

**UCHWAŁA NR XXXVI/334/2013  
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU**

z dnia 29 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Wyrzysk na lata 2013-2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 i poz. 645) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2013-2017 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/334/2013  
Rady Miejskiej w Wyrzysku  
z dnia 29 listopada 2013 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2013 - 2017**



### **Wstęp**

- 1. Podstawy opracowania planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**
- 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**
  - 2.1. Stan prawny nieruchomości**
    - 2.1.1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy**
    - 2.1.2. Lokale mieszkalne gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności**
    - 2.1.3. Budynki stanowiące współwłasność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych**

zarządzane przez podmiot zewnętrzny na podstawie zawartych umów

**2.2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy dotyczące jego wielkości**

**2.3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

**2.3.1. Wiek budynków**

**2.3.2. Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy**

**w podstawowe instalacje i urządzenia**

**3. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji**

**4. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy**

**5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

**6. Zasady polityki czynszowej**

**7. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

**8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

**9. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu, w tym wydatków inwestycyjnych**

**10 Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym**

**zasobem**

## **Wstęp**

Plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie swoim zasobem. Plan powinien być spójny z innymi aktami prawnymi, uwzględniać przyjęte kierunki rozwoju Gminy, strategię, inwestycje i budżet. Realizacja planu wiąże się z podejmowaniem czynności wynikających z jego zapisów, w tym koordynacji niezbędnych działań administracji samorządowej i jednostek podległych przy jego wdrożeniu i nadzoru realizacji.

Celem opracowania planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk jest przygotowanie wytycznych do podjęcia uchwały Rady Miejskiej w zakresie realizacji obowiązków wynikających z zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z2013r.,594) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, Nr31, poz.266 z późniejszymi zmianami).

### **1. Podstawy opracowania planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Zgodnie z art. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez mieszkaniowy zasób gminy należy 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.

Niniejsze opracowanie składa się z następujących elementów:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wyrzysk na lata 2013 – 2017, w tym aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem wg kryterium własności, wieku i stanu technicznego,
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych,
- 3) planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) określenia wysokości wydatków na utrzymanie substancji mieszkaniowej,
- 8) działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozpoczęcie prac nad formułowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę

Art.75. Konstytucji RP stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konieczności szczególnej ochrony praw lokatorów sprzyjała także trudna sytuacja wielu grup społecznych na rynku pracy, wzrost zjawiska bezdomności jak i dążenie do zrównoważenia praw właścicieli i osób korzystających z prawa do mieszkania na innej podstawie niż prawo własności.

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania ustawodawcze, zobowiązujące samorządy lokale do podejmowania różnych działań. Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władzę gminy powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy winny być zatem kierowane do osób, rodzin nie posiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona będzie do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa określone zostały w różnych aktach prawnych. Między innymi w ustawie o samorządzie gminnym, ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przepisy ustawowe stanowią, iż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami i ochrony środowiska,
- pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

W art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku gdzie ponownie zapisano:

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk zawiera prognozy działań Gminy w latach 2013 -2017 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych celem zaspokojenia potrzeb mieszkańców, nowej liczby lokali socjalnych do mieszkaniowego zasobu gminy oraz kierunki działań nakierowane na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk. Program powstał w wyniku współpracy Urzędu Miejskiego, Samorządowej Administracji Mieszkaniowej w Wyrzysku, Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka z o.o.

## **2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

### **2.1. Stan prawny nieruchomości**

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np. poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z gminami ościennymi.

Stosownie do przepisu art.20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem zasób Gminy stanowią 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.

Mieszkaniowy zasób gminy Wyrzysk tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

Lokal może stanowić przedmiot własności wyodrębniony w budynku, w którym znajduje się i nieruchomości gruntowej, na której budynek jest położony, gdy wyodrębnienie nastąpiło w znaczeniu prawnym zgodnie z przepisami szczególnymi, wprowadzającymi w tym zakresie wyjątek od zasady określonej w art. 48 kodeksu cywilnego. Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane.

**Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Wyrzysk to 302 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 13.837,75 m<sup>2</sup>.**

### **2.1.1 Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy**

**Tabela nr 1. Zestawienie ogólne budynków i lokali**

Ilość budynków	18
Ilość lokali mieszkalnych	72
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2958,55

Budynki stanowiące w 100 % własność Gminy stanowią 25,35 % zasobu mieszkaniowego, z tego 9 budynków położonych jest na terenie wsi, natomiast pozostałe budynki położone są w mieście. Wszystkie budynki mają wydzielone geodezyjnie działki. W większości przypadków wydzielenie nieruchomości nastąpiło po obrysie budynku. Podczas podziału geodezyjnego starano się wytyczyć granice tak aby w obrębie jednej działki usytuowany był tylko jeden budynek mieszkalny wraz ze znajdującymi się na tej nieruchomości budynkami gospodarczymi. Dla przedmiotowych nieruchomości zostały założone księgi wieczyste z wpisem prawa własności na rzecz Gminy Wyrzysk.

**Tabela nr 2. Budynki stanowiące własność Gminy Wyrzysk**

Lp.	Adres nieruchomości	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		Liczba lokali	Powierzchnia	Ilość osób	Liczba lokali	Powierzchnia
1	Wyrzysk ul.Łączna3	4	190,30	14	-	-
2	Wyrzysk ul.Łączna3A	1	54,80	5	-	-
3	Wyrzysk ul.Pocztowa9	4	94,00	5	-	-

4	Wyrzysk ul.Rzeczna8	3	146,23	11	-	-
5	Wyrzysk ul.Zduny2	1	80,6	6	-	-
6	Wyrzysk ul.Bydgoska19B	2	66,23	4	-	-
7	Wyrzysk ul.Bydgoska24A	5	159,60	9	-	-
8	Polanowo16	1	89,85	5	-	-
9	Polanowo36	3	124,40	5	-	-
10	Falmierowo31	3	175,30	9	-	-
11	Osiek n/Not. ul.Lipowa 1	12	451,54	27	-	-
12	Polanowo 24	1	44,1	2	-	-
13	Wyrzysk ul.22 Stycznia 17	3	92,1	10	-	-
14	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17a	6	299,3	14	1	63,9
15	Kościeryn Wielki 16a	1	71,49	2	-	-
16	Glesno 9	3	145,56	2	-	-
17	Kosztowo 79	3	184,63	8	-	-
18	Dąbki 23 (lokale socjalne)	16	488,52	16	-	-
	Razem	72	2.958,55	154	1	63,9

#### 2.1.2. Lokale mieszkalne gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności

Lokale w budynkach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste wraz z ułamkową częścią gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

Budynki stanowiące przedmiot współwłasności Gminy i osób fizycznych stanowią 74,65 % zasobu mieszkaniowego, z tego 4 budynki zlokalizowane są na terenie gminy, natomiast pozostałe budynki położone są w mieście. Wszystkie budynki mają wydzielone geodezyjnie działki. W większości wydzielenie nieruchomości nastąpiło po obrysie budynku. Podczas podziału geodezyjnego starano się wytyczyć granice tak aby w obrębie jednej działki usytuowany był tylko jeden budynek mieszkalny wraz ze znajdującymi się na tej nieruchomości budynkami gospodarczymi. Dla nieruchomości gruntowych zostały założone księgi wieczyste z wpisem prawa własności na rzecz Gminy Wyrzysk. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości jest podstawą bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Podczas wyodrębnienia poszczególnych lokali mieszkalnych zostały założone księgi wieczyste z wpisem prawa własności na rzecz poszczególnych właścicieli lokali.

