95 m ²	1	2	33,75
33	Więcbork ul. Parkowa 5	1900-1939	102,28m ²	3	3	44,32
34	Więcbork Pl. J. Pawła II /6	1900-1939	49,50m ²	1	2	38,34
35	Więcbork Pl. J. Pawła II/6a	1900-1939	33,50 m ²	1	-	100,00
36	Więcbork Pl. J. Pawła II /9	1900-1939	156,80m ²	3	4	38,69
37	Więcbork Pl. J. Pawła II /10	1900-1939	188,50m ²	3	4	52,59
38	Więcbork Pl. J. Pawła II /11	1900-1939	91,62 m ²	2	5	28,73
39	Więcbork ul. Ogrodowa 9	1900-1939	81,93 m ²	3	4	27,45
40	Więcbork ul. Mickiewicza 7	1900-1939	136,09 m ²	4	6	40,08
41	Więcbork	1900-1939	112,99 m ²	4	4	40,68

	ul. Mickiewicza 11					
42	Więcbork ul. Mickiewicza 19	1900-1939	198,77 m ²	4	-	100,00
43	Więcbork ul. Mickiewicza 21	1900-1939	279,00 m ²	6	1	84,47
44	Więcbork ul. Mickiewicza 22	1978	202,71 m ²	13	-	100,00
45	Więcbork ul. Pocztowa 1	1900-1939	102,61 m ²	2	5	31,18
46	Więcbork ul. Pocztowa 4	1900-1939	104,38 m ²	2	3	42,53
47	Więcbork ul. Pocztowa 6	1900-1939	67,45 m ²	2	1	57,35
48	Więcbork ul. Pocztowa 7	1900-1939	159,57 m ²	4	1	67,29
49	Więcbork ul. Pocztowa 8	1900-1939	101,17 m ²	2	4	37,50
50	Więcbork ul. Pocztowa 10	1900-1939	52,59 m ²	2	3	28,58
51	Więcbork ul. Pocztowa 16	1900-1939	57,55 m ²	1	2	24,68
52	Więcbork ul. Pocztowa 16 b	1900-1939	810, 48 m ²	6	2	88,10
53	Więcbork ul. Pocztowa 18	1900-1984	223,45 m ²	4	7	38,74
54	Więcbork ul. Pocztowa 35	1900-1939	224,21 m ²	5	-	100,00
55	Więcbork ul. Pocztowa 37	1900-1939	32,50 m ²	1	2	22,41
56	Więcbork ul. Aleje 600 Lecia 11	1900-1939	296,40 m ²	4	1	79,78
57	Więcbork ul. Aleje 600 Lecia 11a	1972	544,80 m ²	9	2	83,33
58	Więcbork ul. Aleje 600 Lecia 11 b	1900-1939	32,00 m ²	1	-	100,00
59	Więcbork ul. Aleje 600 Lecia 2	1963	379,86 m ²	8	19	31,91
60	Więcbork ul. Gdańska 1	1963	537,97 m ²	12	26	29,74
61	Więcbork ul. Gdańska 2	1900-1939	59,42 m ²	2	5	13,81
62	Więcbork ul. Gdańska 8	1956	72,86 m ²	2	15	9,39
63	Więcbork ul. Gdańska 11	1900-1939	24,14 m ²	1	3	12,71
64	Więcbork ul. Gdańska 13	1964	520,51 m ²	12	-	100,00
65	Więcbork ul. Gdańska 20	1900-1939	173,69 m ²	4	1	83,23

