

**UCHWAŁA NR XVIII-103/08**  
**RADY MIEJSKIEJ NIESZAWA**  
**z dnia 10 listopada 2008 r.**

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nieszawa na lata 2008-2013.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21, ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.), Rada Miejska Nieszawa uchwala, co następuje:

**§ 1** Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nieszawa na lata 2008-2013, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 3** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

## **Program**

### **gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Nieszawa na lata 2008-2013**

#### **Rozdział I**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkalnego gminy w poszczególnych latach.**

**1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Nieszawa na dzień podjęcia uchwały, stanowiący wyłączną własność gminy :**

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	ul. Browarna 4	5	197
2.	ul. Bulwary 34	4	126
3.	ul. Ciechocińska 39	1	66
4.	ul. Pl. Jagiellończyka 3	4	140
5.	ul. Pl. Jagiellończyka 16	3	165
6.	ul. Pl. Jagiellończyka 16 a	1	34
7.	ul. Krzywdów i Bienków 3	2	87
8.	ul. 3 Maja 4	6	196
9.	ul. 3 Maja 21	6	191
10	ul. 3 Maja 23	12	422
11	ul. Mickiewicza 9	11	355
12	ul. Narutowicza 1	9	361
13	ul. Narutowicza 6	6	176
14	ul. Noakowskiego 7	4	188
15	ul. Piekarska 1	10	328
16	ul. Sienkiewicza 1	6	198
17	ul. Sienkiewicza 4	2	80
18	ul. Sienkiewicza 6	1	28
19	ul. Sienkiewicza 10		67
20	ul. Sienkiewicza 11	4	117
21	ul. Stodólna 2	4	201
22	ul. Ogrodowa 3 (budynek socjalny)	9	438
	<b>Razem: 22 budynków</b>	<b>113 lokale</b>	<b>o p.u. 4.137 m<sup>2</sup></b>

### 1.1 Budynki stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych :

Lp.	Adres budynku	ilość lokali			powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>		
		ogółem	W tym: stanowiące własność		ogółem	stanowiąca własność	
			gminy	osób fizycznych		gminy	osób fizycznych
1.	ul. Narutowicza 4	9	8	1	329	302	27
2.	u. Zimna 3	10	9	1	303	267	36
<b>Razem: 2 budynki</b>		<b>19</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>632</b>	<b>569</b>	<b>63</b>

### 1.2 . Stan zasobu mieszkaniowego gminy według lat budowy :

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków w szt.	ilość mieszkań w szt.	p.u. mieszkań w m <sup>2</sup>	% zasobu
1.	przed 1900r.	7	27	1003	20,6%
2.	1901 – 1945r.	9	60	2029	45,8 %
3.	1946 – 1960r.	2	3	146	2,3 %
4.	1961 – 1980r.	3	25	859	19,1 %
5.	po roku 1980r.	3	16	705	12,2 %
	<b>Łącznie :</b>	<b>24</b>	<b>131</b>	<b>4.742</b>	<b>100,0 %</b>

**2. Prognozy dotyczące wielkości zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lata:**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA					
		2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	<b>Liczba budynków</b> z tego budynki będące: - wyłączną własnością gminy w tym budynki socjalne - współwłasnością ( gmina jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej )	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>16</b>
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	zwiększenia :						
	- inwestycje budowlane	-	1**/	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	zmniejszenia :						
	- rozbiórki z uwagi na stan techniczny budynku	-	1 */	-	-	-	-
	- ubytek na wskutek sprzedaży wszystkich lokali w budynku	-	1	3	1	1	1
.2	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b> z tego w budynkach będących : - wyłączną własnością gminy w tym: lokale socjalne - współwłasnością (lokale gminy we Wspólnocie Mieszkaniowej )	<b>130</b>	<b>131</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>102</b>	<b>99</b>
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	zwiększenia :						
	- inwestycje budowlane	-	12**	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	zmniejszenia :						
	- lokali na wskutek rozbiórki budyńku	-	1*/	-	-	-	-
	- lokale wykupione przez dotychczasowych najemców lub sprzedanych na przetargu w danym roku oraz sprzedaży budynku przy ul. Piekarskiej 1	-	10	20****/	5	4	3

