

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WYRZYSKU

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Wyrzysk na lata 2024 - 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023, poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2000 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz.725) Rada Miejska w Wyrzysku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyrzysk jest dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie swoim zasobem. Program powinien być spójny z innymi aktami prawnymi, uwzględniać 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 2024 – 2029;
- 2) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowanej sprzedaży lokali 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 przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) określenia wysokości kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) 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 przeznaczone na najem socjalny 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 2024 -2029 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych celem zaspokojenia potrzeb mieszkańców, nowej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny 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 gminy w poszczególnych latach

§ 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.

3. Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Wyrzysk to 220 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 10.157,80 m². Od dnia opracowania poprzedniego programu mieszkaniowy zasób gminy pomniejszył się o 36 lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące w 100% własność Gminy Tabela nr 1. Zestawienie ogólne budynków i lokali

Ilość budynków	15
Ilość lokali mieszkalnych (w tym lokale przeznaczone na najem socjalny)	60
Powierzchnia w m ²	2.547,44

Budynki stanowiące w 100% własność Gminy stanowią 23,08% 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 6 budynków położonych jest w mieście. **Tabela nr 2. Budynki stanowiące własność Gminy Wyrzysk**

Lp.	Adres nieruchomości	Lokale mieszkalne	
		Liczba lokali	Powierzchnia
1	Wyrzysk ul.Łączna 3	4	190,30
2	Wyrzysk ul.Łączna 3A	1	54,80
3	Wyrzysk ul.Rzeczna 8	3	137,30
4	Wyrzysk ul.Zduny 2	1	80,6
5	Polanowo 16	2	91,80
6	Polanowo 36	3	128,70
7	Falmierowo 31	3	173,30
8	Osiek n/Not. ul.Lipowa 1	11	438,6
9	Polanowo 24	1	44,1
10	Wyrzysk ul.22 Stycznia 17	3	92,1
11	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17a	6	299,3
12	Kościerzyn Wielki 16a	1	71,49
13	Glesno 9 (lokale mieszkalne w budynku Szkoły podstawowej)	2	71,9
14	Kosztowo 79 (lokale mieszkalne w budynku Szkoły podstawowej)	3	184,63
15	Dąbki 23 (lokale przeznaczone na najem socjalny)	16	488,52
x	Razem	60	2.547,44

2. Lokale mieszkalne gminy w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności:

1) Lokale stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego są sprzedawane wraz z udziałem w prawie własności gruntu.

2) Budynki stanowiące przedmiot współwłasności Gminy i osób fizycznych stanowią 76,92 % zasobu mieszkaniowego, z tego 5 budynków zlokalizowanych jest na terenie gminy, natomiast pozostałe budynki położone są w mieście. **Tabela nr 3. Zestawienie ogólne budynków i lokali**

Wyszczególnienie	Gmina Wyrzysk i Wspólnoty Mieszkaniowe
Ilość budynków	50
Ilość lokali mieszkalnych w tym:	402
1.lokale stanowiące własność Gminy	160
2.lokale stanowiące własność innych podmiotów	242
Powierzchnia w m2	19.971,73

Tabela nr 4. Wykaz budynków mieszkaniowych będących przedmiotem współwłasności

Lp.	ADRES	Lokale mieszkalne komunalne ogółem		Lokale użytkowe komunalne ogółem		Lokale mieszkalne własnościowe		Lokale użytkowe własnościowe	
		Liczba lokali	Pow. m ²	Liczba lokali	Pow. m ²	Liczba lokali	Pow. m ²	Liczba lokali	Pow. m ²
1	Wyrzysk ul.22 Stycznia 24	1	58,1	-	-	1	54,8	1	119,7
2	Wyrzysk ul.Bydgoska 13	1	52,8	-	-	3	182	-	-
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 19	8	292,90	-	-	4	195,6	-	-
4	Wyrzysk ul.Bydgoska 21	8	459,79	-	-	8	463,60	-	-
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 25	2	80,80	-	-	7	355,08	-	-
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 33	5	278,2	-	-	2	134,15	-	-
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 35	7	318,9	-	-	1	81,46	-	-
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 37	5	297,2	-	-	3	124,9	-	-
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 39	2	67,40	-	-	8	344,30	-	-
10	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 2	5	201,00	-	-	2	156,20	-	-
11	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 3	1	43,1	-	-	6	351,50	-	-
12	Wyrzysk	5	218,30	-	-	4	170,3	-	-

	ul.Grunwaldzka 4								
13	Kosztowo 12	3	147,9	-	-	3	136,30	-	-
14	Wyrzysk ul.Kościuszki 4	1	30,70	-	-	7	376,20	-	-
15	Wyrzysk ul.Kościuszki 6	3	167,4	-	-	3	239,6	-	-
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 8	6	284,17	-	-	2	130,66	-	-
17	Wyrzysk ul.Kościuszki 9	3	142,1	-	-	3	215,8	-	-
18	Wyrzysk ul.Kościuszki 10	4	284,50	-	-	3	126,3	-	-
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 11	4	216,5	-	-	2	143,14	-	-
20	Wyrzysk ul.PWP 3	2	74,1		-	4	222,02	1	60,33
21	Wyrzysk ul.PWP 11	7	231,9	-	-	2	93,3	2	90
22	Wyrzysk ul.PWP 22	4	184,70	-	-	2	91,7	1	39,2
23	Wyrzysk ul. PWP 22 A	2	102,7	-	-	-	-	1	115,7
24	Wyrzysk ul.Pocztowa 5	5	307,5	-	-	2	108,6	-	-
25	Ruda 22	2	88,00	-	-	4	221,30	-	-
26	Ruda 24	2	84,7	-	-	4	224,6	-	-
27	Wyrzysk ul.Rzeczna 1	1	45,70	-	-	7	318,40	-	-
28	Wyrzysk ul.Rzeczna 3	2	90,3	-	-	4	192,7	-	-
29	Wyrzysk ul.Staszica 4	5	274,80	1	8	2	136,74	-	-
30	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a	2	65,80	-	-	1	63,2	-	-
31	Wyrzysk ul.Staszica 4a	1	34,7	--	-	1	54,6	-	-
32	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 5	4	175,60	-	-	4	231,7	-	-
33	Ruda 23	3	122,70	-	-	3	186,60	-	-
34	Kosztowo 80	3	155,4	-	-	5	247,6	-	-
35	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5	2	99,1	-	-	2	99,10	-	-
36	Wyrzysk ul.Bydgoska 24A	4	117,70	-	-	1	45,20	-	-
37	Wyrzysk ul.Bydgoska 22	3	170,9	-	-	5	283,83	1	47,36
38	Wyrzysk ul.Bydgoska 30	3	135,50	-	-	15	672,80	-	-
39	Wyrzysk ul.Bydgoska 31	3	209,60	-	-	3	206,20	-	-