66	Więcbork ul. Gdańska 21	1960	161,24 m ²	3	3	45,20
67	Więcbork ul. Gdańska 24	1900-1939	261,46 m ²	6	7	
68	Więcbork ul. Starodworcowa 3	1900-1939	80,72 m ²	1	1	63,64
69	Więcbork ul. Starodworcowa 14	1900-1939	235,00 m ²	4	1	78,88
70	Więcbork ul. Krótka 2	1900-1939	285,84 m ²	5	6	42,23
71	Więcbork ul. BoWiD 1	1972	452,70 m ²	11	34	21,68
72	Więcbork ul. Powstańców Wkpl. 5	1978	551,90 m ²	10	8	55,53
73	Więcbork ul. Kasztanowa 1	1968	377,37	8	-	100,00
74	Witunia ul. Złotowska 10	1900-1939	250,12 m ²	6	-	100,00
75	Witunia ul. Wincentego Witosa 25	1900-1939	76,67 m ²	2	2	46,63
76	Sypniewo ul. 29 Stycznia 51	1900-1939	39,00 m ²	1	2	23,97
77	Sypniewo ul. 29 Stycznia 61	1900-1939	61,25	1	3	24,13
78	Sypniewo ul. 29 Stycznia 63	1900-1939	209,97	5	1	79,90
79	Sypniewo ul. 29 Stycznia 107	1974	112,10	2	1	61,26
80	Sypniewo ul. Szkolna 2	1964	95,70	3	-	100,00
81	Jeleń Jeleń 21	1900-1939	132,00	2	-	100,00
82	Jeleń M.B.	1945-1970	30,00	1	-	100,00
83	Zakrzewek M.Z.	1900-1939	52,00	1	-	100,00
84	Runowo Krajeńskie Runowo 94	1945-1970	90,33	2	-	100,00
85	Runowo Krajeńskie Runowo poczta	1985	239,43	4	-	100,00
86	Suchorączek Suchorączek 8	1900-1939	40,00	2	1	41,20
87	Suchorączek Suchorączek 16	1900-1939	27,75	1	2	15,84
88	Peperzyn Agronomówka	1968		1	1	
89	Peperzyn Peperzyn Świątlica	1968	279,88	3	-	100,00

90	Peperzyn WOZ Peperzyn	1973	160,67	3	1	80,23
91	Borzyszkowo przedszkole	1900-1939	122,04	2	5	31,52
92	Borzyszkowo Borzyszkowo sklep	1972	57,00	1	-	100,00
93	Lubcza Lubcza 14	1900-1939	86,00	2	3	32,34
94	Śmiłowo Śmiłowo 6	1900-1939	77,13	2	1	47,36
95	Nowy Dwór Nowy Dwór 10	1900-1939	54,07	1	-	100,00
96	Jastrzębiec Jastrzębiec poczta	1900-1939	50,86	2	-	100,00
Razem		-	15.116,22 m²	323	335	-

Źródło: Dane Administracji Zasobów Komunalnych

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

- **77** lokali o powierzchni użytkowej **3.119,72 m²** znajdujących się w **21** budynkach stanowiących własność Gminy,
 - **323** lokali o powierzchni użytkowej **11.996,50 m²** znajdujących się w 75 budynkach stanowiących własność gminy we wspólnotach.
- Przeciętna wielkość lokalu w zasobach wynosi **37,81 m²**.

Gmina wynajmuje także 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50,27 m² od PKP.

W skład wyżej wymienionych lokali wchodzi dwa lokale socjalne, których lokalizację oraz powierzchnie obrazuje tabela poniżej.

Tabela nr 2. Lokale socjalne

Lp.	adres	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych	Ilość lokali mieszkalnych
1	Więcbork ul. gen. J. Hallera 3	32,16	1
2	Więcbork ul. Stary Rynek 3	23,52	1
Razem		55,68	2

Źródło: Dane Administracji Zasobów Komunalnych

Mieszkaniowy zasób Gminy Więcbork obejmuje także 31 lokali użytkowych wchodzących w skład w/w lokali. Lokale użytkowe obrazuje tabela nr. 3.

