Załącznik
do Zarządzenia nr 0050.220.201
Burmistrza Wyrzyska
z dnia 28 września 2018 roku

Projekt

z dnia 27 września 2018 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR LII/ /2018
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2018-2023

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 oraz poz. 1432) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 oraz poz. 1496) Rada Miejska w Wyrzysku uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2018-2023.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk jest dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie swoim zasobem. Program jest spójny z innymi aktami prawnymi, uwzględnia przyjęte kierunki rozwoju Gminy, strategię, inwestycje i budżet. Realizacja programu 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.

2. Program składa się z następujących elementów:

1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wyrzysk na lata 2018 – 2023, w tym aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, wg kryterium własności, wieku i stanu technicznego;

2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach;

4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu;

5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) określenia wysokości wydatków na utrzymanie substancji mieszkaniowej w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej ekspoloatacji, koszty remontów oraz kodzty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

3. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w przepisach prawa zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tego zadania powinna być jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

4. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyrzysk zawiera prognozy działań Gminy w latach 2018 -2023 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.

Rozdział 2.
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, stan prawny nieruchomości

§ 2. 1. 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.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy. Lokal może stanowić przedmiot własności wyodrębniony w budynku,

w którym się znajduje i nieruchomości gruntowej, na której budynek jest położony, gdy wyodrębnienie nastąpiło w znaczeniu prawnym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Wyrzysk to 256 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 11.901,85 m2. Od dnia opracowania poprzedniego programu mieszkaniowy zasób gminy pomniejszył się o 46 lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy:

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

Ilość budynków	16
Ilość lokali mieszkalnych (w tym lokale socjalne)	62
Powierzchnia w m2	2.605,42

Budynki stanowiące w 100% własność Gminy stanowią 24,24% zasobu mieszkaniowego, z tego 9 budynków położonych jest na terenie wsi, między innymi w Polanowie (3 budynki), Falmierowie (1 budynek), Osieku n/Not. (1 budynek), Kościerzynie Wielkim (1 budynek), Kosztowie (1 budynek), Dąbkach (1 budynek), Gleśnie (1 budynek). Pozostałych 7 budynków położonych jest 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.

2) **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.Łączna 3	4	190,30	18	-	-
2	Wyrzysk ul.Łączna 3A	1	54,80	4	-	-
3	Wyrzysk ul.Rzeczna 8	3	137,30	9	-	-
4	Wyrzysk ul.Zduny 2	1	80,6	6	-	-
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 19B	2	66,23	5	-	-
6	Wyrzysk, ul. 22 Stycznia 17	3	92,1	10	-	-
7	Wyrzysk, ul. 22 Stycznia 17a	6	299,3	13	1	63,9
8	Osiek n/Not., ul. Lipowa 1	12	438,6	20	-	-
9	Polanowo 16	1	89,85	3	-	-
10	Polanowo 36	3	124,40	4	-	-
11	Polanowo 24	1	44,1	1	-	-
12	Falmierowo 31	3	175,30	5	-	-

13	Kościerzyn Wielki 16a	1	71,49	2	-	-
14	Glesno 9	2	71,9	5	-	-
15	Kosztowo 79	3	184,63	6	-	-
16	Dąbki 23 **(lokale socjalne)**	16	488,52	30	-	-
Razem		62	2.609,42	141	1	63,9

2. Lokale mieszkalne gminy wbudynkach stanowiących przedmiot współwłasności.

1) Lokale w budynkach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego są sprzedawane wraz z udziałem w prawie własności gruntu bądź udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

2) Budynki stanowiące przedmiot współwłasności Gminy i osób fizycznych stanowią 74,76 % zasobu mieszkaniowego, z tego 5 budynków zlokalizowanych jest 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.