Do powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.

W razie wyodrębnienia własności lokali grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach

ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

**Tabela nr 3. Zestawienie ogólne budynków i lokali**

Wyszczególnienie	Gmina Wyrzysk i Wspólnoty Mieszkaniowe
Ilość budynków	53
Ilość lokali mieszkalnych	413
w tym:	
lokale stanowiące własność Gminy	230
lokale stanowiące własność innych podmiotów	183
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	20.727,27

**Tabela nr 4. Wykaz budynków stanowiących współwłasność Gminy i Wspólnot**

**Mieszkaniowych**

Lp.	ADRES	Lokale mieszkalne Komunalne ogółem			Lokale użytkowe Komunalne ogółem		Lokale mieszkalne Własnościowe			Lokale użytkowe własnościowe	
		Liczba lokali	Pow. m <sup>2</sup>	Ilość osób	Liczba lokali	Pow. m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Pow. m <sup>2</sup>	Ilość osób	Liczba lokali	Pow. m <sup>2</sup>
1	Wyrzysk ul.22 Stycznia 24	1	58,1	4	-	-	1	54,8	1	1	119,7
2	Wyrzysk ul.22 stycznia 26	2	108,46	2	-	-	1	68,49	4	1	59
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 13	2	93,6	5	-	-	2	141,2	2	-	-
4	Wyrzysk ul.Bydgoska 19	7	290,44	24	-	-	4	195,6	14	-	-
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 21	10	586,1	38	-	-	5	289,7	15	-	-
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 25	7	327,3	19	-	-	2	108,58	4	-	-
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 33	5	278,2	17	-	-	2	134,15	1	-	-
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 35	7	318,9	15	-	-	1	81,46	1	-	-
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 36	2	86,1	2	-	-	3	103,24	6	-	-
10	Wyrzysk ul.Bydgoska 37	5	297,2	11	-	-	3	124,9	11	-	-
11	Wyrzysk ul.Bydgoska 39	5	170	9	-	-	5	251,6	11	-	-
12	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 2	6	323,5	20	-	-	1	80,51	1	-	-
13	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 3	4	168,8	10	-	-	3	227,9	11	-	-
14	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 4	5	211	7	-	-	4	170,3	7	-	-



15	Kosztowo 12	3	147,9	8	-	-	3	119,7	6	-	-
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 4	5	204,2	9	-	-	3	202,7	6	-	-
17	Wyrzysk ul.Kościuszki 6	3	167,4	12	-	-	3	239,6	12	-	-
18	Wyrzysk ul.Kościuszki 8	6	262,3	14	-	-	2	130,66	2	-	-
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 9	5	285,9	15	-	-	1	70,57	4	-	-
20	Wyrzysk ul.Kościuszki 10	6	335,2	23	-	-	1	76,1	6	-	-
21	Wyrzysk ul.Kościuszki 11	4	216,5	14	-	-	2	143,14	5	-	-
22	Wyrzysk ul.PWP 3	3	140,4	7	-	-	2	80,92	1	2	180,79
23	Wyrzysk ul.PWP 7i 6	1	46,7	2	1	69,9	2	194,4	6	1	32,8
24	Wyrzysk ul.PWP 11	7	231,9	18	-	-	2	93,3	5	2	90
25	Wyrzysk ul.PWP 22	4	185	9	-	-	2	91,7	7	1	39,2
26	Wyrzysk ul. PWP 22 A	2	84,9	9	1	14,2	-	-	-	1	115,7
27	Wyrzysk ul.Pocztowa 5	5	307,5	17	-	-	2	108,6	3	-	-
28	Wyrzysk ul. Podgórna 4	1	71,3	3	-	-	4	210,7	8	-	-
29	Ruda 22	4	206,3	11	-	-	2	103	1	-	-
30	Ruda 24	2	84,7	4	-	-	4	224,6	13	-	-
31	Wyrzysk ul.Rzeczna 1	3	135,8	3	-	-	5	228,3	10	-	-
32	Wyrzysk ul.Rzeczna 3	3	139,9	11	-	-	3	143,1	7	-	-
33	Wyrzysk ul.Staszica 4	5	282,8	21	-	-	2	136,74	5	-	-
34	Wyrzysk ul.Bydgoska 38 A	1	41,9	2	-	-	1	75,2	6	-	-
35	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a	2	64,2	5	-	-	1	63,2	3	-	-
36	Wyrzysk ul.Staszica 4a	1	34,7	4	-	-	1	54,6	4	-	-
37	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 5	7	338,2	20	-	-	1	69,1	1	-	-
38	Ruda 23	5	241,1	10	-	-	1	68,3	4	-	-
39	Kosztowo 80	5	263,3	16	-	-	3	139,7	6	-	-
40	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5	2	99,1	8	-	-	2	99,10	4	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>163</b>	<b>7.936,8</b>	<b>458</b>	<b>2</b>	<b>84,10</b>	<b>92</b>	<b>5.199,46</b>	<b>224</b>	<b>9</b>	<b>637,19</b>

**Tabela nr 5. Budynki stanowiące współwłasność Wspólnot Mieszkaniowych zarządzane przez WTBS na podstawie zawartych umów**

Lp	Adres	Lokale mieszkalne gminne	Lokale użytkowe gminne	Lokale mieszkalne własnościowe	Lokale użytkowe własnościowe
----	-------	--------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------------

		liczba lokali	Pow. ogółem	liczba lokali	Pow.	Liczba lokali	Pow. ogółem	Liczba lokali	Pow.
1	Wyrzysk ul.Bydgoska 22	3	170,9	-	-	4	283,82	1	47,36
2	Wyrzysk ul.Bydgoska 30	7	313,5	-	-	11	494,8	-	-
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 31	4	251,1	-	-	2	164,7	-	-
4	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 1	1	40,1	-	-	6	370,7 3,0	-	-
5	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 10	14	628,6	-	-	13	561	-	-
6	Wyrzysk ul.Kościuszki3	3	43,4	-	-	3	210,34	-	-
7	Wyrzysk ul.Kościuszki 7	1	27,2	-	-	5	331,8	-	-
8	Wyrzysk ul.Kościuszki12	4	72,9	-	-	3	175,96	-	-
9	Wyrzysk ul.Kościuszki 13	2	87,2	-	-	6	324,8	-	-
10	Wyrzysk ul.Staszica20	4	187,1	-	-	14	597,89	-	-
11	Przemysłowa 14	6	255,2	-	-	6	249,1	-	-
12	Wyrzysk ul.Przemysłowa 14A	10	490,3	-	-	3	111,3	-	-
13	Wyrzysk ul.Bydgoska 27	8	374,9	-	-	15	769,4	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>67</b>	<b>2.942,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>4.648,61</b>	<b>1</b>	<b>47,36</b>

## 2.2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy dotyczące jego wielkości

Mieszkaniowy zasób Gminy to łącznie 302 lokale mieszkalne o różnej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

Większość mieszkań posiada pomieszczenia przynależne w postaci piwnic znajdujące się w tym samym budynku lub też pomieszczenia gospodarcze położone poza budynkiem w granicach nieruchomości gruntowej.