\*/ dotyczy rozbiórki budynku przy ul. Sienkiewicza 6 (budynek w bardzo złym stanie technicznym , zagraża bezpieczeństwu , niezamieszkały. ) Rozebranie budynku umożliwi dokończenie budowy kanalizacji w ul. Przeskok i podłączenie wszystkich budynków znajdujących się przy do tej ulicy - do kolektora sanitarnego w ul. Sienkiewicza . Ponadto teren działki - po rozebraniu budynku - może być sprzedany w drodze przetargu, a uzyskane środki finansowe przeznaczone na nowe zagospodarowanie i zmodernizowanie ulicy Przeskok.

\*\*/ założono budowę 1 budynku ze środków gminy o 12 lokalach socjalnych

\*\*\*/ zakłada się m.in. sprzedaż wszystkich lokali w budynku socjalnym przy ul. Ogrodowej 3, oraz sprzedaż budynku mieszkalnego przy ul. Piekarskiej 1

## **2.1 Prognoza zapotrzebowania na lokale socjalne i zamienne z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco :**

Wyszczególnienie	w szt.						
	2008.	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
1. Zapotrzebowanie na lokale socjalne */	-	12	0	2	2	2	18
2. prywatyzacja – nie skorzystanie z prawa pierwokupu	-	-	3	2	1	1	7

\* / zapotrzebowanie na lokale socjalne obejmuje realizację eksmisyjnych wyroków sądowych z :

- lokali komunalnych
- lokali spółdzielni mieszkaniowych
- lokali prywatnych objętych wcześniej gospodarką mieszkaniową,
- wykwaterowanie rodzin z budynku przy ul. Piekarskiej 1

## **3. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany, zależy od poniższych czynników**

### **a) wieku:**

większość budynków stanowiących zasoby komunalne mieści się w przedziale wiekowym od 70 lat do 100 lat i więcej, pozostałe (ok. 33%) to obiekty powojenne. Budynki z zasobu są mocno wyeksploatowane.

### **b) konstrukcji:**

zróżnicowane wiekowo budynki – a tym samym o różnym okresie realizacji przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania, stanowią zarazem odzwierciedlenie obowiązujących tendencji w sposobie realizacji konstrukcji, jak i używanych do tego materiałów, z tego tytułu są obciążone wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstanie dodatkowych kosztów; dla przykładu można wymienić:

- brak izolacji przeciwwilgociowej,
- brak izolacji termicznej przegród zewnętrznych i dachów,
- zużyta stolarka drzwiowa i okienna,
- zniszczone pokrycia dachowe,
- brak w niektórych budynkach pełnej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- słaby stan kominów dymowych,
- instalacje elektryczne w wielu budynkach nie przystosowane są przenoszenia dużych obciążeń.

**3.1 . Przeprowadzona analiza stanu technicznego budynków mieszkalnych pozwala określić ich ogólny stan, który przedstawia się następująco:**

Lp.	Ocena stanu technicznego budynku	Liczba budynków
1.	Stan dobry (nie wymaga remontu co najmniej w ciągu 3 lat)	4
2.	Stan średni (budynki wymagają remontu niektórych elementów w ciągu najbliższych 3 lat)	18
3.	Stan zły (budynki wymagają natychmiastowego remontu)	1
4.	Stan awaryjny ( budynki kwalifikujące się do wyłączeń i wyburzeń)	1

**3.3. Struktura mieszkań pod względem wyposażenia w urządzenia techniczne przedstawia się następująco:**

- a) instalacja elektryczna – 100%
- b) wodociąg – 98%
- c) kanalizacje – 86 %
- d) ustęp spłukiwany – 50 %
- e) łazienka – 25 %
- f) centralne ogrzewanie – 7%

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb, plany dotyczące remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.**

#### **1. Analiza potrzeb remontowych.**

##### **1.1 Opis stanu istniejącego.**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 131 lokali znajdujących się w 22 budynkach gminnych oraz 17 lokali w budynku stanowiącym współwłasność gminy i 2 osób fizycznych. Lokale gminne w 66% usytuowane są w budynkach wzniesionych przed rokiem 1945. Nie wystarczająca działalność remontowa stała się przyczyn przyspieszonego zużycia technicznego budynków. Średni stopień użycia waha się od 70-100%