40	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 1	1	40,1	-	-	6	370,7 3,0	-	-
41	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 10	3	144,70	-	-	24	1.044,90	-	-
42	Wyrzysk ul.Kościuszki 3	3	143,4	-	-	3	210,34	-	-
43	Wyrzysk ul.Kościuszki 12	4	184,80	-	-	3	175,96	-	-
44	Wyrzysk ul. Kościuszki 13	1	43,7	-	-	7	368,3	-	-
45	Wyrzysk ul.Staszica20	3	140,30	-	-	15	644,69	-	-
46	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14	3	123,50	-	-	9	380,80	-	-
47	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14A	3	144,70	-	-	10	456,90	-	-
48	Wyrzysk ul. Bydgoska 27	3	154,60	-	-	21	989,70	1	112,2
49	Wyrzyska ul. Grunwaldzka 6	1	46,4	-	-	-	-	-	-
50	Wyrzysk ul. Bydgoska 19B	1	31,00	-	-	1	34,00	-	-
x	RAZEM	160	7.610,36	1	8,00	242	12.361,37	8	584,49

3. Stan zasobu mieszkaniowego gminy i prognozy dotyczące jego wielkości. Mieszkaniowy zasób Gminy to łącznie 220 lokale mieszkalne 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. **Tabela nr 5. Stan zasobu mieszkaniowego oraz prognoza dotycząca jego wielkości na lata 2024-2029**

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2024-2029					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
	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	220	220	214	208	202	196	190
	10.157,80	10.157,80	9.806,20	9.478,50	9.161,40	8.854,60	8.568,30
w tym:							
Lokale	60	60	60	60	60	60	60

mieszkalne w budynkach 100% gminy	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52	2.547,44 w tym lokale przeznacz one na najem socjalny 16 488,52
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	160 7.610,36	160 7.610,36	154 7.258,76	148 6.931,06	142 6.613,96	136 6.307,16	130 6.020,86

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 6. 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 przedstawia się następująco: **Tabela nr 7.**

Liczba lokali ogółem, w tym :	Udział w %	
	220	100
stan bardzo dobry	26	11,82
stan dobry (w tym lokale przeznaczone na najem socjalny)	113	51,36
stan średni	72	32,73
stan zły	9	4,09

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

6. Wiek budynków **Tabela nr 8. Łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy i budynki 100% gminy**

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1918	25	38,46%
2	Wybudowane w latach 1918-1944	26	40,00%
3	Wybudowane w latach 1945-1960	4	6,15%
4	Wybudowane w latach 1961-1970	3	4,62%
5	Wybudowane po 1970	7	10,77%
	Razem	65	100,00%

Tabela nr 9. 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	3,08
2	Dobry-Grupa III	Budynki o dobrym stanie technicznym, które rokuja możliwość ich utrzymania ponad 50 lat.	40	61,53
3	Średni-Grupa II	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowe inwestowania	22	33,85

		przeznaczone do rozbiórki w okresie 30 – 50 lat		
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)	1	1,54
		Razem	65	100%

Tabela nr 10. Prognozowany stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2029

LP	Adres nieruchomości	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Wyrzysk ul.22 Stycznia 24	średni	średni	średni	średni	średni	średni
2	Wyrzysk ul.Bydgoska 13	średni	średni	średni	średni	średni	średni
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 19	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Wyrzysk ul.Bydgoska 21	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 25	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 33	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 35	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 37	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 39	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Kosztowo 12	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Wyrzysk ul.Kościuszki 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Wyrzysk ul.Kościuszki 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Wyrzysk ul.Kościuszki 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Wyrzysk	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	ul.Kościuszki 10						
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Wyrzysk ul.PWP 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Wyrzysk ul.PWP 11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	Wyrzysk ul.PWP 22	średni	średni	średni	średni	średni	średni
23	Wyrzysk ul. PWP 22 A	średni	średni	średni	średni	średni	średni
24	Wyrzysk ul.Pocztowa 5	średni	średni	średni	dobry	dobry	dobry
25	Ruda 22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	Ruda 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	Wyrzysk ul.Rzeczna 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	Wyrzysk ul.Rzeczna 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	Wyrzysk ul.Staszica 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a	średni	średni	średni	średni	średni	średni
31	Wyrzysk ul.Staszica 4a	średni	średni	średni	średni	średni	średni
32	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33	Ruda 23	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
34	Kosztowo 80	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
35	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5	średni	średni	średni	średni	średni	średni
36	Wyrzysk ul.Bydgoska 24A	średni	średni	średni	średni	średni	średni
37	Wyrzysk ul.Bydgoska 22	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
38	Wyrzysk ul.Bydgoska 30	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39	Wyrzysk ul.Bydgoska 31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 10	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
42	Wyrzysk ul.Kościuszki 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

43	Wyrzysk ul.Kościuszki 1 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
44	Wyrzysk ul.Kościuszki 13	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
45	Wyrzysk ul.Staszica20	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46	Wyrzysk Przemysłowa 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48	Wyrzysk ul.Bydgoska 27	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
49	Wyrzysk ul. Grunwaldzka 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
50	Wyrzysk ul.Bydgoska 19B	średni	średni	średni	średni	średni	średni
51	Wyrzysk ul.Łączna 3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
52	Wyrzysk ul.Łączna 3A	średni	średni	średni	średni	średni	średni
53	Wyrzysk ul.Rzeczna 8	średni	średni	średni	średni	średni	średni
54	Wyrzysk ul.Zduny 2	zły	zły	zły	średni	średni	średni
55	Polanowo 16	średni	średni	średni	średni	średni	średni
56	Polanowo 36	średni	średni	średni	średni	średni	średni
57	Falmierowo 31	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
58	Osiek n/Not. ul.Lipowa 1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
59	Polanowo 24	średni	średni	średni	średni	średni	średni
60	Wyrzysk ul.22 Stycznia 17	średni	średni	średni	średni	średni	średni
61	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17a	średni	średni	średni	średni	średni	średni
62	Kościeryn Wielki 16a	średni	średni	średni	średni	średni	średni
63	Glesno 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
64	Kosztowo 79	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
65	Dąbki 23 (lokale socjalne)	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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	220	100
	a) centralne ogrzewanie	19	8,64
	b) ogrzewanie elektryczne	0	0
	c) ogrzewanie piecowe	201	91,36
2	instalacja elektryczna	220	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	220	100
4	instalacja gazowa	0	0
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0
6	lokale z łazienką i wc	191	86,82
7	lokale z wc	28	12,73
8	lokale bez urządzeń	1	0,45

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.