Tabela nr 3. Lokale użytkowe w zasobach Gminy.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali użytkowych
1	Więcbork ul. Żłotowska 12	20,25 m ²	1
2	Więcbork ul. gen. J. Hallera 15	16,15 m ²	1
3	Więcbork ul. gen. J. Hallera 22	228,20 m ²	1
4	Więcbork ul. Mickiewicza 22	202,71 m ²	13
5	Więcbork ul. Gdańska 21	67,90 m ²	1
6	Sypniewo ul. 29 Stycznia 107	70,88 m ²	1
7	Runowo Krajeńskie (pocztą)	164,32 m ²	3
8	Borzyszkowo (przedszkole)	122,04 m ²	1
9	Lubcza 14 (sklep)	46,00 m ²	1
10	Jastrzębiec (pocztą)	6,00 m ²	1
11	Więcbork ul. Pocztowa 16 b	724,10 m ²	4
12	Pęperzyn (Wiejski Ośrodek Zdrowia)	64,80 m ²	1
13	Sypniewo (Wiejski Ośrodek Zdrowia)	98,50 m ²	1
14	Borzyszkowo (sklep)	57,00 m ²	1
OGÓŁEM		1888,85 m²	31

Źródło: Dane Administracji Zasobów Komunalnych

Dodatkowo Gmina Więcbork dysponuje 9 lokalami mieszkalnymi o ogólnej powierzchni 510 m² zlokalizowanymi w placówkach oświatowych: szkołach i przedszkolach w następujących miejscowościach: Zakrzewek, Sypniewo i Runowo Krajeńskie, którymi zarządza Biuro Obsługi Oświaty Samorządowej w Więcborku.

2.2 Prognoza stanu zasobu gminy

Prognozując stan zasobów mieszkaniowych i ich wielkość na lata 2008-2012 przyjęto:

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest selektywnie i wzrasta corocznie o ok. 10% Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych głównym najemcom w ilości ok. 10 lokali rocznie.
2. Gmina Więcbork planuje w latach 2010-2012 na działce o numerze ewidencyjnym 514/26 obręb Więcbork 1 o powierzchni 1,3016 ha, oznaczonej w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między ulicami Gdańską i I Armii Wojska Polskiego oraz północną granicą miasta Więcborka zatwierdzonym uchwałą nr IX/74/2007 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 28.06.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2007 r., Nr 113, poz. 1704) symbolem 21 MW – określonym jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - opracowanie planu budowy budynków wielorodzinnych.

3. Zakłada się pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze: przekształceń lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne, adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, budowę lokali socjalnych, (m.in. latach 2009-2010 planuje się pozyskanie 3 lokali mieszkalnych po adaptacji świetlicy wiejskiej na mieszkania w Pęperzynie)
4. Konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny.

2.3. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 12 budynków w zasobach gminy i 65 w budynków wspólnot, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację. Budynki te wybudowano przed 1939 rokiem.

Tabela nr 4. Budynki według lat, w których zostały wybudowane

Lata budowy	1900-1939	1940-1945	1946-1970	1971-2000	2001-2008
Liczba	12 (G)	-	6 (G)	3 (G)	-
budynków	65 (W)	-	6 (W)	4 (W)	-
% (G)	13	-	6	3	-
% (W)	68	-	6	4	-

Źródło: Dane Administracji Zasobów Komunalnych

Wyposażenie lokali obrazuje tabela nr 5 zamieszczona poniżej.

Tabela nr 5. Wyposażenie lokali mieszkalnych

Łazienki, bud (G) bud (W)	w.c.	w.c. wspólne	ogrzewanie piecowe	instalacja c.o.	instalacja wodociągowa, kanalizacyjna	c.o. gazowe indywidualne	gaz sieciowy
(G) 46 (W) 198	49 255	7 5	26 160	38 98	60 255	- -	- -

Źródło: Dane Administracji Zasobów Komunalnych

W zasobach znajdują się dwa budynki z 2 lokalami mieszkalnymi bez instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej – Jeleń 10 oraz Zakrzewek.

