

Załącznik do Uchwały Nr IV/16/2011

Rady Gminy w Gąsawie

z dnia 25 lutego 2011 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gąsawa na lata 2011 - 2016**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH 2011 - 2016, Z PODZIAŁEM NA LOKALE  
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje aktualnie 41 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 1796,47 m<sup>2</sup>, znajdujące się w następujących budynkach:

| Lp. | Lokalizacja                                                                                                                                            | Oznaczenie lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup> |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| 1.  | Annowo 14                                                                                                                                              | lokal mieszkalny  | 39,42                                         |
| 2.  | Drewno 11                                                                                                                                              | lokal mieszkalny  | 61,50                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal socjalny    | 15,75                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal socjalny    | 25,37                                         |
| 3.  | Gąsawa, ul. Żnińska 10a                                                                                                                                | lokal mieszkalny  | 36,00                                         |
| 4.  | Gąsawa, ul. Leszka Białego 6<br>budynek stanowiący własność Gminy Gąsawa będący<br>w zarządzie Gminnego Zespołu Oświaty Kultury i Kultury<br>Fizycznej | lokal mieszkalny  | 60,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 60,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 97,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 41,52                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 76,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 80,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 38,00                                         |
| 5.  | Gąsawa, ul. Rynek 3                                                                                                                                    | lokal mieszkalny  | 58,25                                         |
| 6.  | Gąsawa, ul. Trzemeszeńska 22                                                                                                                           | lokal mieszkalny  | 41,02                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 40,05                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 25,43                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 34,99                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 33,26                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 33,44                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 36,43                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 37,49                                         |
| 7.  | Łysin 32                                                                                                                                               | lokal mieszkalny  | 19,60                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 19,60                                         |
| 8.  | Laski Wielkie 11                                                                                                                                       | lokal mieszkalny  | 36,00                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 36,00                                         |
| 9.  | Laski Wielkie 23                                                                                                                                       | lokal mieszkalny  | 60,02                                         |
|     |                                                                                                                                                        | lokal mieszkalny  | 41,71                                         |
| 10. | Laskie Wielkie 25                                                                                                                                      | lokal mieszkalny  | 41,00                                         |

|               |                                                                                                               |                  |                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 41,00          |
| 11.           | Obudno 30                                                                                                     | lokal mieszkalny | 66,70          |
| 12.           | Ostrówce 5                                                                                                    | lokal mieszkalny | 74,00          |
| 13.           | Pniewy 3                                                                                                      | lokal mieszkalny | 39,80          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 26,00          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 39,80          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 75,00          |
| 14.           | Pniewy 4                                                                                                      | lokal mieszkalny | 59,00          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 39,80          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 39,80          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 14,40          |
|               |                                                                                                               | lokal mieszkalny | 29,84          |
| 15.           | Nowawieś Pałucka 24<br>budynek z lokalami mieszkalnymi stanowiący współwłasność<br>Gminy z osobami fizycznymi | lokal mieszkalny | 26,48          |
| <b>RAZEM:</b> |                                                                                                               | <b>41</b>        | <b>1796,47</b> |

2. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Gąsawa będzie ulegał zmniejszeniu poprzez wykup lokali.

3. Gmina planuje dalsze pozyskiwanie lokali poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych, strychów, poddaszy itp.

**§ 2.** Prognoza wielkości zasobów mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem:

| <b>Rok (stan na dzień 31 grudnia)</b>                             | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba budynków                                                   | 15          | 15          | 14          | 14          | 14          | 14          |
| Liczba lokali mieszkalnych ogółem, w tym:                         | 41          | 41          | 33          | 33          | 33          | 33          |
| - lokale socjalne                                                 | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           |
| - pozostałe lokale mieszkalne                                     | 39          | 39          | 31          | 31          | 31          | 31          |
| Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m <sup>2</sup> , w tym: | 1796,47     | 1796,47     | 1514,36     | 1514,36     | 1514,36     | 1514,36     |
| - lokale socjalne                                                 | 41,12       | 41,12       | 41,12       | 41,12       | 41,12       | 41,12       |
| - pozostałe lokale mieszkalne                                     | 1755,35     | 1755,35     | 1473,24     | 1473,24     | 1473,24     | 1473,24     |

**§ 3.** Wiek budynków oraz wyposażenie lokali mieszkalnych klasyfikują gminny zasób mieszkaniowy na poziomie dobrym i dostatecznym. Budynki stanowiące własność Gminy Gąsawa to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Są to obiekty w większości 100-letnie i mocno wyeksploatowane.