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

Wyszczególnienie	**Gmina Wyrzysk i Wspólnoty Mieszkaniowe**
Ilość budynków	50
Ilość lokali mieszkalnych w tym: 1.lokale stanowiące własność Gminy 2.lokale stanowiące własność innych podmiotów	399 194 205
Powierzchnia w m2	20.166,54

4) **Tabela nr 4. Wykaz budynków stanowiących współwłasność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Samorządową Administrację Mieszkaniową w Wyrzysku**

Lp.	ADRES	Lokale mieszkalne komunalne ogółem			Lokale użytkowe komunalne ogółem		Lokale mieszkalne własnościowe			Lokale użytkowe własnościowe	
		Liczba lokali	Pow. m^2	Ilość osób	Liczba lokali	Pow m^2	Liczba lokali	Pow. m^2	Ilość osób	Liczba lokali	Pow. m^2
1	Wyrzysk ul.22 Stycznia 24	1	58,1	4	-	-	1	54,8	1	1	119,7
2	Wyrzysk ul.Bydgoska 13	1	52,8	2	-	-	3	182	10	-	-
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 19	7	290,44	19	-	-	4	195,6	12	-	-
4	Wyrzysk ul.Bydgoska 21	9	532,89	29	-	-	6	392,2	17	-	-
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 25	5	241,6	12	-	-	4	194,28	9	-	-
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 33	5	278,2	15	-	-	2	134,15	6	-	-
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 35	7	318,9	14	-	-	1	81,46	1	-	-
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 37	5	297,2	11	-	-	3	124,9	9	-	-
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 39	5	170	9	-	-	5	251,6	10	-	-
10	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 2	6	325,6	17	-	-	1	80,55	5	-	-
11	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 3	3	114,5	8	-	-	4	280,1	12	-	-
12	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 4	5	211	7	-	-	4	170,3	7	-	-
13	Kosztowo 12	3	147,9	8	-	-	3	119,7	6	-	-
14	Wyrzysk ul.Kościuszki 4	4	154,1	6	-	-	4	252,8	10	-	-
15	Wyrzysk ul.Kościuszki 6	3	167,4	12	-	-	3	239,6	12	-	-
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 8	6	262,3	16	-	-	2	130,66	1	-	-
17	Wyrzysk ul.Kościuszki 9	3	142,1	8	-	-	3	215,8	11	-	-
18	Wyrzysk ul.Kościuszki 10	5	335,2	23	-	-	2	76,1	6	-	-
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 11	4	216,5	13	-	-	2	143,14	4	-	-
20	Wyrzysk ul.PWP 3	2	74,1	7		-	3	147,22	1	2	132,2
21	Wyrzysk ul.PWP 7i 6	1	46,7	2	-	-	2	194,4	3	2	102,7
22	Wyrzysk ul.PWP 11	7	231,9	14	-	-	2	93,3	5	2	90
23	Wyrzysk ul.PWP 22	4	185	8	-	-	2	91,7	7	1	39,2
24	Wyrzysk ul. PWP 22 A	2	102,7	12	-	-	-	-	-	1	115,7
25	Wyrzysk ul.Pocztowa 5	5	307,5	13	-	-	2	108,6	4	-	-
26	Ruda 22	3	156,3	8	-	-	3	153	4	-	-
27	Ruda 24	2	84,7	3	-	-	4	224,6	13	-	-

28	Wyrzysk ul.Rzeczna 1	2	91,20	2	-	-	6	272,90	12	-	-
29	Wyrzysk ul.Rzeczna 3	2	90,3	4	-	-	4	192,7	12	-	-
30	Wyrzysk ul.Staszica 4	5	282,8	21	-	-	2	136,74	6	-	-
31	Wyrzysk ul.Bydgoska 38 A	1	41,9	2	-	-	1	75,2	6	-	-
32	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a	2	64,2	5	-	-	1	63,2	3	-	-
33	Wyrzysk ul.Staszica 4a	1	34,7	-	--	-	1	54,6	4	-	-
34	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 5	5	222	13	-	-	3	185,3	5	-	-
35	Ruda 23	5	241	12	-	-	1	68,3	5	-	-
36	Kosztowo 80	3	155,4	10	-	-	5	247,6	7	-	-
37	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5	2	99,1	8	-	-	2	99,10	4	-	-
38	Wyrzysk ul. Bydgoska 24a	4	117,40	6	-	-	1	45,20	1	-	-
	RAZEM	**145**	**6.645,63**	**383**	-	-	**101**	**5.773,40**	**251**	**9**	**599,5**