**Tabela nr 6. Stan zasobu mieszkaniowego oraz prognoza dotycząca jego wielkości na lata 2013-2017**

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2013 - 2017				
		2013	2014	2015	2016	2017

	Ilość pow w m 2	Ilość pow .w m 2	Ilość pow. w m 2	Ilość pow. w m 2	Ilość pow. w m 2	Ilość pow. w m 2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	302	302	295	290	285	280
	13.837,75	13.837,75	13.467,75	13.217,75	12.967,75	12.717,75
w tym:						
Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy	72	72	70	68	66	64
	2.958,55	2.958,55	2.858,55	2.758,55	2.658,55	2.588,55
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkańczych	230	230	225	222	219	216
	10.879,2	10.879,2	10.609,2	10.459,2	10.309,2	10.129,2

W najbliższych latach nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego nastąpi wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców na zasadach określonych w zapisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

### 2.3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Przyjęto następujące kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków:

**Tabela nr 7. Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	b. dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadowalający	16-30	Element budynku utrzymany jest należycie. Elementy nie wykazują dużego stopnia zużycia. Nie występują uszkodzenia i usterki powodujące zagrożenie jego dalszego bezpiecznego użytkowania przez mieszkańców. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji.
3	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

**Tabela nr 8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego**

Liczba lokali ogółem, w tym:	Udział w %	
		302
stan bardzo dobry	42	13,91
stan dobry	154	50,99
stan średni	86	28,48
stan zły	20	6,62

Zużycie techniczne jest procesem fizycznego zużycia obiektu. Może być odwracalne, jak i nieodwracalne. Odwracalne dotyczy przede wszystkim elementów wyposażenia i instalacji, których wymiana może być dokonana bez generalnego naruszenia stanu obiektu. Natomiast zużycie nieodwracalne dotyczy głównie elementów konstrukcyjnych stanu surowego, w których zużycie postępuje powoli lecz ma trwały charakter. Proces starzenia się obiektów budowlanych przebiega z różnym natężeniem. Najwyższe przyrosty zużycia technicznego występują w budynkach 40-60 letnich. Wszystkie budynki bez względu na typ i materiał ścian charakteryzuje gwałtowny spadek przyrostów zużycia począwszy od 60 roku użytkowania. Naturalne zużycie obiektu budowlanego jest wynikiem normalnego użytkowania i działania czynników atmosferycznych. Zużycie to jest wprost proporcjonalne do upływu czasu eksploatacji budynku.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania.

Wiek budynków

**Tabela nr 9. Łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy i budynki 100% gminy**

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział w całości procentowy
1	Wybudowane przed 1918	29	40,85%
2	Wybudowane w latach 1918-1944	28	39,44%
3	Wybudowane w latach 1945-1960	4	5,63%
4	Wybudowane w latach 1961-1970	3	4,23%
5	Wybudowane po 1970	7	9,85%
	<b>Razem</b>	<b>71</b>	<b>100,00%</b>

**Tabela nr 10. Stan techniczny budynków**

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA A	Udział procentowy w całości
1	Bardzo dobry – Grupa IV	Budynki o bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagające nakładów inwestycyjnych	1	1,41%

2	<b>Dobry- Grupa III</b>	Budynki o dobrym stanie technicznym, które rokuja możliwość ich utrzymania ponad 50 lat.	30	42,25%
3	<b>Średni- Grupa II</b>	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowe inwestowania przeznaczone do rozbiórki w okresie 30 – 50 lat	37	52,11%
4	<b>Zły- Grupa I</b>	Budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-15 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania (remontu)	3	4,23%
Razem			71	100%

Budynki wybudowane przed 1918 rokiem do roku 1960 są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Wybudowanymi w technologii tradycyjnej murowanej, z materiałów drobnowymiarowych. Przeważnie są to budynki czterokondygnacyjne (trzy kondygnacje nadziemne i piwnica), podpiwniczone. Jedno i dwuklatkowe, o kształcie prostokąta w rzucie poziomym. Do mieszkań prowadzą oddzielne wejścia bezpośrednio z wewnętrznej klatki schodowej. Budynki wyposażone są w instalację wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, dzwonkową, odgromową i grzewczą (piece kafłowe) oraz centralnego ogrzewania (indywidualne kotły centralnego ogrzewania). Wentylacja grawitacyjna poprzez przewody kominowe murowane z cegły ceramicznej. Dachy są konstrukcji drewnianej płatwiowo – kleszczowej, kryte dachówką ceramiczną, układ połaci dachu dwuspadowy, wody opadowe odprowadzane są rynnami i rurami spustowymi. W poziomie piwnic znajdują się pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych, między którymi komunikacja zapewniona jest poprzez korytarz. Ściany zewnętrzne piwnic gr. 42-57 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany parteru gr ok 36 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane. Ściany I i II piętra gr. ok 36 cm z cegły ceramicznej pełnej za zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane. Ściany wewnętrzne nośne gr. ok 20-41 cm z cegły ceramicznej, działkowe gr. ok 6-20 cm z cegły pełnej i płyt regipsowych na stelażu drewnianym. Dokładne określenie grubości ścian wewnętrznych w poszczególnych budynkach możliwe jest po wykonaniu odkrywki ścian. Występujące różnice w grubościach ścian wewnętrznych na poszczególnych piętrach świadczą o tym, iż najemcy lokali dokonali obudowania ścian okładzinami. Przewody kominowe i wentylacyjne murowane z cegły pełnej. Stropy międzypiętrowe – drewniane. Stropy nad piwnicą żelbetowe. Posadzki betonowe, w poziomie piwnic wykonane na gruncie. Brak izolacji zewnętrznej. Fundamenty wylewane na mokro. Tynki sufitów i ścian wewnętrznych zwykle, cementowo – wapienne. Schody wewnętrzne drewniane, zabiegowe o szerokości około 1-1,10m. Balustrady o wysokości około 1m, drewniane. Obróbki blacharskie- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, malowanej farbami olejnymi. Stolarka okienna częściowo drewniana, częściowo PCV, drzwiowa – drewniana. Okna zespolone, drzwi wewnętrzne typowe płytowe, zewnętrzne drewniane lub z PCV. Parapety wewnętrzne – częściowo drewniane, częściowo z PCV. Parapety zewnętrzne – częściowo betonowe obrobione blachą

ocynkowaną. Instalacja kanalizacyjna z rur PCV i częściowo z rur żeliwnych. Instalacja wodociągowa wykonana z rur stalowych ocynkowanych. Rurociągi ułożone w brzdach, zatynkowane. Instalacja elektryczna podtynkowa, przewody aluminiowe. Instalacja wentylacyjna grawitacyjna, nawiewno – wywiewna. Przewody kominowe murowane, wyprowadzone ponad połac dachową. W większości przypadków elementy konstrukcyjne budynków znajdują się w dość dobrym stanie technicznym. Nie wykazują widocznych uszkodzeń, pęknięć czy zarysowań. Elewacja budynków wymaga bieżącej konserwacji. W większości budynki są nie docieplone. W planie remontów należy uwzględnić konieczność wykonania docieplenia poszczególnych budynków mieszkalnych. Pokrycia dachowe w większości wymagają napraw i uszczelnienia. Zasadnym byłoby też zainwestowanie w wymianę pokrycia dachowego na budynkach najstarszych, których stopień zużycia jest największy.