- kanalizacja sanitarna znajduje się w większości budynków. Stan ich jest zróżnicowany. Do nie skanalizowanych należą rejonu 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. 90 %). 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 lokalu, 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.

4	Wyrzysk ul.Bydgoska 21	wymienić uszkodzone podstopnice schodów wewnętrznych , wymiana pokrycia dachowego	pęknięcia ścian wewnętrznych uzupełnić zaprawą do napraw betonu, nowe schody zewnętrzne	- wymiana instalacji elektrycznej na klatce	- remont klatki schodowej	-	-
	w tym: 8 lokali						
	lokal nr 1	- wymiana okien	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 11	- wymiana okien	-	-	-	-	-
	lokal nr 12	-	-	-	-	-	-
lokal nr 13	- malowanie mieszkania	-	-	-	-	-	
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 25	uszczelnienie pokrycia dachu	naprawić uszkodzone okna drewniane na korytarzu na parterze, remont klatki schodowej	usunąć uszkodzone płyty eternit i zamienić na blachę	-	-	wymiana eternitu na inny rodzaj pokrycia dachowego
	w tym: 2 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
lokal nr 3	-	-	-	-	-	-	
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 33	uzupełnienie zaprawy cegieł tarasów,	uzupełnienie zaprawy cegłał kominów, wymiana pokrycia dachowego, montaż pochwyty przy schodach zewnętrznych		-	-	-
	w tym: 5 lokali						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
lokal nr 7	-	-	-	-	-	-	
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 35	naprawa balkonu	uzupełnić brakujące dachówki	przemurować głowice kominów ponad dachem	Wymiana dachu z obróbkami blacharskimi	-	-
	w tym: 7 lokali						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2a	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	- naprawa balkonu	-	-	-	-	-
lokal nr 4a	-	-	-	-	-	-	

	lokal 4	-	-	-	-	-	-
	lokal 5	- wymiana okien	-	-	-	-	-
	lokal 6	- malowanie pomieszczeń	-	-	-	-	-
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 37 w tym: 5 lokali	usunięcie nieszczelności pokrycia dachowego, naprawa balkonu	naprawa uszkodzonych wiatrownic	uzupełnić brakujące szczebelki balustrady schodów wewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego	wymienić uszkodzone deski podłogowe strychu	-	- wymiana dachu
	lokal nr 1	naprawa balkonu	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	- naprawa balkonu, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 39 w tym: 2 lokale	naprawa balustrady balkonu, uzupełnić brakujące dachówki	uzupełnienie zaprawy cegła tarasów	naprawa balustrady schodów wewnętrznych na piętrze, wymiana pokrycia dachowego	uzupełnić zaprawę pomiędzy cegłami kominów	-	-
	lokal nr 2A	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
10	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 2 w tym: 5 lokali	naprawa schodów betonowych zewnętrznych i do piwnicy	naprawa uszkodzonych rur spustowych, wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	uzupełnić zaprawę pomiędzy cegłami kominów, remont klatki schodowej	naprawić nieszczelność i dachu	- nowa elewacja	-wymiana pokrycia dachowego
	lokal nr 1	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
	lokal nr 2a	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
11	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 3 w tym: 1 lokal lokal nr 6	wymiana pokrycia dachowego, nowe schody zewnętrzne	wymiana nieszczelnych rynien dachowych	uzupełnić zaprawę pomiędzy cegłami kominów	dolać stopnie schodów betonowych do piwnicy	-	-
	lokal nr 6	- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych	-	-	-	-	-
12	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 4	naprawa stopni schodów betonowych do piwnicy,	naprawa uszkodzonych rur spustowych	naprawa stopni drewnianych schodów	uszczelnąć okna drewniane	-	-

	w tym: 5 lokali lokal nr 1 lokal nr 1a lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 3a	zamocować luźne dachówki, docieplenie szczytów - wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnych - wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnych - wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnych - wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnych - wymiana instalacji wodno- kanalizacyjnych	- - - - -	wewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego - - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
13	Kosztowo 12 w tym: 3 lokale lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	wymienić uszkodzone obróbki blacharskie - - -	naprawić drzwi drewniane zewnętrzne - - -	wymienić zużyte deski podłogowe na klatce - - -	uszczelnąć pokrycie dachu - - -	wymienić okienka piwniczne - - -	przemurować głowice kominów - - -
14	Wyrzysk ul.Kościuszki 4 w tym: 1 lokal lokal nr 3	naprawa balkonu - naprawa balkonu	usunąć nieszczelności pokrycia - -	uzupełnić zaprawę pomiędzy cegłami kominów - -	uzupełnić szczelbelki balustrady schodów wewnętrznych - -	- - -	-wymiana pokrycia dachowego - -
15	Wyrzysk ul.Kościuszki 6 w tym: 3 lokale lokal nr 3 lokal nr 5 lokal nr 6	naprawa uszkodzonych stopni schodów wewnętrznych drewnianych - - -	zamontować luźne dachówki - - -	- - - -	- - - -	- wymiana pokrycia dachowego - - -	- - - -
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 8 w tym: 6 lokali lokal nr 1 lokal nr 1a lokal nr 2 lokal nr 2a lokal nr 3 lokal nr 6	wymienić zawilgocone deski podłogowe strychu, wymiana pokrycia dachowego - - - - - -	naprawa schodów zewnętrznych - - - - - -	- - - - - -	uszczelnąć rynny dachowe, nowa elewacja - - - - -	dolać uszkodzone stopnie schodów betonowych do piwnicy - - - - -	naprawić uszkodzone stopnie schodów wewnętrznych - - - - -
17	Wyrzysk	usunięcie	usunąć	dolać stopnie	przemurować	naprawa	zamontować

	ul.Kościuszki 9 w tym: 3 lokale lokal nr 2 lokal nr 5 lokal nr 6	nieszczelności okien drewnianych	przecieki z dachu	schodów do piwnicy	kominy ponad dachem, wymiana dachu	schodów zewnętrznych	ławy kominiarskie
18	Wyrzysk ul.Kościuszki 10 w tym: 4 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 5	naprawa nieszczelności okien drewnianych, wymiana pokrycia dachowego, nowe schody zewnętrzne	wymienić zużyte stopnie drewniane schodów wewnętrznych	uzupełnić tynki elewacji			
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 11 w tym: 4 lokale lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 5 lokal nr 6	naprawa pękniętego komin	naprawa schodów zewnętrznych betonowych	przemurować pęknięty komin nad dachem	-	- wymiana dachu	-
20	Wyrzysk ul.PWP 3 w tym: 2 lokale lokal nr 5 lokal nr 6	uszczelnienie okien drewnianych na strychu	uszczelnić pokrycie przy kominach	ocieplenie strychu	skuć luźny tynk elewacji i wykonać nowy	-	-
21	Wyrzysk ul.PWP 11 w tym: 7 lokali lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 5 lokal nr 6	uszczelnienie pokrycia dachowego, częściowa naprawa elewacji	naprawa schodów do piwnicy, zamontować pochwyty schodów zewnętrznych i do piwnicy - - remont łazienki, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	remont klatki schodowej	wymienić uszkodzone deski podłogowe strychu	-	-