5) **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	-	-	5	283,82	1	47,36
2	Wyrzysk ul.Bydgoska 30	3	135,5	-	-	15	672,8	-	-
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	7	317	-	-	20	872,6	-	-
6	Wyrzysk ul.Kościuszki 3	3	143,4	-	-	3	210,34	-	-
7	Wyrzysk ul.Kościuszki12	4	188,4	-	-	3	175,96	-	-
8	Wyrzysk ul.Kościuszki 13	1	43,7	-	-	7	368,3	-	-
9	Wyrzysk ul.Staszica20	4	187,1	-	-	14	597,89	-	-
10	Wyrzysk Ul.Przemysłowa 14	6	255,2	-	-	6	249,1	-	-
11	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14A	8	395		-	5	206,6	-	-
12	Wyrzysk	5	219,4	-	-	18	924,9	1	112,2

	ul.Bydgoska 27								
	RAZEM	49	**2.346,80**	-	-	**104**	**5.100,71**	**2**	**159,56**

3. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy dotyczące jego wielkości

1) Mieszkaniowy zasób Gminy to łącznie 256 lokali mieszkalnych o różnej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. 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 lokali mieszkalnych posiada pomieszczenia przynależne w postaci piwnic bądź też strychów znajdujących się w tym samym budynku lub też pomieszczenia gospodarcze położone poza budynkiem w granicach nieruchomości gruntowej.

2) **Tabela nr 6. Stan zasobu mieszkaniowego oraz prognoza dotycząca jego wielkości na lata 2018-2023**

Opis pozycji	**Stan wyjściowy**	**Prognoza na lata 2018-2022**					
		2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
	Ilość pow. w m2	**Ilość pow .w m2**	**Ilość pow. w m2**	**Ilość pow. w m2**	**Ilość pow. w m2**	**Ilość pow. w m2**	**Ilość pow. w m2**
Lokale mieszkalne gminy ogółem	**256** **11.901,85**	**256** **11.901,85**	**250** **11.601,85**	**244** **11.301,85**	**238** **11.001,85**	**232** **10.701,85**	**226** **10.401,85**
w tym:							
Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy	62 2.609,42 **w tym lokale socjalne** 16 488,52	62 2.609,42 **w tym lokale socjalne** 16 488,52	61 2.559,42 **w tym lokale socjalne** 16 488,52	60 2.509,42 **w tym lokale socjalne** 17 523,52	59 2.459,42 **w tym lokale socjalne** 18 587,92	58 2.409,42 **w tym lokale socjalne** 19 636,12	57 2.359,42 **w tym lokale socjalne** 20 670,82
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	193 9.292,43	193 9.292,43	188 9.042,43	183 8.792,43	178 8.542,43	173 8.292,43	169 8.042,43

3) 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.

4. W celu zabezpieczenia określonej wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Wyrzysk zakłada się pozyskiwanie lokali w drodze:

1) budowy budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź też w oparciu o ustalenia zawarte w decyzjach o warunkach zabudowy;

2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale;

3) zakupu lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności;

4) zamiany nieruchomości.

5. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1) 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.

2) **Stan techniczny zasobu mieszkaniowego przedstawiono w tabeli nr 8:**

Liczba lokali ogółem, w tym :	**Udział w %**	
	256	100
stan bardzo dobry	55	21,48
stan dobry (w tym lokale socjalne)	120	46,88
stan średni	77	30,08
stan zły	4	1,56

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.

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

6. Wiek budynków

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

Lp.	**Lata budowy**	**LICZBA**	**Udział procentowy w całości**
1	Wybudowane przed 1918	25	37,88%
2	Wybudowane w latach 1918-1944	27	40,90%
3	Wybudowane w latach 1945-1960	4	6,06%
4	Wybudowane w latach 1961-1970	3	4,55%
5	Wybudowane po 1970	7	10,61%
	Razem	**66**	**100,00%**

2) **Tabela nr 10. Stan techniczny budynków**

Lp.	**Stan techniczny**	**Opis**	**LICZBA**	**Udział procentowy w całości**
1	Bardzo dobry – Grupa IV	Budynki o bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymagające nakładów inwestycyjnych	2	3,03
2	Dobry-Grupa III	Budynki o dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 50 lat.	47	71,21
3	Średni-Grupa II	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	17	25,76
4	Zły-Grupa I	Budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-15 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania (remontu)	0	0
		Razem	**66**	**100%**

3) Opis techniczny budynków:

a) 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 wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, dzwonkową, odgromową i grzewczą (piece kaflowe) 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 pietrach 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 zwykłe, 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 bruzdach, zatynkowane. Instalacja elektryczna podtynkowa, przewody aluminiowe. Instalacja wentylacyjna grawitacyjna, nawiewno – wywiewna. Przewody kominowe murowane, wyprowadzone ponad połać 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.

b) 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 wejściami- półokrągłe z tworzywa sztucznego. Część budynków jest docieplona styropianem o gr. 16 cm. Instalacja wodociągowa wykonana z rur stalowych, ocynkowanych. Rurociągi ułożone w bruzdach, 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 połać 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.

7. Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy w podstawowe instalacje i urządzenia:

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

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział % w całości
1	ogrzewanie	256	100,00
	a) centralne ogrzewanie	43	16,80
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0,00
	c) ogrzewanie piecowe	217	84,77
2	instalacja elektryczna	256	100,00
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	256	100,00
4	instalacja gazowa	0	0,00
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00
6	lokale z łazienką i wc	232	90,63
7	lokale z wc	28	10,94
8	lokale bez urządzeń	0	0,00

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

3) Stan techniczny instalacji:

- 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, sukcesywnie należy dążyć do wymiany pionów. Według ilości zużytej wody naliczana jest opłata za ścieki odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.
- kanalizacja sanitarna znajduje się w większości budynków. Stan ich jest zróżnicowany. Do nie skanalizowanych należą rejony zlokalizowane na obszarach wiejskich. Z uwagi na wady konstrukcyjne starych zbiorników, ich nieszczelności i wysokie poziomy wód gruntowych koszty eksploatacyjne przewyższają przychody z tytułu należności i konieczne jest wykonanie ich remontu bądź też budowa nowych zbiorników.

- 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 najprostszy do załatwienia.

- ogrzewanie, zdecydowanie najwięcej lokali posiada ogrzewanie w postaci pieców kaflowych (ok. 84 %). 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.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. 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. Za 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.

§ 5. 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.

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

§ 7. 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.

§ 8. Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a przede wszystkim poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W załączniku do uchwały Nr XXXIX/312/2017 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 października 2017 roku w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Wyrzysk na lata 2017-2023 na liście podstawowych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujęto jako projekt nr 18 „Remont budynków komunalnych w Wyrzysku". Celem tego projektu jest poprawa przestrzeni mieszkaniowej. Przedmiot projektu obejmuje budynki przy ul. Bydgoskiej, Grunwaldzkiej i Kościuszki. Budynki te wymagają odnowienia elewacji zewnętrznych, termomodernizacji dachów, ścian, stolarki okiennej i drzwiowej. Stare i nieefektywne źródła ogrzewania oparte w większości na węglu wymagają wymiany na ogrzewanie gazowe. Ponadto należy wymienić oświetlenie w częściach wspólnych budynku na LED-owe. W ramach realizacji projektu zaplanowano przeprowadzenie remontu 5 budynków komunalnych za kwotę około 500.000 zł. Podmiotem realizującym powyższe przedsięwzięcie ma być Samorządowa Administracja Mieszkaniowa i Gmina Wyrzysk.

§ 9. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach. Potrzeby te wynikają z:

1) konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;

2) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynków do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków- zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 10. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać obiekt w należytym stanie technicznym i estetycznym. 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.

§ 11. 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.

§ 12. Potrzeby remontowe dotyczące nieruchomości.

1) 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. Liczba budynków, w których zostaną przeprowadzone prace remontowe**

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty (ilość budynków)	11	10	13	10	10	10
Termorenowacja (ilość budynków)	0	2	2	2	2	1

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

Wyszczególnienie	LATA					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty murarsko-tynkarskie	7	8	7	7	7	7
Roboty dekarsko-blacharskie	8	11	13	9	7	7
Stolarka budowlana	11	10	10	10	10	10
Roboty szklarskie	2	1	1	1	1	1
Roboty malarskie	3	4	4	4	4	4
Roboty instalacji gazowej	4	4	4	4	4	4
Roboty instalacji co	1	1	1	2	2	2
Roboty instalacji wod.-kan.	3	3	5	5	5	5
Roboty instalacji elektrycznej	3	3	5	5	5	5
Roboty kominiarskie – przeglądy i drobne naprawy	66	66	66	66	66	66
Roboty różne	5	5	5	5	5	5
Dokumentacja	1	1	1	1	1	1
TERMOMODERNIZACJA	0	2	2	2	2	1
kompleksowa całego budynku	0	0	0	0	0	0
częściowa (części budynku)	0	2	2	2	2	1

Szczegółowe plany remontowe ustalane są na okres roku, raz rocznie na zebraniach wspólnot mieszkaniowych w okresie do końca I kwartału każdego roku. Zatem ilość budynków, w których przeprowadzane są powyższe prace remontowe może ulec zmianie.