Z ogólnej liczby 21 budynków substancji gminy 2 kwalifikują się do rozbiórki, ze względu na znaczne zużycie poszczególnych elementów. Jeden budynek mieszkalny o 12 lokalach przy ul. Gdańska 13, budynek użytkowy 12 pomieszczeń ul. Mickiewicza 22.

Budynek przy ul. Gdańskiej 13 (barak) wybudowany został w 1963 r. a przy ul. Mickiewicza 22 w 1984 r. Budowane były jako obiekty tymczasowe stanowiące zaplecza budów na okres 3-4 lat. Remont tych obiektów pochłonięły wysokie nakłady finansowe co spowodowałoby przekroczenie ich obecnej wartości.

Najbardziej zużyte elementy to: stolarka otworowa, podłogi, ściany w większości o konstrukcji drewnianej. Bardzo zniszczona wymagająca natychmiastowej wymiany jest instalacja elektryczna. Wymagają również wymiany instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna i c.o.. Pilnego remontu wymaga konstrukcja dachu wraz z pokryciem. Połowa budynku przy ul. Gdańskiej 13 oraz cały budynek przy ul. Mickiewicza 22 zbudowany został z tz. „Płyty obornickiej” pokrytej na zewnątrz płaskimi płytami eternitowymi.

Poniższa tabela przedstawia liczbę rodzin, które będą musiały otrzymać lokale zamienne w przypadku rozbiórki w/w budynków:

Tabela nr 6. Liczba rodzin, które będą musiały otrzymać lokale zamienne

Lp.	Adres budynku	Liczba rodzin	Liczba osób
1.	Gdańska 13	12	40
2.	Mickiewicza 22	12 (organizacji)	13

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

Pilnego remontu głównie pokryć dachowych, naprawy elewacji, osuszenia budynków, przestawienia piecy kaflowych, wymiany stolarki otworowej wymaga co najmniej 50 % budynków.

Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych tylko 21 to lokale o pełnym standardzie, (bez gazu sieciowego) wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne tj. w.c., łazienkę z ciepłą wodą, centralne ogrzewanie.

3. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO

3.1. Potrzeby remontowe budynków z lokalami mieszkalnymi.

W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych obejmujących głównie:

Tabela nr 7. Potrzeby remontowe

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach 2008-2012	Szacunkowy koszt /zł/
1.	Remonty dachów	5	108.150
2.	Remonty elewacji, balkonów,	5	398,250
3.	Malowanie klatek schodowych	5	63.750
4.	Przebudowa piecy kaflowych	5	78.100
5.	Wymiana stolarki okiennej	5	63.300
6.	Wymiana drzwi wejściowych	5	95.300
7.	Naprawa schodów	5	17.700
8.	Remont instalacji wod – kan.	5	85.300
9.	Remont instalacji c.o.	5	45,800
10.	Remont instalacji elektrycznej	5	117.700
11.	Rezerwa na remonty nieprzewidziane (remonty bieżące, awarie)	5	25.400
	Razem:	5	1.098.750

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

3.2. Plan remontów i modernizacji budynków:

Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynki przed dalszą degradacją i ich utrzymanie w stanie technicznym nie pogorszonym. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów. Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe:

Niezbędne remonty w 75 budynkach, których właścicielem jest Gmina Więcbork z współudziałem osób fizycznych oraz w 21 budynkach stanowiących własności Gminy w całości przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8. Planowane remonty