Budynki wybudowane po 1960 r. są budynkami wolnostojącymi, wielorodzinnymi, w których znajduje się zwykle około od 15-30 lokali mieszkalnych. Budynki czterokondygnacyjne (trzy kondygnacje nadziemne + piwnica), całkowicie podpiwniczone, przeważnie trzyklatkowe, o konstrukcji mieszanej, w rzucie poziomym w kształcie prostokąta. Do mieszkań prowadzą oddzielne wejścia bezpośrednio z wewnętrznych klatek schodowych. Budynki te wyposażone są we wszystkie niezbędne instalacje infrastruktury technicznej. Wentylacja grawitacyjna poprzez przewody kominowe murowane, o przekroju 14x14 cm. Ciepło dostarczane jest z kotłowni osiedlowej. Dach- stropodach wentylowany, kryty papą, układ połaci dachu – dwuspadowy, symetryczny, spadek dachu 6°. Budynki te zostały wzniesione w technologii wielkoblokowej i tradycyjnej murowanej, z materiałów drobnowymiarowych (cegły ceramicznej). W poziomie piwnic znajdują się pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych. Między którymi komunikację zapewnia układ oddzielnych korytarzy w oddzielnych klatkach schodowych. Ściany zewnętrzne: piwnic- gr. ok. 27 cm, żelbetowe, otynkowane obustronnie, parteru, I i II piętra – gr. 41 cm z płyt ściennych żelbetowych, prefabrykowanych, w systemie wielkoblokowym, otynkowane od wewnątrz, od zewnątrz częściowo docieplone styropianem. Ściany wewnętrzne, nośne- gr. 18-24 cm z płyt ściennych, żelbetowych, prefabrykowanych, w systemie wielkoblokowym. Ściany działowe w lokalach mieszkalnych są murowane z cegły ceramicznej gr. 8-20 cm, w piwnicach – murowane ażurowe i pełne, z cegły ceramicznej, gr. 6 i 12 cm. Przewody kominowe i wentylacyjne murowane z cegły pełnej o przekrojach 14x14 cm i 14x20 cm. Stropy międzypiętrowe żelbetowe, prefabrykowane (płyty kanałowe). Stropodach wentylowany, płaski, dwuspadowy. Stropodach stanowią płyty korytkowe na ściankach ażurowych pokryte papą. Stan jest dostateczny. Jest on izolowany płytą półtwardą z wełny mineralnej o grubości 5 cm. Jego izolacja jest niewystarczająca, co powoduje duże straty ciepła. Z uwagi na zaistniałą sytuację konieczne jest wykonanie izolacji, Pokrycie dachu- papa na podkładzie betonowym. Posadzki betonowe, w poziomie piwnic wykonane na gruncie. Schody wewnętrzne w budynkach są dwubiegowe, żelbetowe, prefabrykowane, o szer. biegu 1,20-1,25m. Balustrady w klatkach schodowych- stalowe, spawane z prętów i płaskowników, o wysokości ok. 0,85m

od podłogi wewnątrz pomieszczeń. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Stolarka okienna typowa w większości drewniana, częściowo z PCV, okna zespolone. Stolarka drzwiowa – typowa, wewnętrzne drzwi płytowe drewniane, zewnętrzne drzwi klatkowe z PCV. Parapety wewnętrzne częściowo drewniane, zewnętrzne częściowo betonowe. Daszki na wejściach- półokrągłe z tworzywa sztucznego. Część budynków jest docieplona styropianem o gr. 16 cm. Instalacja wodociągowa wykonana z rur stalowych, ocynkowanych. Rurociągi ułożone w brzdach, zatynkowane. Instalacja kanalizacyjna z rur PCV i częściowo z rur żeliwnych. Instalacja elektryczna- przewody aluminiowe. Wentylacja: grawitacyjna, nawiewno – wywiewna, przewody kominowe murowane o przekrojach 14x14 cm, wyprowadzone ponad połac dachową. Przy większości budynków wykonane zostały opaski betonowe. O szerokości ok. 30 cm. Elementy konstrukcyjne budynków znajdują się w dość dobrym stanie technicznym. Nie wykazują widocznych uszkodzeń, pęknięć czy zarysowań. W niektórych budynkach stwierdzono w narożnikach ścian zewnętrznych w klatkach schodowych na wysokości ok. 1m poniżej stropu nad najwyższą kondygnacją zarysowania ukośne. Występują ubytki tynków i miejscowe odparzenia. Na docieplonych budynkach elewacja wymaga bieżącej konserwacji. Dachy wymagają konserwacji. Stwierdzono spękania i łuszczenie wierzchniej warstwy papy. W budynkach tych nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania obiektów.

Trzy budynki spośród zasobu mieszkaniowego znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Stopień zużycia tych budynków jest bardzo wysoki. Niezasadne jest inwestowanie w te nieruchomości. W ciągu najbliższych lat należy najemcom tych lokali zaproponować inne lokale mieszkalne o lepszym standardzie.

### **2.3.2. Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w podstawowe instalacje i urządzenia**

**Tabela nr 11. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia łącznie lokale gminne**

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	302	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	80	26,49%
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	222	73,51%
2	instalacja elektryczna	302	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	302	100,00%
4	instalacja gazowa	0	0,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	248	82,12%

7	lokale z wc	34	11,26%
8	lokale bez urządzeń	20	6,62%

Wyposażenie budynków stanowi uzbrojenie w instalacje wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i ogrzewanie.

Instalacje wodne znajdują się w większości budynków i są w różnym stopniu wyeksploatowane. Wykonywane są tylko prace mające na celu usunięcie awarii i drobne prace konserwacyjne.

Przestarzała instalacja powoduje problemy z opomiarowaniem budynków i mieszkań, następuje kłopotów w systemie wzajemnych rozliczeń pomiędzy jej dostawcami a odbiorcami. W działalności zarządcy budynków jest produktem deficytowym. Według ilości zużytej wody naliczana jest opłata za ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

Większość budynków wyposażona jest w odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej bądź zbiorników bezodpływowych – szamb. Stan ich jest zróżnicowany lecz liczne awarie polegające m.in. na zatkaniu przewodów, cofaniu się ścieków w sieci i wybijaniu w studzienkach, wskazują na duże wyeksploatowanie.