## 1.2 Potrzeby w zakresie remontów bieżących oraz konserwacji.

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego budynków wymagałoby ponoszenia wydatków na ten cel w okresie 2008-2013 corocznie po **ok. 50 tys. zł**

W budżecie miasta na rok 2008 zaplanowano środki finansowe na remonty budynków w wysokości 20.000 zł i tylko do tej kwoty zostaną wykonane.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy, dlatego też w latach 2008-2013, ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu utrzymanie zasobów w stanie **nie pogorszonym**. Poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj.:

- remonty pokryć dachowych z wymianą rynien;
- remonty kominów;
- wymianę instalacji elektrycznych

## 1.3. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2008 – 2013 planuje się w następujący sposób:

Lp.	Potrzeby remontowe	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Remonty elewacyjne i malowanie klatek schodowych	10%	20%	20%	20%	20%	20%
2.	Pokrycia dachowe	30%	25%	25%	25%	25%	25%
3.	Modernizacja instalacji elektrycznych	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4.	Termo modernizacja wymiana i naprawa stolarki, podłóg, posadzek i tynków	5%	10%	10%	10%	10%	10%
5.	Remont pieców i kominów	10%	5%	5%	5%	5%	5%
6.	Naprawa, uzupełnienie i wymiana blacharki	15%	10%	10%	10%	10%	10%
7.	Wymiana lub remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	5%	5%	5%	5%	5%	5%
8.	Roboty awaryjne i nie przewidziane	20%	20%	20%	20%	20%	20%

Tabela określa dopuszczalny % udziału poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczanej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych.

**1.4** Należy dążyć do systematycznego podwyższania środków finansowanych przeznaczonych corocznie przez gminę na cele remontowe substancji mieszkaniowej. Ponadto zakłada się systematyczne podwyżki czynszów za lokale.

## **Rozdział III**

### **Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2013**

**1.** Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację budowy nowego budynku socjalnego.

Sprzedaż mieszkań może odbywać się tylko w budynkach wcześniej przeznaczonych do sprzedaży. Zakłada się sprzedaż od 3 do 13 lokali rocznie, co jednak może ulec zmianie w zależności od zainteresowania najemców wykupem.

Przyjmuje się, że maksymalna sprzedaż mieszkań musi być ograniczona do 50% lokali wg stanu na 31.12.2008r., pozostałość tj. 50% - jako wyłączna własność gminy winna być zachowana jako wyodrębniony zasób mieszkań czynszowych w celu umożliwienia realizacji zadań własnych gminy, do których w szczególności należą:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (lokale socjalne) gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zapewnienie lokali socjalnych dla realizacji wyroków sądowych,
- zapewnienie lokali zamiennych.

Przyjmuje się następujące działania dla realizacji planu sprzedaży mieszkań:

- indywidualne wystąpienia do najemców z ofertą zakupu lokalu, z podaniem przybliżonych cen zakupu,
- w przypadku posiadania przez gminę w danej wspólnotcie udziału mniejszego niż 30%, należy zaproponować najemcom nabycie zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jeżeli najemca nie skorzysta z przysługującego mu prawa nabycia lokalu należy wypowiedzieć mu umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia i jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego.

Ponadto należy podjąć działania w zakresie sprzedaży terenów lub ich przekazania w użytkowanie wieczyste wspólnotom, które aktualnie posiadają tereny tylko pod budynkami.

#### **2. Planowane wpływy z prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach wynoszą :**

	w tys. zł						
Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem
	-	22,0	250,0	18,0	15,0	10,0	315,0

Do obliczeń przyjęto średnią cenę lokalu mieszkalnego z lat poprzednich

**3.** Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy Nieszawa określa :  
- uchwała Nr VI – 44/07 Rady Miejskiej Nieszawa z dnia 24 kwietnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz najemców.



## **Rozdział IV**

### **Zasady polityki czynszowej**

#### Zasady ogólne polityki czynszowej.

1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczności powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, Gmina będzie realizować politykę czynszową, zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.

2. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

3. Stopień urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- stałym podnoszeniem standardu usług świadczonym na rzecz najemców,
- systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań.

4. Stosownie do postanowień art.8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”, organem właściwym do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Burmistrz. Przy wykonaniu tego prawa Burmistrz zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszej uchwale oraz ustawie „o ochronie praw lokatorów ...”

Przy ustaleniu stawek czynszu Burmistrz winien również brać pod uwagę sytuacje materialną lokatorów będących członkami wspólnoty samorządowej, a także możliwościami budżetu w aspekcie finansowania gospodarki mieszkaniowej.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

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

6. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną.

7. Najemca lokalu oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania takich jak m.in: opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, opłaty za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń gospodarczych i piwnic.

8. Najemca lokalu mieszkalnego opłacać będzie czynsz najmu według stawki podstawowej (bazowej) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem

czynników podwyższających jego wartość użytkową . Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę podstawową ( bazową ) \*/ :

- |                                   |   |        |
|-----------------------------------|---|--------|
| a) instalacja wodno-kanalizacyjna | - | + 10 % |
| b) WC                             | - | + 10 % |
| c) łazienka                       | - | + 10 % |
| d) centralne ogrzewanie           | - | + 10 % |

Podwyżka stawki bazowej z tytułu WC nie dotyczy najemców, którzy wspólnie korzystają z WC.

\*/ nie dotyczy instalacji wykonanych przez najemców we własnym zakresie i na własny koszt.

9. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego nie mają zastosowania do lokali socjalnych.

10. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz.

11. Podstawę wyliczenia stawki bazowej stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszony przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia . Od 01.10.2008r. do 31.03.2009r. dla województwa kujawsko – pomorskiego wskaźnik ten wynosi 3.216,00 zł.

12. Ustala się na lata 2008-2013 następujący przedział stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> p.u.

- |                          |   |               |                |
|--------------------------|---|---------------|----------------|
| 1) do 31 grudnia 2008 r. | - | <b>0,25 %</b> |                |
| 2) do 31 grudnia 2009 r. | - | <b>0,3 %</b>  | - <b>0,5 %</b> |
| 3) do 31 grudnia 2010 r. | - | <b>0,5 %</b>  | - <b>1,0 %</b> |
| 4) do 31 grudnia 2011 r. | - | <b>0,8 %</b>  | - <b>1,5 %</b> |
| 5) do 31 grudnia 2012 r. | - | <b>1,0 %</b>  | - <b>2,0 %</b> |
| 6) do 31 grudnia 2013 r. | - | <b>1,2 %</b>  | - <b>2,5 %</b> |

wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

13. Stawka bazowa czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających wartość użytkową lokali będzie ustalona przez Burmistrza **w drodze zarządzenia**.

14. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

15. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na zastosowanie czynników podwyższających stawkę czynszu wymienionych w pkt. 8.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejszy się. Przed zmianą umowy najmu

zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na zmniejszenie wysokości czynszu.

16. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali na podstawie zawartej umowy najmu.

17. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy.

18. Zmiana stawek czynszu następować będzie w drodze pisemnego wypowiedzenia złożonego z miesięcznym wyprzedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego.

19. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż 1 raz w roku.

20. Realizacja polityki czynszowej ma zmierzać do urealnienia czynszów do poziomu potrzeb eksploatacyjnych. Należy dążyć do zrównoważenia kosztów eksploatacji i remontów z otrzymanymi wpływami z czynszów. Regulacje czynszów w kolejnych latach mają zabezpieczać koszty eksploatacji budynków oraz potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu mieszkaniowego. Uwzględniać muszą również sytuację ekonomiczną mieszkańców.

## **Rozdział V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy .**

1. Zarząd nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy sprawuje Burmistrz - jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach :

- utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych ;
- zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem
- zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządów i realizacją ich zadań ;
- podnoszenia jakości wykonywanych usług ;
- zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu mieszkaniowego.

2. Burmistrz w drodze Zarządzenia określa wykaz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Zarządzaniem i administrowaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nieszawa wykonuje jednostka budżetowa gminy tj. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w oparciu o swój statut zatwierdzony przez Radę Miejską .