Lp.	Rodzaj robót	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	Ogółem
1.	Remonty dachów	32.500	35.000	18.100	12.200	10.350	108.150
2.	Remonty elewacji, balkonów,	23.850	100.000	120.000	120.000	34.400	398.250
3.	Malowanie klatek schodowych	12.750	15.000	13.500	12.500	10.000	63.750
4.	Przebudowa piecy kaflowych	15.600	19.500	15.000	14.000	14.000	78.100
5.	Wymiana stolarki okiennej	2.500	22.800	15.200	11.600	11.200	63.300
6.	Wymiana drzwi	19.400	19.900	18.500	17.400	20.100	95.300
7.	Naprawa schodów	3.500	5.200	4.600	2.500	1.900	17.700
8.	Remont instalacji wod. – kan.	16.700	18.600	19.500	16.500	14.000	85.300
9.	Remont instalacji c. o.	8.700	10.000	10.000	10.000	7.100	45.800
10.	Remont instalacji elektrycznej	23.550	25.100	23.600	22.800	22.650	117.700
11.	Rezerwa na remonty nieprzewidziane (bieżące, awarie)	4.000	5.300	5.400	5.300	5.400	25.400
	Ogółem:	163.050	276.400	263.400	244.800	151,100	1.098.750

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI KOMUNALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Więcborku Nr XXIII/211/2004 z dnia 30.09.2004 roku oraz Nr XVII/125/2008 z dnia 31.01.2008 roku.

Sprzedaż mieszkania zajmowanego przez najemcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy. Ustalono pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych na rzecz głównego najemcy,

jeżeli jest głównym najemcą przez okres co najmniej 3 lat. Wykluczono możliwość sprzedaży mieszkań zwolnionych. Na poczet ceny nabycia mieszkań komunalnych zalicza się nakłady poniesione przez najemców w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, jednak nie dłużej niż 10 lat.

Przy sprzedaży mieszkań za gotówkę udziela się bonifikaty w wysokości 64% wartości nieruchomości. Bonifikaty w wysokości 64% udziela się również co do udziału w nieruchomości gruntowej lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego. Przy sprzedaży mieszkań na raty udziela się bonifikaty w wysokości 40% wartości nieruchomości. Bonifikaty w wysokości 40% udziela się również co do udziału w nieruchomości gruntowej lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

Przeciętne ceny sprzedaży 1 m² p.u. mieszkania komunalnego po uwzględnieniu bonifikat obecnie kształtują się na poziomie 300-400 zł. Przy obecnych cenach rynkowych jest to atrakcyjna kwota dla nabywców. W najbliższych latach, tj. 2008-2012, należy spodziewać się wzrostu liczby sprzedawanych lokali w stosunku do lat poprzednich. Przewidywana jest przede wszystkim sprzedaż lokali pełnowartościowych, ewentualnie lokali o nieznacznie obniżonym stanie technicznym. Powierzchnia lokali nie będzie miała znaczenia dla wielkości sprzedaży.

Prywatyzacja lokalu jest swego rodzaju transakcją, w której obie strony powinny osiągnąć określone korzyści.

Interesy dotychczasowego właściciela (gminy) sprowadzają się do:

1. osiągnięcia doraźnych zysków, w postaci wpływu określonych środków finansowych do budżetu gminy,
2. pozbycia się majątku wymagającego z reguły znacznych dopłat do bieżącego utrzymania.

Interes dotychczasowego najemcy lokalu wiąże się przede wszystkim ze:

1. swobodą dysponowania lokalem (doraźnie),
2. możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń.

Argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należytych stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek, a także ze strony gminy obniżenie kosztów utrzymywania zasobów. Prywatyzacja stwarza warunki do powstania szerokiej rzeszy właścicieli danej nieruchomości. Koszty jej utrzymania będą bezpośrednio oddziaływały na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmuszały do dbałości o cały budynek.

Zasady sprzedaży lokali użytkowych określa Uchwała Nr XXIV/227/2004 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych wraz z ułamkową częścią gruntu z działek pod budynkami mieszczącymi te lokale.

5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, jeden raz w roku.

W Więcborku stawka czynszu jest niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej dla Województwa Kujawsko Pomorskiego który wynosi około 7,50 zł/m². Wzrost czynszu w dalszych latach kształtować się będzie w wysokości do 10 % czynszu poprzedniego. Wzrost czynu w stopniu wyższym niż 10% może nastąpić tylko w przypadku udokumentowania iż koszty utrzymania budynku są wyższe niż wysokość czynszu podwyższona o 10 %.