	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
22	Wyrzysk ul.PWP 22 w tym: 4 lokale	założyć plomby szklane na pęknięciu ściany szczytowej	uszczelnienie rynien	naprawa ubytków tynku w elewacji	uszczelnić pokrycie dachowe	uszczelnieni e i wymiana okien	wymienić uszkodzone deski podłogowe na strychu
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6a	-	-	-	-	-	-
23	Wyrzysk ul. PWP 22 A w tym: 2 lokale	wykonać pochwyty przy schodach wewnętrznych	uzupełnić tynki elewacji	-	-	wymienić nieuszczelne okna	otynkować budynek po prawej stronie
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
24	Wyrzysk ul.Pocztowa 5 w tym: 5 lokali	wymiana stopni schodów wewnętrznych	uzupełnić tynk elewacji	uzupełnić brakujące szczelki schodów wewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego	wymienić stopnie schodów wewnętrznych	naprawić ocieplenie ściany we wjeździe	
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
25	Ruda 22 w tym: 2 lokale	naprawa pęknięć tynków w mieszkaniach	usunięcie nieuszczelności pokrycia dachowego	wymiana blachy na ścianach bocznych przy balkonach	zamocować pochwyty schodów do piwnicy	-	wymiana pokrycia dachowego na inny rodzaj
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
26	Ruda 24 w tym: 2 lokale	wymiana pokrycia dachowego	-	wymiana uszkodzonej blachy na ścianach bocznych przy balkonach	- remont klatki	-	wymiana pokrycia dachowego na inny rodzaj
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
27	Wyrzysk ul.Rzeczna 1 w tym: 1 lokal	-	-	-	-	-	-

	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
28	Wyrzysk ul.Rzeczna 3 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 3	naprawić okna drewniane	-	-	-	-	-
29	Wyrzysk ul.Staszica 4 w tym: 5 lokali lokal nr 3 lokal nr 3A lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	uszczelnienie pokrycia dachowego - wymiana okien	remont klatki	-	-skuć luźny tynk elewacji i wykonać nowy	-	- wymiana pokrycia dachowego
30	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 2	uzupełnienie brakujących dachówek	naprawić zawilgocony i odparzony tynk elewacji	ocieplenie szczytu budynku	-	-	-
31	Wyrzysk ul.Staszica 4a w tym: 1 lokal lokal nr 1	kapitalny remont	-	-	-	-	-
32	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 5 w tym: 4 lokale lokal nr 2a lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	uzupełnienie brakujących tynków w elewacji	-	-	-wykonanie elewacji budynku	-	-
33	Ruda 23 w tym: 3 lokale lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	zamocowanie pochwyty w piwnicy	usunięcie nieszczelności pokrycia dachowego	naprawa czap kominowych	zamontować ławy kominarskie -	-	wymiana pokrycia dachowego na inny rodzaj
34	Kosztowo 80 w tym: 3 lokale	remont klatki chodowej, naprawa schodów zewnętrznych	naprawa pokrycia dachowego	-	-	przemurowa ć kominy ponad dach	-

	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
35	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 2	naprawić tynk elewacji, wymiana pokrycia dachowego	zamontować poręcz do piwnicy	kapitałny remont schodów wewnętrznych	-	-	-
36	Wyrzysk ul.Bydgoska 24A w tym: 4 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 5	wymienić zawilgocone deski podłogowe strychu, naprawa okien piwnicznych	uszczelnić pokrycie z blachy		-	-	-
37	Wyrzysk ul.Bydgoska 22 w tym:3 lokale lokal nr 1 lokal nr 4 lokal nr 6	naprawa ubytków tynku w elewacji, wymiana murlaty od strony ulicy Bydgoskiej, wymiana pokrycia dachowego		zabezpieczyć kratami okienka piwniczne	wymienić pozarywane deski podłogowe na strychu	-	-
			- wymiana okien			-	-
38	Wyrzysk ul.Bydgoska 30 w tym: 3 lokale lokal nr 3 lokal nr 8 lokal nr 18	naprawa pęknięć tynków na klatce nr 1 i nr 2	-	-	-	-	-
39	Wyrzysk ul.Bydgoska 31 w tym: 3 lokale lokal nr 2 lokal nr 4 lokal nr 5	naprawa schodów betonowych do piwnicy , wymiana pokrycia dachowego	-	naprawa stopni drewnianych schodów wewnętrznych	wykonać ławy kominiarskie	uzupełnić zaprawę pomiędzy cegłami kominów ponad dachem	-

40	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 1 w tym: 1 lokal lokal nr 6	-	- naprawa stopni drewnianych schodów wewnętrznych	-	-	-	-
41	Wyrzysk ul.Grunwaldzk a 10 w tym: 3 lokale lokal nr 6 lokal nr 17 lokal nr 19	naprawić posadzkę w piwnicy klatki środkowej	-	-	-	-	-
42	Wyrzysk ul.Kościuszki 3 w tym: 3 lokale lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	wymiana pokrycia dachowego	-	-	ocieplenie ścian budynku	-	-
43	Wyrzysk ul.Kościuszki 12 w tym: 4 lokale lokal nr 2 lokal nr 2a lokal nr 3 lokal nr 6	uszczelnienie pokrycia dachu	uporządkowan ie okablowania elewacji	-	-	-	-
44	Wyrzysk ul.Kościuszki 13 w tym: 1 lokal lokal nr 5	uporządkowani e okablowania elewacji	naprawa uszkodzonych stopni wewnętrznych	-	-	-	-
45	Wyrzysk ul.Staszica20 w tym: 3 lokale lokal nr 8 lokal nr 9 lokal nr 13	naprawa balkonu	uszczelnienie pokrycia dachowego	naprawić pęknięcia tynków w wiatrołapie klatki prawej	-	-	-
46	Wyrzysk, Przemysłowa 14 w tym: 3 lokale lokal nr 2 lokal nr 5	zamontowanie pochwyty przy schodach do piwnicy	zamontować brakujące kratki wentylacyjne stropodachu	-	-	-	-