3) Stawki remontowe dotyczące nieruchomości stanowiących własność gminy przedstawia poniższa tabela.

Wzrost stawki w kolejnych latach przyjęto na poziomie 3%.

Tabela nr 14 Stawki remontowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Remonty- stawka w zł/m2/m-c Miesiąc stawka w 2017 r. 1,80 zł	1,85	1,91	1,97	2,03	2,09	2,15
Remonty – stawka w zł/m2/rok	22,20	22,87	23,55	24,26	24,99	25,74

4) Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenia do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy,
- świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych.

5) Do najważniejszych do wykonania w najbliższym czasie prac remontowych zalicza się:

- wymianę okien w lokalach mieszkalnych oraz na klatkach wraz z wymianą parapetów zewnętrznych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji budynków (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie),
- 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,
- przemurowanie głowic kominów, 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,
- wymianę uszkodzonych podstopnic schodów wewnętrznych,
- wykonanie docieplenia budynków,
- zabezpieczenie popękanych ścian poprzez klamrowanie,
- zamontowanie brakujących elementów przy balkonach,
- wymiana podłóg drewnianych w częściach wspólnych budynków,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- doprowadzenie instalacji gazowych do budynków i rozprowadzenie instalacji wewnętrznych.

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.

6) 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
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Nakłady na prace remontowe w zł							
GMINA	22.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	522.000
WSPÓLNOTY	160.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	1.160.000
ŁĄCZNIE	**182.000**	**300.000**	**300.000**	**300.000**	**300.000**	**300.000**	**1.682.000**

7) W roku 2018 po zabezpieczeniu środków finansowych należy dokonać rozbiórki 1 budynku gospodarczego oraz 1 budynku mieszkalnego wyłączonego z użytkowania. Budynki te znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Oba budynki są murowane a na ich rozbiórkę uzyskano stosowne pozwolenie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Szacunkowy koszt rozbiórki przedmiotowych obiektów będzie kształtował się w wysokości ok. 107.000 zł. 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. Często występującą przyczyną powstawania wilgoci jest słaba izolacja pozioma przeciwwilgociowa lub przeciwwodna fundamentów. Dotyczy to przede wszystkim starszego budownictwa. Starsze domy i budynki mieszkalne często posiadają słabą lub uszkodzoną izolację przeciwwilgociową. Długotrwałe opady atmosferyczne powodują lekkie podniesienie wód gruntowych, co w efekcie prowadzi do podniesienia poziomu wilgoci w budynku. W tym wypadku trzeba wykonać osuszanie fundamentów i stworzyć dodatkową izolację - barierę przeciwwilgociową bądź przeciwwodną. Tylko połączenie tych dwóch działań zapewni długofalową ochronę przed niszczącym działaniem wilgoci.

Rozdział 4.
Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób gminy

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

1) Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- sprawne, bezpieczne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- nowe instalacje grzewcze nie powodujące zanieczyszczeń środowiska w budynkach, które kwalifikują się do takiej modernizacji,
- przegrody budowlane wydzielające lokal, które spełniają co najmniej minimalne wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i p.poż.,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- ściany i sufity suche, bez zawilgoceń,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne instalacje.

§ 14. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy jego wielkości z uwzględnieniem standardów przedstawia tabela numer 16.

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2018 - 2023					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow.m2	Ilość pow. w m2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	256 11.901,85	256 11.901,85	250 11.601,85	244 11.301,85	238 11.001,85	232 10.701,85	226 10.401,85
w tym:							
Lokale pełnostandardowe	236 11.231,03	236 11.231,03	230 10.931,03	224 10.631,03	218 10527,13	212 10.031,03	206 9.731.03
Lokale o obniżonym standardzie	4 182,3	4 182,3	4 182,3	3 147,3	2 82,9	1 34,7	0 -
Lokale socjalne	16 488,52	16 488,52	16 488,52	17 523,52	18 587,92	19 636,12	20 670,82

1) Osiągniecie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków, jak i lokali wymaga wydatkowania przez gminę określonych środków finansowych.

2) Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Wyrzysk wynajmowane są na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali socjalnych oraz lokali wymienionych w 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 po upływie oznaczonego 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.

Rozdział 5.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 15. Obowiązujące obecnie przepisy prawa miejscowego 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.

§ 16. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

1) dążenie wyjścia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych;

2) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego;

3) zmniejszenie obciążenia dla Gminy z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych budynku oraz na fundusz remontowy;

4) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,

5) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali. 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.

§ 18. Średnio w każdym roku planuje się sprzedaż około sześciu lokali mieszkalnych z zasobu gminy. Poziom ten w danym roku kalendarzowym jest bardzo zróżnicowany i zależny jest przede wszystkim od sytuacji gospodarczo – finansowej na rynku nieruchomości (brak środków finansowych na zakup lokali przez ich najemców).

1) **Tabela nr 17. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Wyrzysk w latach 2018-2023**

Wyszczególnienie		Lata					
	Stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Wyrzysk	256	256	250	244	238	232	226
W tym lokale socjalne	16	16	16	17	18	19	20

2) W przypadku wielu nieruchomości będących przedmiotem współwłasności gminy i osób fizycznych zachodzi konieczność dokonania sprostowania udziałów w częściach wspólnych budynku a także ujednolicenia okresów użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali 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.
3) 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 w nabyciu lokalu. 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 zakreśla 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. 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 w terminie określonym w zawiadomieniu. 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 pozbawienia prawa jej własności, nie możne nastąpić z pominięciem prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali przysługującego ich najemcom. Naruszenie przez gminę prawa najemcy do pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, którego uprawnienie wynika z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje powstanie po stronie właściciela komunalnego odpowiedzialności odszkodowawczej na ogólnie pojętych zasadach. Wynika to wprost z art. 36 cytowanej ustawy. W przypadku sprzedaży lokali w budynku wydzielonych po jego obrysie zamierza się

zintensyfikować działania mające na celu sprzedaż tym wspólnotom gruntów, niezbędnych do prawidłowego korzystania z nieruchomości.

§ 19. 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 mieszkalne w miarę możliwości przeznaczane będą do zbycia w trybie przetargowym w celu wyzbycia się całego budynku spod zarządu Gminy.

Rozdział 6.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 20. 1. Na gminie ciąży obowiązek ustalenia stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne. Stawkę bazową czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej ustala organ wykonawczy gminy. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) mieszkanie położone w suterenie lub na poddaszu;

2) mieszkanie ze wspólną łazienką i/lub korytarzem (przedpokojem);

3) mieszkanie w budynku o złym stanie technicznym;

4) mieszkanie z kuchnią bez otworu okiennego;

5) mieszkanie bez łazienki.**Tabela nr 18. % obniżki czynszu w zależności od standardu lokalu**

L.p.	Standard lokalu	Numer standardu	% obniżki stawki czynszu
1	c.o. łazienka, w-k ,wc	1	-
2	c.o. w-k , wspólne wc ciemna kuchnia	2	17
3	co., w-k, wspólne wc	3	5
4	łazienka, wc, w-k	4	10
5	łazienka wc, w-k. poddasze	5	15
6	ciemna kuchnia wc, w-k, łazienka	6	15
7	suterena, wc, w-k, łazienka	7	15
8	wspólna łazienka, wc, w-k	8	12
9	wc, w-k,	9	20

10	poddasze suterena, wc, w-k	10	25
11	w-k	11	30
12	Poddasze, w-k.	12	35
13	wodociąg	13	35
14	wodociąg, poddasze	14	40
15	budynki w złym stanie technicznym	15	40

wyjaśnienie skrótu: (w-k)-instalacja wodno-kanalizacyjna

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) mieszkania w budynkach po dokonaniu całkowitej termomodernizacji,

2) mieszkania w budynkach nowo wybudowanych. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu będą zastosowane w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia podnoszące ich standard, w następstwie modernizacji lub w przypadku wybudowania nowych budynków przez Gminę Wyrzysk.