W Gminie Więcbork stawka bazowa czynszu wynosi 3,60 zł/m² tj. 1,44 % wartości odtworzeniowej. (średni czynsz wynosi 2,12 zł/m² tj 0,85 % wartości odtworzeniowej). Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% (0,54 zł/m²) najniższego czynszu lokali komunalnych (1,08 zł/m²) tj 0,43 % wartości odtworzeniowej).

Proponowane zmiany stawki bazowej czynszu w latach 2008–2012 przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 9. Zmiany stawki bazowej czynszu

Lp.	Rok	Data zmiany	Stawka bazowa zł / m ²	Stawka dla lokali socjalnych zł/m ²
1.	2008	do 01.04.2008	3,30	0,40
2.	2009	01.09.2009	3,60	0,54
3.	2010	01.03.2010	4,00	0,68
4.	2011	01.02.2011	4,40	0,82
5.	2012	01.02.2012	4,84	0,96

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

Czynniki obniżających stawkę bazową czynszu :

1. zależne od standardu:

- mieszkanie bez instalacji ciepłej wody centralnie podawanej 8 %
- mieszkanie bez instalacji co 16 %
- mieszkanie bez instalacji zimnej wody z odpływem 8 %
- mieszkanie bez wc 4 %
- mieszkanie bez wyposażenia w wannę lub prysznic 4 %
- mieszkanie bez wyposażenia w ogrzewanie etażowe 8 %

2. zależne od usytuowania

- mieszkanie usytuowane w budynku o znacznym zużyciu elementów konstrukcyjnych, o bardzo wysokim współczynniku przewodności ciepła, zużytych elementach zewnętrznych, 18 %
- mieszkanie usytuowane w budynku o przewodności cieplnej nie powodującej zawilgocenia, częściowym zużyciu elementów zewnętrznych, 12 %
- mieszkanie usytuowane w budynku o dobrym stanie elementów konstrukcyjnych, o normalnej przewodności cieplnej i dobrym stanie elementów zewnętrznych, 6 %
- mieszkanie położone w budynku nienasłonecznionym lub w strefie wysokiej uciążliwości , o złej estetyce zewnętrznej budynku lub na peryferiach miasta i wsi, 6 %
- mieszkanie usytuowane w budynku w którym administrator nie sprząta klatki schodowej, 4 %
- mieszkanie usytuowane w budynku w którym administrator nie sprząta otoczenia budynku. 4 %

6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

W 1995 roku w celu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy utworzony został zakład budżetowy pod nazwą Administracja Zasobów Komunalnych w Więcborku.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi 96 budynków, w tym 20 budynków mieszkalnych oraz 1 budynek o charakterze użytkowym stanowiące własność gminy Więcborka. Dyspozycja lokalami mieszkalnymi została zastrzeżona do kompetencji organów gminy na podstawie:

- ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 71, poz. 733 z późn. zm.),
- uchwały Rady Miejskiej w Więcborku Nr 23/211/82004 roku.
- Kodeksu cywilnego,
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)

Zasadniczym celem Administracji Zasobów Komunalnych w Więcborku jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogarszającym się stanie technicznym.

W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,

Planowane wpływy środków finansowych przedstawione zostały w tabeli nr 9.