	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
47	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14A w tym: 3 lokale lokal nr 7 lokal nr 9 lokal nr 10	naprawienie nieuszczelnienia pokrycia dachowego, naprawić zapadniętą opaskę budynku elewacji frontowej	-ocieplenie ściany zewnętrznej	-	-	-	-
48	Wyrzysk ul. Bydgoska 27 w tym: 3 lokale lokal nr 5 lokal nr 12 lokal nr 15	- wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy	-	-wymiana kotła centralnego ogrzewania	-	-	-
49	Wyrzysk ul. Grunwaldzka 6 w tym: 1 lokal lokal nr 20	- - wymiana instalacji elektrycznej	-	malowanie klatki schodowej	-	-	-
50	Wyrzysk ul. Bydgoska 19B w tym: 1 lokal lokal nr 1	zamocować rynnę dachową nad wejściem	-	-	-	-	-
51	Wyrzysk ul. Łączna 3 w tym: 4 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4	wykonanie elewacji budynku	naprawić uszkodzone schody betonowe zewnętrzne	dokonać naprawy powłok tynkarskich wewnętrznych	wymienić uszkodzone podstopnice schodów wewnętrznych i uzupełnić szczelbelki balustrady	-	-
52	Wyrzysk ul. Łączna 3A w tym: 1 lokal lokal nr 1	-	uszczelnienie pokrycie dachu	-	-	-	-
53	Wyrzysk	naprawa dachu	przemurowani	-	wymienić	-	wymiana

	ul.Rzeczna 8 w tym: 3 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3	tj. uzupełnienie dachówek - wymiana instalacji elektrycznej - - wymiana instalacji elektrycznej	e kominów ponad dachem		uszkodzone okna drewniane		pokrycia dachu
54	Wyrzysk ul.Zduny 2 w tym: 1 lokal lokal nr 1		naprawa ubytków tynku w elewacji	uszczelnienie rynien i rur spustowych, naprawa pęknięć ściany szczytowej	- remont drugiej połaci dachu	-	-
55	Polanowo 16 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 2	remont kapitalny budynku	-	-	-	-	-
56	Polanowo 36 w tym: 3 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3	uzupełnić szczebelki balustrad schodów wewnętrznych - wymiana okien	przemurowane głowice kominów	wymiana uszkodzonych desek wiatrownic oraz krokwie przy okapach	-	-	-wymiana dachu
57	Falmerowo 31 w tym: 3 lokale lokal nr lokal nr lokal nr	naprawa uszkodzonych rynien i rur spustowych, zamontowanie wkładu kominowego	wykonać opaskę wokół całego budynku	-	-	-	-
58	Osiek n/Not. ul.Lipowa 1 w tym: 11 lokali	malowanie klatek schodowych, uszczelnienie rynnę nad wejściem do klatki prawej, uszczelnienie		uszczelnienie pokrycie dachowe oraz wymienić obróbki blacharskie	naprawić stopnie schodowe w klatce prawej	ocieplenie budynku	-

		okien drewnianych					
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	- wymiana drzwi wejściowych	-	-	-
	lokal nr 4	- wymiana okien	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 12	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 13	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 14	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 16	-	-	-	-	-	-
59	Polanowo 24 w tym: 1 lokal lokal nr 1	uzupełnić brakujące cegły elewacji, zamontować rynny i rury spustowe	wymiana pokrycia dachu	wymiana instalacji, nowe posadzki, podłogi, nowe tynki wewnętrzne	ocieplenie budynku	przemurować głowice kominów	-
60	Wyrzysk ul.22 Stycznia 17 w tym: 3 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3	udroźnienie i uszczelnienie rynien dachowych	naprawa ubytków tynku w elewacji, uszczelnienie pokrycie dachowe	wymienić deski podłogowe na strychu	przemurować kominy ponad dachem	-	-
61	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17a w tym: 6 lokali lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6 lokal nr 7	uzupełnienie nieszczelności pokrycia dachowego, naprawa pęknięć ściany tylnej		wymiana wkładki stalowej w kominie	naprawić tynk elewacji	naprawić uszkodzone schody do piwnicy	-
62	Kościeryn Wielki 16a w tym: 1 lokal lokal nr	-uzupełnić ubytki betonu w schodach zewnętrznych	-prawidłowo zamontować narożniki parapetów zewnętrznych	-wymiana okien drewnianych	-	-	-

63	Glesno 9 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 2	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
64	Kosztowo 79 w tym: 3 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 4	- - - -	wymiana pokrycia dachowego - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
65	Dąbki 23(lokalne socjalne) w tym: 16 lokali lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6 lokal nr 7 lokal nr 8 lokal nr 9 lokal nr 10 lokal nr 11 lokal nr 12 lokal nr 13 lokal nr 14 lokal nr 15 lokal nr 16	uzupełnienie dachówek - malowanie mieszkania - - - - - - - - - - - - - - -	naprawa uszkodzonej elewacji - wymiana podłogi - - - - - - - - - - - - - - -	naprawa drzwi wejściowych zewnętrznych - wymiana drzwi wejściowych do mieszkania - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - - -	- - - - - - - - - - - - - - - - -

§ 10. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących przedmiot własności i współwłasności gminy określone 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. **Tabela nr 13. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2029**

LP	Adres nieruchomości	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Wyrzysk ul.22 Stycznia 24 w tym:1 lokal lokal nr 2	-zamontować pochwyty schodów zewnętrznych -	-wymiana zużytych desek podłogowych poddasza i strychu -	- - -	- - -	- wymiana pokrycia dachowego -	-naprawa elewacji -

2	Wyrzysk ul.Bydgoska 13 w tym: 1 lokal lokal nr 1A	-naprawa pęknięć ściany	-	- wymiana desek podłogowy ch na strychu	-wymiana dachu	-	-
3	Wyrzysk ul.Bydgoska 19 w tym:8 lokali lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 6 lokal nr 7 lokal nr 8 lokal nr 9a lokal nr 9 lokal nr 11	wymiana pokrycia dachowego i wykonanie elewacji budynku - wymiana podłóg w kuchni i pokoju	- wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej - malowanie mieszkania	- naprawa uszkodzeń drzwi wewnętrznych, remont klatki schodowej	-	-	-
4	Wyrzysk ul.Bydgoska 21 w tym: 8 lokali lokal nr 1 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6 lokal nr 11 lokal nr 12 lokal nr 13	wymiana pokrycia dachowego	nowe schody zewnętrznych	- wymiana instalacji elektrycznej na klatce	-remont klatki schodowej	-	-
5	Wyrzysk ul.Bydgoska 25 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 3	-	- remont klatki schodowej	-	-	-	-
6	Wyrzysk ul.Bydgoska 33 w tym: 5 lokali lokal nr 1 lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	-	-wymiana pokrycia dachowego, montaż pochwyty przy schodach zewnętrznych	-	-	-	-