Do nie skanalizowanych należą rejony, gdzie budynki są nisko posadowione oraz na obszarach wiejskich. Z uwagi na wady konstrukcyjne starych zbiorników, ich nieszczelności i wysokie poziomy wód gruntowych koszty eksploatacyjne przewyższają przychody z tytułu należności.

Sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie odbiega od stanu innych instalacji sieciowych, którymi dostarczane są tzw. media. W poszczególnych kategoriach wiekowych budynków wykonane zostały w przestarzałych już dziś technologiach.

Zarówno przyłącza napowietrzne, jak i instalacje wewnętrzne (z aluminium) znajdują się w złym stanie technicznym i nie mogą sprostać współczesnym zapotrzebowaniom energetycznym gospodarstw domowych.

Systematycznie rozwiązywany jest problem oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku, który jest przeważnie stosunkowo najprostszymi do załatwienia.

Zdecydowanie najwięcej lokali posiada ogrzewanie w postaci pieców kaflowych (ok. 74 %). Pozostała część wyposażona jest w tradycyjne ogrzewanie centralnego ogrzewania i instalacje etażowe. W większości są to urządzenia nieekonomiczne, wymagające dużych nakładów remontowych i modernizacji. Problematyka ogrzewania wymaga przede wszystkim zmian systemowych i organizacyjnych w podejściu do wypracowania polityki zaopatrzenia w ciepło. Poza aspektami finansowymi, dostosować się należy do wymagań likwidacji niskich emisji zanieczyszczeń (z uwagi na ochronę środowiska), poszukiwać alternatywnych źródeł energii.



### 3. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy remontów bieżących w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły utrzymać aktualny stan techniczny. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termomodernizacja obiektów.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i poprawę jego stanu technicznego pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz są to dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu gminy przeznaczane na remonty

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Wyrzysk winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez działania zarządzającego zasobem i jego zaangażowanie w zakresie bieżących remontów zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać obiekt w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Cytowany wyżej zapis art. 61 Prawa budowlanego ustanawia dwie wzajemnie się uzupełniające zasady: obowiązek prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Zasady te mają charakter norm ogólnych. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany dokonywać nie tylko tych czynności, które pozwalają utrzymać obiekt w stanie umożliwiającym prawidłowe z niego korzystanie, ale także i tych czynności, które wchodzą w zakres profilaktycznego zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływem otoczenia. Wszelkie zabiegi związane z utrzymaniem stanu technicznego powinny być możliwe do zrealizowania.

Nie wykonywanie obowiązków związanych z prawidłowym użytkowaniem i utrzymywaniem w wymaganym stanie obiektu budowlanego jest zagrożone sankcjami określonymi w przepisach prawa budowlanego.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących przedmiot własności i współwłasności gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań zabezpieczone zostały w budżecie gminy na dany rok budżetowy.

Zgodnie z zapisami art. 62 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę obiektu kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych, przewodów kominowych. Ponadto przeglądom podlegają również instalacja elektryczna i piorunochronna. Dla każdego budynku prowadzona jest książka obiektu budowlanego.

#### A. POTRZEBY REMONTOWE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI

Konieczność wykonania prac remontowych w budynkach będących przedmiotem własności i współwłasności gminy jest bardzo duża. W każdym z budynków należy wykonać prace remontowe niezbędne do utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie. Różnorodność występujących na rynku budowlanym materiałów, które mogą być stosowane w tych samych robotach, powoduje, że ceny ich wykonania wykazują bardzo dużą rozpiętość.

**Tabela nr 12.**

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
Remonty (ilość budynków)	10	10	8	9	10
Termorenowacja (ilość budynków)	0	4	4	4	4

**Tabela nr 13. Rzeczowe wykonywanie remontów (ilość budynków)**

Wyszczególnienie	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
Roboty murarsko-tynkarskie	10	10	8	9	10
Roboty dekarско-blacharskie	10	10	5	5	10

Stolarka budowlana	22	24	25	30	35
Roboty szklarskie	2	0	0	0	0
Roboty malarskie	3	4	4	5	6
Roboty instalacji gazowej	1	0	0	0	0
Roboty instalacji co i cwu	1	1	1	2	2
Roboty instalacji wod.-kan.	3	3	4	5	8
Roboty instalacji elektrycznej	7	9	10	10	12
Roboty kominiarskie – przeglądy i drobne naprawy	69	69	69	69	69
Roboty różne	2	0	5	0	3
Dokumentacja	1	0	0	1	1
TERMOMODERNIZACJA	0	4	3	4	4
kompleksowa całego budynku	0	1	2	2	2
częściowa (części budynku)	0	3	1	2	2

**Tabela nr 14. Stawki remontowe dotyczące nieruchomości stanowiących własność gminy**

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Remonty- stawka w zł/m2/m-c Miesiąc</b>	2,18	2,25	2,32	2,39	2,46
<b>Remonty – stawka w zł/m2/rok</b>	26,2	27	27,81	28,64	29,5

Wzrost stawki w kolejnych latach przyjęto na poziomie 3%.

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenia do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,

- 2) określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych.

Do najważniejszych do wykonania w najbliższym czasie prac remontowych można zaliczyć:

- wymianę okien w lokalach mieszkalnych oraz na klatkach,
- wymianę lub naprawę pokrycia dachowego, wzmocnienie konstrukcji dachu,
- wymianę drzwi zewnętrznych w lokalach mieszkalnych i na klatkach,
- wymianę pionów kanalizacyjnych,
- odpowietrzenie międzystropia dachowego,
- wymianę pionów ciepłej i zimnej wody,
- otynkowanie oraz izolację kominów,
- wymianę spustów deszczowych,
- ocieplenie powierzchni międzystropia dachowego,
- malowanie klatek,
- wykonanie opaski betonowej wokół budynków,
- izolację ścian fundamentowych i piwnicznych,
- naprawę obróbek blacharskich i rynien,
- wykonanie wentylacji grawitacyjnej,
- wydzielenie pomieszczeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych o bardzo niskim standardzie,
- wymianę instalacji elektrycznej.

Wobec tak dużych potrzeb remontowych prace muszą być rozłożone na kilka lat, a w pierwszej kolejności powinny być wykonane te prace, które są związane z zagrożeniem zdrowia i życia oraz te, które zatrzymują proces dewastacji substancji mieszkaniowej. W przypadku prac remontowych nie przewiduje się konieczności dokonania przejściowej lub stałej zamiany lokali, obejmującej lokatorów remontowanych lokali. W przypadku dokonywania remontów kapitalnych budynków będzie zachodziła konieczność zamiany lokali.

Różnorodność występujących na rynku budowlanym materiałów, które mogą być stosowane w tych samych robotach, powoduje, że ceny ich wykonania wykazują znaczną rozpiętość. Wybierając

rozwiązanie technologiczne, trzeba pamiętać, że cena jest tylko jednym z kryteriów wyborów. Inne istotne kryteria to parametry jakościowe, wydajnościowe i techniczne danego rozwiązania.