Tabela nr 10. Planowane wpływy w latach 2008-2012

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	2008	2009	2010	2011	2012	Razem
1.	Kwota środków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej	tys. zł	358,7	388,0	417,0	454,3	482,0	2.100,0
2.	Środki finansowe na utrzymanie 1 m ²	zł	23,1	25,3	27,9	31,0	33,87	141,2
3.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych	tys. zł	349,0	377,2	405,3	441,5	468,1	2040,9
4.	Wpływy z czynszów za wynajem lokali socjalnych	tys. zł	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	1,7
5..	Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych	tys. zł	9,6	10,5	11,4	12,4	13,5	57,4

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

We Wspólnotach Mieszkaniowych właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Tabela nr 11. Planowane wydatki w latach 2008-2012 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2007-2012	Struktura
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Remonty	84,	88	89	91	93	95	540	10,98%
2.	Koszty eksploatacji	46	47	39	43	46	50	271	5,51%
3.	Wynagrodzenie dozorców	18	20	20	22	23	25	128	2,60%
4.	Koszty administracyjne	148	149	151	152	153	155	908	18,46%
5.	Media (woda, kanalizacja, śmieci)	490	495	512	518	525	531	3.071	62,45%
6.	Ogółem	786	799	811	820	831	856	4918	100%

Źródło: Według przeprowadzonej analizy Administracji Zasobów Komunalnych

Administracja Zasobów Komunalnych administruje aktualnie 100 budynkami, których jednym ze współwłaścicieli jest Gmina. Aktualnie AZK prowadzi zarząd 78 Wspólnot Mieszkaniowych, (w tym 74 Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy, 21 budynków stanowiących własność gminy oraz 1 lokalem w wynajmowanym w budynku od PKP.

W świetle art. 14 pkt 1-4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903) na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- 3) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie pracowników AZK. (zarządcy).

Z przedstawionego wyżej katalogu wynika, że ustawodawca regulując kwestię kosztów zarządu użył tego pojęcia w znaczeniu szerokim stwierdzając, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się nie tylko wydatki związane z funkcjonowaniem Zarządcy (wynagrodzenie, utrzymanie siedziby, inne wydatki biurowe), ale przede wszystkim sądząc po kolejności ich ujęcia w cytowanym przepisie wszelkie inne wydatki związane **bezpośrednio** z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Wyliczenie wydatków składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi katalogu zamkniętego, co pozwala uznać, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają

się wszelkie koszty związane bezpośrednio z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli występują na danej indywidualnie wskazanej nieruchomości.

Zważywszy na powyższe stwierdzić należy, że jeżeli w związku z zarządzaniem indywidualnie oznaczoną nieruchomością wspólną wystąpią wydatki wskazane powyżej to należy je zaliczyć do kosztów zarządu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele lokali danej nieruchomości zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie tych kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 cyt. wyżej ustawy) w wysokości uchwalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli lokali o sposobie ustalenia oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności związane z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, wreszcie złożonością zachowań działających w granicach przysługujących im uprawnień współwłaścicieli lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obarczone dużym ryzykiem. Jednakże opierając się na analizie dostępnych danych z lat ubiegłych można założyć, że suma wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadających na Gminę stanowiącą równowartość całości udziałów w nieruchomościach wspólnych będzie o ok. 10 % wyższa od kosztów poniesionych w 2007 roku.

W kolejnych latach prognozujemy wzrost wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnych o zakładany wskaźnik inflacji na kolejne lata.

9. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Zadaniem Gminy jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz mieszkań dla osób o niskich dochodach.

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

1. W przypadku zamian lokali:
 - należy ją umożliwić lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.
 - stroną przy zamianie lokali może być mieszkaniec innej miejscowości jeżeli zobowiąże się zapłacić zaległości lokatora - dłużnika.
2. Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.
3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.
4. Umożliwianie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów, wózkowni) potencjalnym zainteresowanym na ich koszt.

Niewątpliwie duże znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych byłaby budowa budynków wielorodzinnych o czym wspomniano prognozując stan zasobów mieszkaniowych w pkt. 2 niniejszego opracowania.

Na poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy mają także wpływ:

- uchwała nr IV/22/2002 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Więcbork, / Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2003 Nr 33. poz. 593
- zarządzenie nr 13 Burmistrza Więcborka z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej
- oraz inne regulacje prawne, które przyczyniają się w znacznym stopniu do podniesienia efektywności gospodarki mieszkaniowej.