Stan zasobu mieszkaniowego według lat budowy przedstawia się następująco:

- do 1900 r. – 4 budynki mieszkalne,
- od 1901 r. do 1920 r. - 7 budynków mieszkalnych,
- od 1955 r. do 1960 r. - 2 budynki mieszkalne,
- po 1973 r. - 2 budynki mieszkalne.

Zróżnicowane wiekowo budynki, stanowią odzwierciedlenie ówczesnych obowiązujących tendencji w sposobie realizacji konstrukcji jak i używanych do tego materiałów.

Z tego tytułu część budynków obciążona jest wadami takimi jak:

- brak izolacji przeciwwilgociowej,
- zużyta stolarka drzewiowa i okienna,
- zniszczone pokrycia dachowe,
- słaby stan kominów,
- zniszczona elewacja.

Budynki w 100% wyposażone są w instalację elektryczną i wodociągową, w zależności od położenia budynku podłączone są do sieci kanalizacyjnej bądź lokalnie do zbiorników bezodpływowych. Do kanalizacji sieciowej podłączone są 3 budynki mieszkalne, w którym znajduje się 16 lokali mieszkalnych. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz centralną ciepłą wodę. Centralne ogrzewanie posiada 6 budynków z 13 lokalami mieszkalnymi.

## II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu przede wszystkim utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie nie pogorszonego.

§ 5. 1. Realizacja potrzeb w zakresie wykonywania bieżących napraw, konserwacji, realizowana będzie w pierwszej kolejności tam, gdzie wymagać tego będzie bezpieczeństwo budynków i ich mieszkańców. Należy przede wszystkim uznać w pierwszej kolejności remonty związane z drożnością i szczelnością przewodów wentylacyjnych, dymowych, instalacji grzewczych i elektrycznych.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne będą określone na podstawie przeglądów technicznych budynków i lokali, a stopień realizacji będzie uzależniony od posiadanych środków finansowych.

3. W oparciu o analizę potrzeb i posiadanych środków finansowych opracowywane będą corocznie plany remontów bieżących (zachowawczych) koniecznych do przeprowadzenia w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkalnych wraz z zestawieniem kosztów.

§ 6. 1. Z uwagi na stopień zużycia poszczególnych budynków i lokali w okresie objętym programem zakłada się przeprowadzenie robót remontowych i modernizacyjnych, związanych z wymianą pokrycia dachowego, remontem klatki schodowej, wymianą stolarki okiennej, remontem kominów, robotami wodno-kanalizacyjnymi, naprawami posadzek i podłóg.

2. Analiza zasadniczych potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków w zakresie rzeczowym w poszczególnych latach:

| Lokalizacja budynku          | Określenie zakresu planowanego remontu/modernizacji                 | Rok  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|
| Laski Wielkie 11             | pobudowanie łazienki w lokalu mieszkalnym                           | 2011 |
| Drewno 11                    | wymiana pokrycia dachowego                                          | 2012 |
| Pniewy 3, Pniewy 4           | wymiana stolarki okiennej, drzwiowej oraz naprawa posadzek i podłóg | 2012 |
| Ostrówce 5                   | remont klatki schodowej                                             | 2012 |
| Gąsawa, ul. Rynek 3          | wykonanie wkładu kominowego                                         | 2012 |
| Gąsawa, ul. Trzemeszeńska 22 | przemurowanie kominów, roboty dekarские                             | 2013 |
| Pniewy 3                     | roboty wodno-kanalizacyjne (pobudowanie szamba)                     | 2014 |
| Pniewy 4                     | roboty wodno-kanalizacyjne (pobudowanie szamba)                     | 2015 |
| Annowo 14                    | wymiana stolarki okiennej                                           | 2016 |

3. W latach 2011–2016 nie planuje się prowadzenia inwestycji w zakresie budowy nowych mieszkań.



### **III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określone zostały w Uchwale Nr VII/44/2003 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 24 czerwca 2003 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata z późn. zm. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2003 r. Nr 111 poz. 1537).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek zainteresowanego najemcy po spełnieniu warunków, wynikających z zasad sprzedaży.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

4. Preferowana będzie sprzedaż lokali w budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość będzie stanowiła własność osób fizycznych.

### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 8. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2011-2016, 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.

§ 9. 1. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Gąsawa.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię ciepłą i elektryczną.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia kosztów związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadków i nieczystości ciekłych.

§ 10. 1. Ustalona przez Wójta Gminy Gąsawa stawka czynszu, o której mowa w §9 ust. 1 podlega obniżeniu w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego, podanych poniżej:

- 1) za brak centralnego ogrzewania o 15%;
- 2) za brak łazienki w lokalu o 10%;
- 3) za brak instalacji wodociągowej o 10%;
- 4) za brak instalacji kanalizacyjnej o 10%.

2. Łączne obniżenia, o których mowa w ust. 1, nie mogą przekraczać 35%.

3. Najemca lokalu mieszkalnego opłacać będzie czynszu najmu według stawki ustalonej przez Wójta Gminy Gąsawa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających jego wartość użytkową.

4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców spełniających poniższe kryteria dochodów może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 60%, a przekracza 50% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 70%, a przekracza 60% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40%, a przekracza 30% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 10%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50%, a przekracza 40% najniższej emerytury.

2. Czynsz najmu lokalu można obniżyć tylko w przypadkach, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

3. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Gąsawa po rozpatrzeniu wniosku, złożonego przez wnioskodawcę.

4. Obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

**§ 12.** Za dochód, o którym mowa w §11 ust. 1 uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

**§ 13. 1.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać czynsz, jeśli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu zmniejsza się zgodnie z §10 ust. 1.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

**§ 14.** Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**§ 15.** Czynsz najmu płatny jest z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy wskazany, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

#### **V. 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**

**§ 16. 1.** Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Gąsawa.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania.

3. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
  - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
  - 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków.
4. Zasobem mieszkaniowym, stanowiącym własność Gminy Gąsawa, w budynkach szkolnych zarządza Gminny Zespół Oświaty Kultury i Kultury Fizycznej w Gąsawie.
5. Zasobem mieszkaniowym, w którym Gmina ma swój udział, zarządza Wójt Gminy Gąsawa.
6. Przy wykonywaniu zarządzania lokalami mieszkalnymi przyjmuje się następujące zasady:
- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali;
  - 2) przydział lokali mieszkalnych, socjalnych następuje wg zasad określonych przez Radę Gminy.
7. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011 - 2016 będą dochody z czynszu najmu lokali mieszkalnych.

2. Wpływy z czynszu przeznaczone będą w całości na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz remontów zachowawczych.

3. Mogąca występować w okresie objętym programem różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków oraz ich remontów i modernizacji pokrywana będzie z budżetu Gminy.

#### **VII. 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, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

§ 18. Wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową kształtować się będzie następująco (w tys. zł):

| Lp. | Rok  | Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków | Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków | Wydatki inwestycyjne |
|-----|------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| 1.  | 2011 | 15                                             | 10                                                  | 0                    |
| 2.  | 2012 | 15                                             | 22                                                  | 35                   |
| 3.  | 2013 | 15                                             | 20                                                  | 0                    |
| 4.  | 2014 | 16                                             | 21                                                  | 0                    |
| 5.  | 2015 | 17                                             | 23                                                  | 0                    |
| 6.  | 2016 | 17                                             | 10                                                  | 0                    |

**VIII. DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 19.** Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy umożliwi:

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na mniejsze, w przypadku gdy w lokalach większych mieszka mniejsza ilość osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale socjalne;
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
- 4) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
*Marek Mąkajewski*  
Marek Mąkajewski