	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
7	Wyrzysk ul.Bydgoska 35 w tym: 7 lokali lokal nr 2 lokal nr 2a lokal nr 3 lokal nr 4a lokal 4 lokal 5 lokal 6	naprawa balkonu - naprawa balkonu 	- 	- 	- 	- wymiana dachu z obróbkami blacharskimi 	-
8	Wyrzysk ul.Bydgoska 37 w tym: 5 lokali lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 4 lokal nr 5	naprawa balkonu - naprawa balkonu 	- 	- 	- 	- 	- wymiana dachu
9	Wyrzysk ul.Bydgoska 39 w tym: 2 lokale lokal nr 2A lokal nr 5	- 	- 	wymiana pokrycia dachowego 	- 	- 	-
10	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 2 w tym: 5 lokali lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 2a lokal nr 5 lokal nr 6	- naprawa schodów zewnętrznych 	- wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej 	- remont klatki schodowej 	- 	- nowa elewacja 	-wymiana pokrycia dachowego
11	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 3 w tym: 1 lokal lokal nr 6	wymiana pokrycia dachowego i nowe schody zewnętrzne 	- 	- 	- 	- 	-
12	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 4	docieplenie szczytów budynku	-	wymiana pokrycia dachowego	-	-	-

	w tym: 5 lokali lokal nr 1 lokal nr 1a lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 3a	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
13	Kosztowo 12 w tym: 3 lokale lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	- wymenić uszkodzone obróbki blacharskie - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
14	Wyrzysk ul.Kościuszki 4 w tym: 1 lokal lokal nr 3	naprawa balkonu - naprawa balkonu	- - -	- - -	- - -	- - -	- wymiana pokrycia dachowego -
15	Wyrzysk ul.Kościuszki 6 w tym: 3 lokale lokal nr 3 lokal nr 5 lokal nr 6	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	-wymiana pokrycia dachowego - - -	- - - -
16	Wyrzysk ul.Kościuszki 8 w tym: 6 lokali lokal nr 1 lokal nr 1a lokal nr 2 lokal nr 2a lokal nr 3 lokal nr 6	wymiana pokrycia dachowego - - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	- nowa elewacja - - - - -	- - - - - -	- - - - - -
17	Wyrzysk ul.Kościuszki 9 w tym: 3 lokale lokal nr 2 lokal nr 5 lokal nr 6	- - - -	- - - -	- - - -	- wymiana dachu - - -	- - - -	- - - -
18	Wyrzysk ul.Kościuszki 10 w tym: 4 lokale lokal nr 1	wymiana pokrycia dachowego i nowe schody zewnętrzne -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
19	Wyrzysk ul.Kościuszki 11 w tym: 4 lokale	naprawa pękniętego komina	naprawa schodów zewnętrznych	-	-	- wymiana dachu	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
20	Wyrzysk ul.PWP 3 w tym: 2 lokale	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
21	Wyrzysk ul.PWP 11 w tym: 7 lokali	- częściowa naprawa elewacji	-	- remont klatki schodowej	-	-	-
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
22	Wyrzysk ul.PWP 22 w tym: 4 lokale	- założyć plomby szklane na pęknięciu ściany szczytowej	-	-	- uszczelnić pokrycie dachu	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6a	-	-	-	-	-	-
23	Wyrzysk ul. PWP 22 A w tym: 2 lokale	-zamontować pochwyty schodów zewnętrznych	-naprawa ubytków elewacji	-	-	-	-
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
24	Wyrzysk ul.Pocztowa 5 w tym: 5 lokali	-wymiana stopni schodów wewnętrznych	-	wymiana pokrycia dachowego	-	-	-
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-

	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
25	Ruda 22 w tym: 2 lokale	- naprawa pęknięć tynków w mieszkaniach	-	- wymiana blachy na ścianach bocznych przy balkonach	-	-	-wymiana pokrycia dachowego na inny rodzaj
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
26	Ruda 24 w tym: 2 lokale	-wymiana pokrycia dachowego		-	- remont klatki		-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
27	Wyrzysk ul.Rzeczna 1 w tym: 1 lokal						
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
28	Wyrzysk ul.Rzeczna 3 w tym: 2 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
29	Wyrzysk ul.Staszica 4 w tym: 5 lokali		- remont klatki		- skuć luźny tynk elewacji i wykonać nowy		- wymiana pokrycia dachowego
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3A	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
30	Wyrzysk ul.Pocztowa 5a w tym: 2 lokal	- uzupełnienie brakujących dachówek		-ocieplenie szczytu budynku			
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
31	Wyrzysk ul.Staszica 4a						

	w tym: 1 lokal lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
32	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 5 w tym: 4 lokale lokal nr 2a lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	- - - - -	- - - - -	- - - - -	wykonanie elewacji budynku - - - - -	- - - - -	- - - - -
33	Ruda 23 w tym: 3 lokale lokal nr 4 lokal nr 5 lokal nr 6	- zamocowanie pochwytu w piwnicy - -	-usunięcie nieszczelności pokrycia dachowego - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
34	Kosztowo 80 w tym: 3 lokale lokal nr 6 lokal nr 7 lokal nr 8	remont klatki schodowej, naprawa schodów zewnętrznych - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
35	Osiek n/Not. ul.Dworcowa 5 w tym: 2 lokale lokal nr 1 lokal nr 2	wymiana pokrycia dachowego - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
36	Wyrzysk ul.Bydgoska 24A w tym: 4 lokale lokal nr 1 lokal nr 2 lokal nr 3 lokal nr 5	naprawa okien piwnicznych - - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -
37	Wyrzysk ul.Bydgoska 22 w tym:3 lokale lokal nr 1 lokal nr 4 lokal nr 6	- wymiana pokrycia dachowego - - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -

38	Wyrzysk ul.Bydgoska 30	-	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 18	-	-	-	-	-	-
39	Wyrzysk ul.Bydgoska 31	wymiana pokrycia dachowego	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
40	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 1	-	- naprawa stopni drewnianych schodów wewnętrznych	-	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
41	Wyrzysk ul.Grunwaldzka 10	- naprawić posadzkę w piwnicy klatki środkowej	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 17	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 19	-	-	-	-	-	-
42	Wyrzysk ul.Kościuszki 3	wymiana pokrycia dachowego	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
43	Wyrzysk ul.Kościuszki 12	- uszczelnienie pokrycia dachu	-	-	-	-	-
	w tym: 4 lokale						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2a	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
44	Wyrzysk ul.Kościuszki 13	-	-naprawa uszkodzonych stopni wewnętrznych	-	-	-	-