4. Stawkę bazową czynszu dla lokali socjalnych obniżono o 74%, co wyczerpuje dyspozycję zawartą w art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. 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.

6. Czynsz obejmuje między innymi następujące koszty:

1) podatek od nieruchomości;

2) ubezpieczenie budynku;

3) przeglądy kominiarskie;

4) remonty;

5) wynagrodzenie zarządcy.

7. Najemca oprócz czynszu najmu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za wodę, kanalizację, c.o. wywóz nieczystości stałych.

8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.

9. **Stawki czynszu w zasobach Gminy Wyrzysk w latach od 2015-2017:Tabela nr 19.**

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m^2]	% wartości wzrostu
2015 Miasto Wieś Socjalne	3,59 2,76 0,93	0 %
2016 Miasto Wieś Socjalne	3,95 3,04 1,03	10,1 %
2017 Miasto Wieś Socjalne	3,95 3,04 1,03	0 %

10. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nałożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowalniają proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

11. Najemca lokalu może skorzystać z obniżki czynszu zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu została określona w § 9 uchwały Nr VI/48/2015 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 27 marca 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wyrzysk, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 7 kwietnia 2015 r. poz. 2235.

12. **Tabela nr 20. Przewidywane zmiany średniej stawki czynszu wzasobach Gminy Wyrzysk wlatach 2018-2023 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.04.2018 – 3.506zł/m2 – 3% tj.105,18 zł/rok; 8,77 zł/m-c)**

Rok	Przewidywana średnia stawka [zł/m^2]	% wartości odtworzeniowej
2018	Miasto 4,38	49,94
	Wieś 3,37	38,43
	Socjalne 1,14	13,00
2019	Miasto 4,86	55,42
	Wieś 3,74	42,65
	Socjalne 1,26	14,37
2020	Miasto 5,39	61,46
	Wieś 4,15	47,32
	Socjalne 1,40	15,96

2021	Miasto 5,98 Wieś 4,60 Socjalne 1,55	68,19
		52,45
		17,67
2022	Miasto 6,63 Wieś 5,10 Socjalne 1,72	75,60
		58,15
		19,61
2023	Miasto 7,35	83,81
	Wieś 5,65	64,42
	Socjalne 1,91	21,78

13. Przyjęto wskaźnik wzrostu stawki czynszu na poziomie 10,88 % rocznie (w roku 2018 wzrost stawki o 10,88% w stosunku do roku 2017). Maksymalna stawka bazowa czynszu nie może przekraczać 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2018 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim w okresie od dnia 01.04.2018 do dnia 30.09.2018 roku wskaźnik wyniesie 3.506,00 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu za 1m2 powierzchni mogłaby wynosić 8,77zł.

14. 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).

15. Dotychczas w lokalach mieszkalnych o powierzchni wynoszącej ponad 80m2 stosuje się stawkę czynszu najmu jak dla pozostałych lokali. W przypadku opróżnienia takiego lokalu przez dotychczasowego najemcę dopuszcza się zastosowanie czynszu wolnego uznając je pod tym względem za ponadstandardowe.

16. Polityka czynszowa uwzględnia w swych założeniach racjonalne zasiedlanie zasobu mieszkaniowego dostosowane do potrzeb życiowych mieszkańców oraz ich możliwości finansowych.

Rozdział 7.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzacymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latachSposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21. 1. 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.

2. Do najważniejszych czynności działalności zarządcy należy utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. 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.

3. Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

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

5. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje zakład budżetowy Samorządowa Administracja Mieszkaniowa w Wyrzysku, któremu powierzono administrowanie i zarządzanie na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wyrzysku Nr XXV/166/04 z dnia 26 listopada 2004 roku. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania lokalamui mieszkalnymi i budynkami stanowiącymi własność Gminy Wyrzysk.

6. Do powierzonych Samorządowej Administracji Mieszkaniowej czynności należą w szczególności:

1) wykonywanie zadań Gminy w zakresie podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami,

3) wykonywanie czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,

4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

7. 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, w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Rozdział 8.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22. 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.

§ 23. 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) z wpływów z tytułu bezumownego korzystania z lokalu;

4) wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych w związku z wykonanymi remontami nieruchomości;

5) dotacji pochodzących ze środków Unii Europejskiej;

6) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 24. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. 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 niepłacące i z tytułów, na które brak jest pokrycia w przychodach.