Zakłada się, że nakłady na wyżej wymienione prace remontowe oraz na remonty, których potrzeba ujawni się w latach następnych będą kształtowały się następująco:

**Tabela nr 15. Nakłady na prace remontowe w zł w poszczególnych latach**

Wyszczególnienie	LATA					Razem
	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Nakłady na prace remontowe w zł</b>						
GMINA	40.000	80.000	70.000	90.000	90.000	370.000
WSPÓLNOTY	150.000	200.000	210.000	230.000	250.000	1.040.000
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>190.000</b>	<b>280.000</b>	<b>280.000</b>	<b>320.000</b>	<b>340.000</b>	<b>1.410.000</b>

W roku 2014 należy dokonać rozbiórki co najmniej 4 budynków gospodarczych, murowanych, znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym, które pełnią funkcję pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych. Dalsze użytkowanie tych obiektów zagraża bezpieczeństwu osób z nich korzystających. Szacunkowy koszt rozbiórki przedmiotowych obiektów będzie kształtował się w wysokości ok. 35.000 zł. Koniecznym jest zatem sporządzenie odpowiedniej dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

Najważniejszym i najdroższym przedsięwzięciem będzie termomodernizacja budynków. Budowa wielkopłytowa rozwiązała w krótkim czasie problem mieszkaniowy lecz wraz z upływem czasu elewacje uległy degradacji. Zachodzi konieczność wzmocnień konstrukcji budynków mieszkalnych wielkopłytowych przed wykonaniem planowanej termomodernizacji. Zły stan techniczny elewacji budynków wielkopłytowych wskazuje jednoznacznie na konieczność wnikliwej oceny wad i uszkodzeń, które powinny zostać usunięte i naprawione przed dociepleniem ścian zewnętrznych. Koniecznym jest zatem opracowanie odpowiedniej dokumentacji, która będzie zawierała ekspertyzę budowlaną, projekt wzmocnienia płyt warstwowych, projekt termomodernizacji.

W większości budynków występują zawilgocenia ścian piwnic. Spowodowane jest to między innymi brakiem jakiegokolwiek izolacji. Rozwiązaniem będzie odbudowa lub wykonanie nowego drenażu, który spowoduje osuszenie gruntu. Przyczyną zawilgocień w piwnicach i strefie przyziemia może być także kondensacja wilgoci zarówno powierzchniowa, jak i międzywarstwowa, a zapobieganie ich powstawaniu jak również wyeliminowanie tych zjawisk nie jest możliwe przez wykonanie powłok wodochronnych. Materiały wodochronne muszą umożliwić wykonanie izolacji w postaci szczelnej wanny całkowicie oddzielającej budynek od wilgoci. Niedopuszczalne jest do wykonania hydroizolacji przypadkowych

materiałów. Muszą być one ze sobą kompatybilne oraz pozwalać na wykonanie uszczelnień przejść rurowych.

#### 4. Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektrycz *ne*, odgromowe,
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (WC, łazienka).

**Tabela nr 16. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy jego wielkości z uwzględnieniem standardów**

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2013 - 2017				
		2013	2014	2015	2016	2017
	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow.m2
<b>Lokale mieszkalne gminy ogółem</b>	302 13.837,65	302 13.837,65	295 13.467,65	290 13.217,65	285 12.967,65	280 12.717,65
<b>w tym:</b>						
<b>Lokale pełnostandardowe</b>	266 12.602,65	266 12.602,65	258 12.201,65	252 11.916,50	250 11.697,65	243 11.385,65
<b>Lokale o obniżonym standardzie</b>	20 746	20 746	20 746	20 746	15 652	15 652
<b>Lokale socjalne</b>	16 489	16 489	17 520	18 555	20 618	22 680

Osiągnięcie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków jak i lokali wymaga wydatkowania przez gminę określonych środków finansowych.

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Wyrzysk wynajmowane są na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali wymienionych a art. 20 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Umowę najmu lokalu socjalnego można na po upływie w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Gmina w miarę posiadanych środków finansowych winna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Obecnie w swoim zasobie Gmina posiada nieruchomości gruntowe przeznaczone zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

### **5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie. Podjęta uchwała Nr XL/327/2010 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 26 lutego 2010 roku w sprawie udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyrzysk sprzedawanych na rzecz ich najemców umożliwia najemcy lokalu mieszkalnego, z którym najem został nawiązany na czas nieoznaczony na zakup lokalu nawet z 80% bonifikatą od ustalonej ceny sprzedaży. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali. Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność. Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji

z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

**Tabela nr 16. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wyrzysk w latach 2013-2017**

Wyszczególnienie	Lata					
	Stan wyjściowy	2013	2014	2015	2016	2017
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Wyrzysk	302	302	295	290	285	280
W tym lokale socjalne	16	16	17	18	20	22

Średnio w każdym roku planuje się sprzedaż około pięciu lokali mieszkalnych z zasobu gminy.

W przypadku wielu nieruchomości będących przedmiotem współwłasności gminy i osób fizycznych zachodzi konieczność dokonania sprostowania udziałów w częściach wspólnych budynku a także ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki.

Dokonanie takiej czynności musi nastąpić w formie aktu notarialnego, w którym to wszyscy współużytkownicy wieczyści oraz właściciele lokali mieszkalnych wyrażą zgodę na dokonanie tych czynności. Jest to proces długotrwały i czasami trudny do zrealizowania, gdyż wielu z właścicieli lokali mieszkalnych pomimo prawidłowego zawiadomienia, nie stawia się na zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym to mają być podjęte uchwały w sprawach, o których mowa powyżej.

W przypadku zbycia nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego na zasadach określonych w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ administracji publicznej ma obowiązek zawiadomić osoby uprawnione o przysługującym im pierwszeństwie poprzez umieszczenie informacji w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i podanie jej do publicznej wiadomości.

Charakter prawny pierwszeństwa nie został określony normatywnie a także skutki naruszenia prawa pierwszeństwa nie zawsze zostały określone w zapisach ustawowych. Najpełniejsza definicja konstrukcji pierwszeństwa określona została przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały w składzie 7 sędziów SN z dnia 23 lipca 1992 r. (III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214), na tle wykładni art. 30 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, wyjaśniając, że polega ono na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz, jego konstrukcja nie jest oparta na



uprawnieniu, lecz na tkwiącym immanentnie w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób ją naruszający. Pierwszeństwo aktualizuje się z chwilą powzięcia zamiaru zbycia danej nieruchomości. Zgodnie z art. 4 pkt 3b u.g.n. zbyciem nazywamy dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Pierwszeństwo w nabyciu to po prostu nabycie nieruchomości zanim ktoś inny będzie mógł ją kupić w drodze przetargu. O przesłankach pierwszeństwa w nabyciu mówi art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ustawie tej pierwszeństwo nie ma jednorodnego charakteru. Jest to raczej pewne pojęcie zbiorcze obejmujące różne konstrukcje prawne.