	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
45	Wyrzysk ul.Staszica20	-	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 13	-	-	-	-	-	-
46	Wyrzysk, Przemysłowa 14	-	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
47	Wyrzysk ul. Przemysłowa 14A	-naprawić zapadniętą opaskę budynku elewacji frontowej	-ocieplenie ściany zewnętrznej	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 10	-	-	-	-	-	-
48	Wyrzysk ul.Bydgoska 27	-wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy	-	- wymiana kotła centralnego ogrzewania	-	-	-
	w tym:3 lokale						
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 12	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 15	-	-	-	-	-	-
49	Wyrzysk ul. Grunwaldzka 6	-	-	- malowanie klatki schodowej	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 20	-	-	-	-	-	-
50	Wyrzysk ul.Bydgoska 19B	- zamocować rynnę dachową nad wejściem	-	-	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
51	Wyrzysk ul.Łączna 3	wykonanie elewacji budynku	-	-	-	-	-
	w tym: 4 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-

	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
52	Wyrzysk ul.Łączna 3A	-	-uszczelnić pokrycie dachu	-	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
53	Wyrzysk ul.Rzeczna 8	-	-	-	-	-	- wymiana dachu
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 1	- wymiana instalacji elektrycznej	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-wymiana instalacji elektrycznej	-	-	-	-	-
54	Wyrzysk ul.Zduny 2	-	-	-naprawa pęknięć ściany szczytowej	- remont drugiej połaci dachu	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
55	Polanowo 16	- remont kapitalny	-	-	-	-	-
	w tym: 2 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
56	Polanowo 36	- uzupełnienie szczebelek balustrad schodów wewnętrznych	- przemurowan ie głowic kominów	-	-	-	- wymiana dachu
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
57	Falmierowo 31	- zamontowanie wkładu kominowego	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr	-	-	-	-	-	-
	lokal nr	-	-	-	-	-	-
	lokal nr	-	-	-	-	-	-
58	Osiek n/Not. ul.Lipowa 1	-uszczelnienie okien drewnianych	-	-	-	-	-
	w tym: 11 lokali						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-wymiana drzwi wejściowych	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-

	lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 12	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 13	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 14	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 16	-	-	-	-	-	-
59	Polanowo 24	-	-	-	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
60	Wyrzysk ul.22 Stycznia 17	- udrożnienie rynien dachowych	-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
61	Wyrzysk ul. 22 Stycznia 17a	- naprawa pęknięć ściany tylnej	-	-	-	-	-
	w tym: 6 lokali						
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
62	Kościerzyn Wielki 16a		-	-	-	-	-
	w tym: 1 lokal						
	lokal nr	-	-	-	-	-	-
63	Glesno 9		-	-	-	-	-
	w tym: 2 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
64	Kosztowo 79		-	-	-	-	-
	w tym: 3 lokale						
	lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
	lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
65	Dąbki 23(lokal z najmem socjalnym)	- uzupełnienie dachówek	-	- naprawa drzwi wejściowych zewnętrznych	-	-	-
	w tym: 16 lokali						

lokal nr 1	-	-	-	-	-	-
lokal nr 2	-	-	-	-	-	-
lokal nr 3	-	-	-	-	-	-
lokal nr 4	-	-	-	-	-	-
lokal nr 5	-	-	-	-	-	-
lokal nr 6	-	-	-	-	-	-
lokal nr 7	-	-	-	-	-	-
lokal nr 8	-	-	-	-	-	-
lokal nr 9	-	-	-	-	-	-
lokal nr 10	-	-	-	-	-	-
lokal nr 11	-	-	-	-	-	-
lokal nr 12	-	-	-	-	-	-
lokal nr 13	-	-	-	-	-	-
lokal nr 14	-	-	-	-	-	-
lokal nr 15	-	-	-	-	-	-
lokal nr 16	-	-	-	-	-	-

§ 11. 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.

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

Opis pozycji	Prognoza na lata 2024 - 2029
--------------	------------------------------

	Stan wyjściowy	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	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.m2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	220 10.157,80	220 10.157,80	218 9.995,20	212 9.667,50	206 9.350,40	200 9.043,60	194 8.757,30
w tym:							
Lokale pełnostandardowe	22 1.053,33	22 1.053,33	21 1.006,53	20 974,13	19 925,53	18 864,33	17 827,83
Lokale o obniżonym standardzie	186 8.804,95	186 8.804,95	181 8.500,15	176 8.204,85	171 7.936,35	166 7.690,75	161 7.434,95
Lokale z najmem socjalnym	16 488,52	16 488,52	16 488,52	16 488,52	16 488,52	16 488,52	16 488,52

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

§ 13. 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 15.**

Rzeczowe wykonywanie remontów (ilość budynków)

Wyszczególnienie	LATA					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Roboty murarsko-tynkarskie	5	3	2	1	1	1
Roboty dekarско-blacharskie	2	3	2	2	2	2
Stolarka budowlana	3	3	4	5	6	3
Roboty malarskie	2	3	2	3	2	4
Roboty instalacji gazowej	1	1	1	1	1	0
Roboty instalacji wod.-kan.	3	3	3	3	3	2

Roboty instalacji elektrycznej	2	2	3	3	3	3
Roboty kominiarskie – przeglądy i drobne naprawy	65	65	65	65	65	65
Roboty różne	10	10	10	10	10	5
Dokumentacja	1	2	1	2	1	1
Termomodernizacja	2	2	2	2	2	1

Tabela nr 16. Stawki remontowe dotyczące nieruchomości stanowiących własność gminy

WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Remonty- stawka w zł/m2/m-c Miesiąc	1,36	1,53	1,72	1,92	2,15	2,40
Remonty – stawka w zł/m2/rok	16,32	18,36	20,64	23,04	25,80	28,80

- 2) Maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenia do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) Określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych. 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 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.
- 5) 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 17. Nakłady na prace remontowe w zł w poszczególnych latach**

Wyszczególnienie	LATA						Razem
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Nakłady na prace remontowe w zł							
GMINA	25.000	28.000	32.000	36.000	41.000	44.000	206.000
WSPÓLNOTY	2.000.000	50.000	30.000	45.000	35.000	25.000	2.185.000
ŁĄCZNIE	2.025.000	78.000	62.000	81.000	76.000	69.000	2.391.000

6) 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.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 14. 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.