Rozdział 9.
Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu w kolejnych latach

§ 25. 1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:

1) bieżącą eksploatacją;

2) utrzymaniem sprawności technicznej;

3) modernizacją budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową;

4) udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych;

5) postępowaniem sądowym i egzekucyjnym dotyczącym odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych.

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

1) **Tabela nr 21. Koszty utrzymania zasobu**

Wyszczególnienie	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Koszty utrzymania	870	938	968	999	1.030	1.064
ogółem w tys. zł	6,09	6,74	7,14	7,57	8,02	8,52
zł/m2/m-c						
w tym:						
Bieżąca eksploatacja	710	738	768	799	830	864
	4,97	5,30	5,67	6,06	6,46	6,92
w tym: koszty zarządu	218	227	236	245	255	265
Remonty	160	200	200	200	200	200
	1,12	1,44	1,47	1,51	1,56	1,60
Modernizacja	22	100	100	100	100	100
Razem	**892**	**1.038**	**1.068**	**1.099**	**1.130**	**1.164**

2) Przyjęto 4% wskaźnik wzrostu cen związanych z eksploatacją nieruchomości. Wysokość nakładów na remonty tożsama z danymi z tab. nr 15.

3) Większość zasobu posiada lokalne źródła ogrzewania jakim jest ogrzewanie piecami kaflowymi. Stan ten powoduje, że zarządzający zasobem mieszkaniowym, gdzie występuje to tradycyjne i przestarzałe ogrzewanie, ponosi wysokie nakłady finansowe na ich odtwarzanie. W każdym roku kalendarzowym dokonuje się naprawy bądź też przestawienia od kilku do kilkunastu pieców.

4) 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.

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

§ 26. 1. Gmina posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych.

2. 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.

3. 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych lub wynajmu tzw. noclegowni.

4. W przypadku braku odpowiedniej liczby lokali socjalnych gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze ustalane w oparciu o art. 417 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.

5. 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.

6. 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 kilku 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.

7. 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.

8. Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, 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.

9. 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.

2) **Tabela nr 22. Wykaz budynków, które mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne**

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

3) Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym poprzez:

- opracowanie i bieżącą aktualizację informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Wyrzysk,
- podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

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

--racjonalne wykorzystanie substancji mieszkaniowej,

- prowadzenie właściwej polityki remontowej pozwalającej na utrzymanie zasobów w stanie umożliwiającym pobyt ludzi w zasobie,
- wprowadzenie instrumentów preferujących zamiany mieszkań na wniosek strony,
- usamodzielnianie mieszkań gdzie występują wspólne korytarze, łazienki tam gdzie istnieją możliwości techniczne przebudowy,

- rozwój infrastruktury komunalnej tj. uzbrojenia sieciowego, ciągów komunikacyjnych, zieleni i placów zabaw.

- celowe jest kompleksowe planowanie sposobu zagospodarowania terenów w miejscu dokonanych rozbiórek technicznych budynków.

5) Działania można pogrupować wsposób następujący:

- odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,

- rozwój sieci uzbrojenia i infrastruktury komunikacyjnej,

- 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,

- sprzedaż gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów,

- pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych,

- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym.

10. 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.

11. Proces wspomagania 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.

12. 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.

13. W przypadku prac remontowych nie przewiduje się konieczności dokonania przejściowej lub stałej zamiany lokali, obejmujacej lokatorów remontowanych lokali. W przypadku dokonywania remontów kapitalnych budynków będzie zachodziła konieczność zamiany lokali.

14. W okresie obowiązywania programu planuje się dokonywanie sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Planowaną sprzedaż lokali opisano w rodziale 5 niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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

Alina Chełkowska
RADCA PRAWNY
BdR-169
27.09.2018 r.
Sprawdzono pod względem prawnym

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LII/ /2018 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia .... października 2018 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowymn Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2018-2023

Uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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. Zgodnie z cytowanym powyżej przepisem wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i powinien zawierać: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali. W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały przygotowany zaostał projekt uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowymn Zasobem Gminy Wyrzysk na lata 2018-2023. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone ustawowo elementy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uważa się za konieczne i uzasadnione.