Grupą osób, którym przysługuje pierwszeństwo są najemcy lokali mieszkalnych jeżeli najem został zawarty na czas nieoznaczony a lokal mieszkalny został przeznaczony do zbycia (art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.). Cytowany przepis określa funkcjonalne ramy konstrukcji pierwszeństwa nabycia lokali przez najemców. Pierwszeństwo to dotyczy wyłącznie najemców lokali mieszkalnych. Kolejną przesłanką, która jest niezbędna do skorzystania z tego prawa jest zawarcie najmu na czas nieoznaczony. Podmiotami uprawnionymi są także małżonkowie wspólnie zajmujący lokal, którzy z mocy prawa są najemcami tego lokalu nawet gdyby najem był zawarty tylko z jednym z nich. Pierwszeństwo przysługuje również osobie, która weszła w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Artykuł ten stanowi, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu pod warunkiem, że mieszkały z najemcą do chwili jego śmierci. Najemca lokalu nie może mieć roszczenia do właściciela lokalu o sprzedaż na jego rzecz lokalu mieszkalnego. Jest natomiast osobą uprzywilejowaną w stosunku do innych podmiotów. Uprzywilejowanie najemcy wyraża się w zapisie art. 34 ust. 4 u.g.n. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży najemców tych lokali zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie e terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Ponadto zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym na rzecz innych osób, niż te którym przysługuje roszczenie z mocy u.g.n lub przepisów odrębnych lub też są poprzednimi właścicielami zbywanej nieruchomości i zostali pozbawieni prawa jej własności, nie można nastąpić z pominięciem prawa pierwszeństwa nabycia lokali przysługującego ich najemcom.

Ze sprzedaży wyłącza się lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne, a także lokale

znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki. W budynkach, w których własność lokali osób fizycznych stanowi ponad 70%, zwalniane przez najemców lokale przeznaczają do zbycia w trybie przetargowym w celu wyzbycia się całego budynku spod zarządu Gminy.

## **6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Obowiązująca do czerwca 2001r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne. Zgodnie z cytowaną wyżej ustawą stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala burmistrz. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Właściciele lokali mieszkalnych mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki, o których mowa powyżej udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie gmina mogła znacznie podwyższyć

stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

**Tabela nr 17. Stawki czynszu w zasobach Gminy Wyrzysk w latach od 2010-2012**

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m <sup>2</sup> ]	% wartości wzrostu
2010 Miasto Wieś Socjalne	3,32 2,56 0,86	0 %
2011 Miasto Wieś Socjalne	3,59 2,76 0,93	8,1 %
2012 Miasto Wieś Socjalne	3,59 2,76 0,93	0 %

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r- stanowiące, iż ust.3 art.9 nie jest zgodny z konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe zasady podwyżek czynszu. Zasady te były następujące: podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy, jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może być większa niż 10% dotychczasowego czynszu. Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu w wyniku której nie zostanie przekroczony ten poziom mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu. W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. sygn. akt. K33/05 (Dz. U. z 2006r.Nr 86, poz.602), który orzekł, że, art.8a ust.5 ustawy, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art.2 Konstytucji; art.8a ust.6 pkt.1 ustawy jest niezgodny z art.2 Konstytucji; art.8a ust.7 pkt.1 ustawy w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej lokalu z pominięciem przepisów art.8a ust.1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji ;art.8a ust.7 pk.2 ustawy jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji ;art.9 ust.1 ustawy jest niezgodny z art.2 Konstytucji – dokonano zmian w obowiązujących przepisach. Ponadto Trybunał orzekł, że art.8a ust.6 pkt.1 oraz art.9 ust.1 ustawy- tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006r.

Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego-zmian tych dokonano 15 grudnia 2005r. a opublikowano je w Dz.U. Nr. 249 z 2006r. poz.1833. W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. przy podwyżkach czynszu obowiązują następujące zasady: podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga wypowiedzenia, każda podwyżka w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu.

Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

***Tabela nr 18. Przewidywane zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Gminy Wyrzysk w latach 2013-2017 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 1.04.2007 – 2640zł/m<sup>2</sup> – 3% tj.6,6 zł)***

<b>Rok</b>	<b>Przewidywana średnia stawka [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>% wartości odtworzeniowej</b>
2013	Miasto 3,59 Wieś 2,76 Socjalne 0,93	54,39
2014	Miasto 3,87 Wieś 2,98 Socjalne 1,00	58,63
2015	Miasto 4,18 Wieś 3,22	63,33

	Socjalne 1,08	
2016	Miasto 4,51 Wieś 3,47 Socjalne 1,17	68,33
2017	Miasto 4,87 Wieś 3,75 Socjalne 1,26	73,78

Przedstawione propozycje wymagają zdecydowanych działań władz samorządowych w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne a jednocześnie rozsądnego podejścia do tego tematu uwzględniającego dochody najemców lokali, wysokość zadłużenia w nieruchomościach z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe. Należy zastanowić się nad możliwością ustalenia takich norm prawnych stwarzających możliwość zamiany świadczenia pieniężnego (czynszu) na świadczenie rzeczowe (odrobek). Dopuszcza się możliwość stosowania czynszu wolnego w lokalach mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa wynosi ponad 80m<sup>2</sup>, uznając je pod tym względem za ponadstandardowe.

### **7. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Do najważniejszych czynności działalności zarządcy należy utrzymanie nieruchomości w stanie wymaganym przez odpowiednie przepisy i instrukcje techniczne oraz ze względu na jej funkcje techniczne. Ustawa o własności lokali do podstawowych obowiązków zarządu wspólnotą mieszkaniową zalicza utrzymanie obiektu budowlanego w pełnej sprawności technicznej. Kierując się starannym działaniem zarządca zapewnia właściwą gospodarkę ekonomiczną nieruchomości oraz jej bezpieczną eksploatację w oparciu o zatwierdzone przez ogół właścicieli plany rzeczowo-finansowe za wynagrodzeniem na koszt współwłaścicieli.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz.651 z póź, zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomość. Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

W stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje zakład budżetowy, któremu powierzono administrowanie i zarządzanie na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr XXV/166/04 z dnia 26 listopada 2004 roku.

Do powierzonych Samorządowej Administracji Mieszkaniowej czynności należą w szczególności:

wykonywanie zadań Gminy w zakresie podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

Umowa dotycząca zarządu nieruchomością wspólną nie wymaga dla swej ważności formy szczególnej. Jednakże jeśli umowny sposób zarządu i administrowania nieruchomością ma zostać ujawniony w księdze wieczystej, co ma ogromne znaczenie dla skuteczności modelu sprawowania władztwa nad nieruchomością dla każdego właściciela oraz w stosunkach zewnętrznych, umowa taka powinna zostać zawarta w formie pisemnej.

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy o własności lokali ( Dz.U.z 2004 r., Nr 80, poz.903) w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

## **8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz część kosztów remontów bieżących są pokrywane z opłat pochodzących z czynszów najmu. Z uwagi na zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego niezbędne jest wykonywanie szeregu prac remontowych, konserwatorskich i adaptacyjnych.

Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie między innymi ze środków pochodzących z budżetu gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym. Środki pieniężne na finansowanie remontów nieruchomości będą pochodziły z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,
- 4) dotacji pochodzących ze środków Unii Europejskiej,
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. W okresie obowiązywania planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały. Celem podjęcia powyższych działań będzie zmobilizowanie właścicieli lokali do podjęcia decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomość, co w znacznej mierze przyczyni się do poprawy stanu technicznego nieruchomości. Podjęcie tych działań uzależnione będzie od podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miejską. Jednak w większości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w których dokonuje się wpłat na fundusz remontowy, koszty remontów pokrywane będą z tych funduszy. Pomimo rosnącego zapotrzebowania, wysokość środków przeznaczanych na remonty corocznie spada. Sytuacja ta powodowana jest koniecznością przeznaczania większości przychodów z czynszów na pokrywanie kosztów bieżącej działalności administracyjnej zarządcy, ponoszenia kosztów egzekucji, umorzeń komorniczych, regulowania wszelkich należności, w tym za osoby nieplacące i z tytułów, na które brak jest pokrycia w przychodach.

#### 9. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu

Koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmują koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali, a także koszty utrzymania technicznego budynków i lokali.

Wysokość przychodów na te cele winna bilansować się z wysokością niezbędnych do utrzymania zasobu kosztów.

**Tabela nr 19. Koszty utrzymania zasobu**

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty utrzymania ogółem w tys. zł	766	798	832	872	897
zł/m2/m-c	3,71	3,87	4,03	4,22	4,35
w tym:					
Eksploatacja	631	656	682	710	730
	3,01	3,13	3,25	3,38	3,48
Remonty	135	142	150	162	167
	0,70	0,74	0,78	0,84	0,87

Modernizacja (pokrywana dotacją celową )					
	40	50	50	50	50
Razem	806	848	882	922	947

Większość zasobu posiada lokalne źródła ogrzewania jakim jest ogrzewanie piecami kaflowymi. Stan ten powoduje, że zarządca zasobem mieszkaniowym, gdzie występuje to tradycyjne i przestarzałe ogrzewanie, ponosi wysokie nakłady finansowe na ich odtwarzanie w pozycji – remonty. Niezależnie od powyższego, w związku z istnieniem w powierzonym zarządcy zasobie centralnych źródeł ciepła, obok kosztów utrzymania związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem występują, koszty centralnego ogrzewania. Skala w/w kosztów to około 5,2 % całych kosztów utrzymania zasobu, mimo że dotyczą tylko zasobów, tj 929,34 m2. Opłaty użytkowników pokrywają w około 90 % kosztów energii cieplnej.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokalu uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych. Na terenie gminy w zasobie gminnym poza zakładem budżetowym działa jeszcze jeden zarządca.

#### **10. Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym**

Po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w sytuacji gdy Gmina posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub podjęcia intensywnych działań w kierunku przekwalifikowania lokali o niższym standardzie na lokale socjalne. Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom wobec, których sąd orzeknie eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych lub wynajmu tzw. noclegowni.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, osobami tymi są: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 2008 r. Nr 64, poz. 414 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie



chorzy, emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze ustalane w oparciu o art.417 w związku z art.36 § 2 kodeksu cywilnego.

Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

Można przewidzieć, że z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie wystąpić mogą właściciele, wobec, których gmina nie wywiąże się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W świetle obecnych uregulowań prawnych należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby wyroków jak również tych ze wskazaniem konieczności zabezpieczenia lokalu socjalnego a co za tym idzie konieczności zabezpieczenia określonej ilości lokali socjalnych i środków budżetowych.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na pomieszczenia tymczasowe a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, osiągające dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Obowiązek dostarczenia pomieszczeń tymczasowych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem. Pomieszczeniem tymczasowym jest pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wyroku, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego,
- 3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Gminy z tych powodów oczekuje sześciu wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu, należy jednakże spodziewać się iż grupa tych osób wzrośnie, gdyż liczba złożonych w gminie wniosków o przydział lokalu oscyluje w granicach około 15.

Wobec ustawowo nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, gmina musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego bądź też stworzenie takich warunków aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swoich mieszkańców poprzez pomoc w uzyskaniu lokalu od innych podmiotów.

Gmina decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zm.).

Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie ono przeznaczone na lokal socjalny, czy też wynajmowane na czas nie oznaczony. Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego, może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie. Definicja lokalu socjalnego została dokładnie określona w art. 2 cytowanej wyżej ustawy.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestnictwo w normalnym życiu społecznym oraz stworzy

dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną. Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Gmina podejmuje działania umożliwiające:

- 1) Pozyskiwanie lokali socjalnych do mieszkaniowego zasobu realizowane będzie poprzez wyodrębnianie tych lokali z istniejącego zasobu w chwili zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

**Tabela nr 20. Wykaz budynków, które mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne**

Lp.	Adres budynku
1	Wyrzysk ul. Pocztowa 9
2	Wyrzysk ul. Zduny 2
3	Wyrzysk ul. Rzeczna 8
4	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17
5	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17A
6	Polanowo nr 16
7	Polanowo nr 24
8	Falmierowo nr 31

- 2) Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym poprzez:

- a) opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Wyrzysk,

- b) podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

- 3) Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- a) wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,

- b) racjonalne wykorzystanie substancji mieszkaniowej,

- c) prowadzenie właściwej polityki remontowej pozwalającej na utrzymanie zasobów w stanie umożliwiającym pobyt ludzi w zasobie,

- d) wprowadzenie instrumentów preferujących zamiany mieszkań na wniosek strony,

- e) usamodzielnianie mieszkań gdzie występują wspólne korytarze łazienki tam gdzie istnieją możliwości techniczne przebudowy,

- f) rozwój infrastruktury komunalnej tj. uzbrojenia sieciowego, ciągów komunikacyjnych, zieleni i placów zabaw.
- 4) Celowe jest kompleksowe planowanie sposobu zagospodarowania terenów w miejscu dokonanych rozbiórek technicznych budynków, np. jako zabudowy „plombowej”, z możliwością utworzenia bazy na dzierżawę lokali użytkowych dla sektora usług.
- 5) Należy ustalić aktualne zasady, tryb i kryteria dochodowe dotyczące wynajmu lokali mieszkalnych a także sposób przywrócenia tytułu prawnego osobom, które je utraciły z powodu rozwiązania umowy ale zawarły stosowne porozumienie, np. w przedmiocie spłaty zadłużenia.

Działania można pogrupować w sposób następujący:

- 1) odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
- 2) rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
- 3) finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
- 4) sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów,
- 5) pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 6) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych.

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Proces wspomaganie mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym.

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Nr XXXVI/334/2013 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 29 listopada 2013 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2013-2017**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 226 z późn. zm) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Burmistrz Wyrzyska.

Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2013-2017 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.