§ 15. 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.

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

Tabela nr 18. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2029

Wyszczególnienie	Lata
------------------	------

	Stan wyjściowy	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Wyrzysk	220	220	214	208	202	196	190
W tym lokale przeznaczone na najem socjalny	16	16	16	16	16	16	16

§ 17. Ze sprzedaży wyłącza się lokale przeznaczone na najem socjalny i budynki z lokalami o standardzie takich lokali, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na najem socjalny, 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 przeznaczone będą do zbycia w trybie przetargowym w celu wyzbycia się całego budynku spod zarządu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 18. 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 1m² lokalu komunalnego.

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
 - 6) położenie budynku na terenie wsi
- Tabela nr 19 % obniżki czynszu w zależności od standardu lokalu**

L.p.	Standard	Numer standardu	% obniżki
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 - 20%,
- 2) mieszkania w budynkach nowo wybudowanych - 40%. 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. Zarządzeniem Nr 0050.171.2023 z dnia 18 września 2023 r. Burmistrz Wyrzyska ustalił miesięczne bazowe stawki czynszu dla lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy Wyrzysk. W załączniku do zarządzenia określono % obniżki stawki czynszu w zależności od standardu lokalu.

5. Stawkę bazową czynszu dla najmu socjalnego lokalu 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.

6. W budynkach położonych na terenie wsi stawkę bazową czynszu obniżono o 23,1%.

7. 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.

8. 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.

9. Stawki czynszu w zasobach Gminy Wyrzysk w latach od 2021-2024 przedstawia tabela nr 20.

Rok	stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu
2021 i 2022 (od dnia 01.10.2021r.- do dnia 30.09.2022 r.)		
Miasto	6,63	0
Wieś	5,10	
lokale przeznaczone na najem socjalny	1,72	
2022 i 2023 (od dnia 01.10.2022 r- do dnia 30.09.2023 r.)		
Miasto	7,70	16,1
Wieś	5,92	16,1
Lokale przeznaczone na najem socjalny	2,00	16,3
2023 i 2024 (od 01.10.2023r. - nadal)		
Miasto	8,66	12,5
Wieś	6,66	12,5
Lokale przeznaczone na najem socjalny	2,25	12,5

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 § 8 uchwały Nr X/104/2019 Miejskiej w Wyrzysku z dnia 31 maja 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wyrzysk, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 grudnia 2022r. pod poz 8792.

12. Tabela nr 21. Przewidywane zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Gminy Wyrzysk w latach 2024-2029 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 01.10.2023 – 31.03.2024 r. 6.416,00zł/m² – 3% tj.192,48zł/rok; 16,04 zł/m-c)

Rok		Stawka zł/m ²	% wartości odtworzeniowej
2024 stawka od dnia 01.10.2023 r.	Miasto	8,66	53,99
	Wieś	6,66	41,52
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	2,25	14,03

2025	Miasto	9,53	59,41
	Wieś	7,33	45,70
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	2,48	15,46
2026	Miasto	10,48	65,34
	Wieś	8,06	50,25
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	2,73	17,02
2027	Miasto	11,53	71,88
	Wieś	8,87	55,30
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	3,00	18,70
2028	Miasto	12,68	79,05
	Wieś	9,76	60,85
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	3,30	20,57
2029	Miasto	13,98	87,16
	Wieś	10,74	66,96
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	3,63	22,63

13. W roku 2024 przyjęto wskaźnik wzrostu stawki czynszu na poziomie 12,5%, w kolejnych latach 10,00 % rocznie. 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 23 września 2022 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim w okresie od dnia 1 października 2023 roku do dnia 31 marca 2024 roku wskaźnik wyniesie 6.416,00 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu za 1m² powierzchni mogłaby wynosić 16,04 zł.

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.

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 6.

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

§ 19. 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 jednostka organizacyjna – Jednostka Gospodarki Komunalnej w Wyrzysku na podstawie uchwały Nr V/50/2019 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą „Samorządowa Administracja Mieszkaniowa w Wyrzysku” w celu przekształcenia w jednostkę budżetową pod nazwą „Jednostka Gospodarki Komunalnej w Wyrzysku”. Na lata 2024-2029 nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

6. Do zadań Jednostki Gospodarki Komunalnej w Wyrzysku należy między innymi: dokonywanie 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 utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, a także do uzasadnionego inwestowania w te 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.

8. W budynkach, w których gmina posiada jedynie udział zarządzaniem nieruchomościami zajmuje się Wyrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Na lata 2024-2029 nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Rozdział 7. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 23. 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. **Tabela nr 22. Koszty utrzymania zasobu**

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty utrzymania ogółem w tys. zł	790	851	918	990	1.068	1.153
zł/m ² /m-c	6,36	7,06	7,91	8,82	9,84	10,97
w tym:						
Bieżąca eksploatacja	620	667	719	775	835	901
w tym koszty zarządu	320	346	374	405	438	475
Remonty	170	184	199	215	233	252
Modernizacja	100	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	50	50	-	50	-	100
Razem	940	901	918	1.040	1.068	1.253

- 1) 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.
- 2) 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 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 24. 1. Gmina posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali przeznaczonych na najem socjalny.

2. Koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na najem socjalny lub podjęcia intensywnych działań w kierunku przekwalifikowania lokali o niższym standardzie na lokale przeznaczone na najem socjalny.

3. W przypadku braku odpowiedniej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny 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 taki lokal. W efekcie, im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal, tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

4. W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na pomieszczenia tymczasowe a także zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających niezaspokojone 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.

5. 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 ponad dwudziestu 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 30.

6. Wobec ustawowo nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenia lokali przeznaczonych na najem socjalny, 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.

7. Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do najmu socjalnego lokalu, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do najmu socjalnego lokalu są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali przeznaczonych na najem socjalny 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.

8. Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1) pozyskiwanie lokali przeznaczonych na najem socjalny do mieszkaniowego zasobu realizowane będzie poprzez wyodrębnianie tych lokali z istniejącego zasobu w chwili zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

2) Tabela nr 23. Wykaz budynków, które mogą zostać przeznaczone na najem socjalny

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) 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.

4) Działania można pogrupować w sposób 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali:

- 1) w okresie obowiązywania programu nie przewiduje się kapitalnych remontów budynków i lokali, które związane byłyby z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontu.

13. Planowana sprzedaż lokali.

- 1) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;

- 2) wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach ze 100% udziałem gminy;
- 3) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność spowoduje obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego, a także zmniejszy obciążenie dla Gminy z tytułu zaliczek na utrzymanie części wspólnych budynku oraz na fundusz remontowy.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyrzyska.

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