4. W przyszłych latach przewiduje się dwie możliwości zarządzania :

- gmina nadal powierzy funkcję zarządcy jednostce podporządkowanej , którą jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nieszawie ;
- zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina będzie miała swój udział może być prowadzone w następujący sposób :
  - wspólnota powierzy zarząd gminnej jednostce organizacyjnej ;
  - wspólnota sama będzie prowadziła zarząd ;
  - wspólnota powierzy zarząd licencjonowanemu zarządcy. Zmiana zarządcy wymaga wypowiedzenia, określonego w warunkach umowy.

5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewnić :

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego ;
- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania ;
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków ;
- zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń, oraz urządzeń związanych z budynkiem a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, w energię ciepłą, w energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową, oraz warunki odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych ;
- poprawę stanu technicznego zasobu ;
- ograniczenie kosztów zarządzania.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasta Nieszawa ma być realizowane z następujących źródeł :

- 1) z czynszów;

- 2) ze środków budżetu miasta:
- nowe budownictwo komunalne i czynszowe na wynajem;
  - remonty i modernizacje istniejącego zasobu;
  - udziały własnościowe we wspólnotach mieszkaniowych;
  - pokrycie innych zobowiązań;
  - z kredytów bankowych
2. Źródłem pokrycia środków budżetowych miasta powinny być :
- dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych na preferencyjnych warunkach oraz na wolnym rynku ;
  - dochody ze sprzedaży lokali użytkowych ;
  - dochody ze sprzedaży działek budowlanych ;
  - dochody z podatku od nieruchomości ze lokale mieszkalne ;
  - inne dochody.
3. W nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy źródłem finansowania remontu budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

## Rozdział VII

### Wydatki w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz remonty i modernizację.

Planowane nakłady na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w zakresie eksploatacji oraz remontów przedstawiam poniższa tabela, w które pokazano również przychody:

#### Gminny zasób mieszkaniowy

Lp.	Wyszczególnienie	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>1. Przychody:</b>		59,5	67,0	65,0	70,0	78,0	85,0
- z czynszów		39,5	42,0	40,0	45,0	48,0	50,0
- ze środków gminy na remonty		20,0	25,0	25,0	25,0	30,0	35,0
<b>2. Koszty:</b>		59,5	567,0	1.065,0	70,0	78,0	85,0
- zarząd i eksploatacja		39,5	42,0	40,0	45,0	48,0	50,0
- remonty		20,0	25,0	25,0	25,0	30,0	35,0
- inwestycje budowlane		-	500,0	1.000,0	-	-	-

W tabeli ujęto:

- coroczny wzrost czynszów zgodnie z zasadami ich ustalenia
- finansowanie kosztów zarządu i eksploatacji w 100% z czynszów
- finansowanie remontów ze środków gminnych.
- finansowanie inwestycji budowlanych : budowę 12 lokalowego budynku socjalnego

Powyższy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi podstawę planowania budżetu na lata 2008-2013 w zakresie:

- dochodów ze sprzedaży lokali komunalnych,
- wydatków na mieszkaniowe cele remontowe,
- prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej.

Sytuacja gospodarcza i społeczna w poszczególnych latach wykaże jednak realność tych zdarzeń i ewentualne kierunki zmian jakie należy wprowadzić.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005r. Nr 31, poz. 266) nałożyła na rady gminy obowiązek uchwalania wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować następujący zakres tematyczny:

- 1/ prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach,
- 2/ analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych z podziałem na kolejne lata,
- 3/ planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4/ zasady polityki czynszowej,
- 5/ sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zmian w zakresie zarządzania tym zasobem,
- 6/ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7/ wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy,
- 8/ opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program tworzony jest w oparciu o dane znajdujące się w tut. Urzędzie oraz w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określa strategiczne decyzje i działania gminy w latach 2008-2013. Przewiduje się, że uchwała Rady Miejskiej przyjmująca program będzie aktualizowana. Zmiany dotyczyć będą ewentualnych modyfikacji na następne lata.