16.07.2015

Załącznik nr … do protokołu
Nr …./2015 Sesji Rady Miejskiej
Trzemeszna z dnia.....2015 roku

**PROJEKT**

Proszę o opinię Komisji Rady Miejskiej
- Finansowej
- Społecznej

Kopowski

RADA MIEJSKA TRZEMESZNA
ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego 2
62-240 Trzemeszno
tel. 61/415-41-06

4/pt-2015.02.16
Lok/73/2015

**UCHWAŁA Nr ……./2015**

**RADY MIEJSKIEJ TRZEMESZNA**

**z dnia ……. 2015 roku**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzemeszno na lata 2015-2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150)

**RADA MIEJSKA**

**uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzemeszno w latach 2015-2019" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzemeszna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie 14 dni po jej opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Justyna Gałęcka
Adwokat

# U Z A S A D N I E N I E

Obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Poprzedni program obowiązywał na lata 2008-2013.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

W związku z brakiem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasadne jest uchwalenie takiego programu na lata 2015-2019.

Trzemeszno, dnia 10.02.2015 roku

*Projekt uchwały przygotowała:*
*Alina Skrzypczak – Zastępca Kierownika RGNK*

z up. BURMISTRZA
Dariusz Jankowski
Zastępca Burmistrza

# WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY TRZEMESZNO NA LATA 2015 – 2019

## Wprowadzenie

### § 1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Trzemeszno, zwany dalej „Programem" uchwalony przez Radę Miejską, w zakresie określonym w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Trzemeszno.
2. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, korzystając z mieszkaniowego zasobu gminy. Zasób stanowią lokale własne gminy lub komunalnych osób prawnych.
3. Głównym celem programu na kolejne lata jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym mają na celu utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym oraz zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Trzemeszno.
4. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji.
5. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu na kolejne lata, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie, potrzebach przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

### § 2

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno na lata 2015-2019 obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7) 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,
8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamiany i planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział I
## Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

### § 3

1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Trzemeszno - w miarę pozyskania dodatkowych środków finansowych następować będą zmiany w liczbie lokali mieszkalnych tworzących ten zasób.
3. Gmina utrzymuje zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienia do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
4. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy ze strony gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.
5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
   1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa,
   2) adaptacji budynków po byłych szkołach na lokale mieszkalne i socjalne,
   3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

### § 4

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Trzemeszno obejmuje lokale będące jej własnością oraz lokale pozostające w zarządzie Gminy o nieuregulowanym stanie prawnym, co do których prowadzone jest postępowanie dotyczące uregulowania własności. Budynki i lokale te pozostają w administracji Urzędu Miejskiego Trzemeszna.
2. Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Trzemeszno na dzień 31 grudnia 2014 roku stanowi 254 lokali mieszkalnych usytuowanych w 55 budynkach (w tym: 18 budynków to Wspólnoty Mieszkaniowe) oraz 30 lokali socjalnych.
3. W 2016 roku mieszkaniowy zasób gminy powiększony zostanie o 36 mieszkań komunalnych, które powstaną w aktualnie budowanym bloku wielorodzinnym przy ul. Kasztanowej.
4. Szczegółowo ilość i wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Trzemeszno oraz stanu technicznego mieszkań przedstawiają poniższe tabele. W zestawieniach uwzględniono także lokale sprzedane w ilości 96, które są zarządzane w ramach wspólnot mieszkaniowych.

**Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne na terenie miasta**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Charakterystyka budynku | | | Liczba lokali | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Rok budowy | Ilość kondyg-nacji | Stan techniczny | mieszkal-nych | socjalnych |
| 1 | ul. Kościuszki 6 | 1899 | 2 | dobry | 4 | - |
| 2 | ul. Kościuszki 22 | 1890 | 2 | dobry | 10 | - |
| 3 | ul. Kościuszki 34 | 1880 | 1 | dobry | 2 | - |
| 4 | ul. Kościuszki 48 | 1920 | 1 | dobry | 2 | - |
| 5 | ul. Szymańskiego 3 | 1900 | 3 | dobry | 13 | - |
| 6 | ul. Mickiewicza 14 | 1908 | 3 | dobry | 7 | - |
| 7 | ul. 1 Maja 15 | 1850 | 2 | dobry | 5 | 1 |
| 8 | ul. 1 Maja 19 | 1880 | 2 | dobry | 3 | - |
| 9 | ul. Tumska 2 | 1889 | 2 | dobry | 4 | - |
| 10 | ul. Kopernika 4 | 1900 | 2 | dobry | 2 | - |
| 11 | ul. Mieszka I 4b i c | 2007 | 3 | dobry | 13 | 11 |
| 12 | ul. Sportowa 19 | 1975 | 1 | dobry | 1 | - |
| 13 | ul. Św. Ducha 2 | 1900 | 2 | dobry | 4 | - |
| **Budynki do których prowadzone jest postępowanie dotyczące uregulowania własności** | | | | | | |
| 14 | Pl. Św. Wojciecha 14 | 1905 | 2 | dobry | 8 | - |
| 15 | ul. 1 Maja 3 | 1840 | 3 | dobry | 18 | - |
| 16 | ul. Szymańskiego 2 | 1900 | 3 | dobry | 13 | - |
| 17 | ul. Orchowska 2 | 1910 | 2 | dobry | 4 | - |
| **Gmina jako kurator budynku na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie** | | | | | | |
| 18 | ul. Kościuszki 40 | 1830 | 2 | do rozbiórki lub rem. kap. | 4 | - |
| | **Razem** | | | | **117** | **12** |

**Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne na terenie gminy**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Charakterystyka budynku | | | Liczba lokali | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Rok budowy | Ilość kondyg-nacji | Stan techniczny | mieszkal-nych | socjalnych |
| 1 | Duszno 7 | 1900 | 2 | średni | 2 | - |
| 2 | Jastrzębowo 26a | 2011 | 2 | dobry | - | 15 |
| 3 | Kruchowo 68 | 1582 | 2 | zły | 7 | - |
| 4 | Kruchowo 80 | 1900 | 1 | średni | 1 | - |
| 5 | Ławki 2 | 1912 | 1 | średni | 1 | - |
| 6 | Ławki 19 | 1900 | 2 | dobry | 2 | - |
| 7 | Niewolno 26 | 1942 | 2 | średni | 4 | - |
| 8 | Ostrowite 21 | 1920 | 2 | średni | 3 | - |
| 9 | Powiadacze 2 | 1900 | 1 | średni | 1 | - |
| 10 | Smolary 18 | 1900 | 1 | średni | 1 | - |
| 11 | Wydartowo 48/2 | 1910 | 2 | dobry | 1 | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Wydartowo 85 | 1906 | 1 | średni | 2 | - |
| 13 | Wymysłowo 31 | 1900 | 1 | średni | 1 | - |
| 14 | Zieleń 27 | 1968 | 1 | zły | 45 | 3 |
| 15 | Zieleń 28 | 1938 | 1 | dobry | 10 | - |
| 16 | Zieleń 72/3 | 1968 | 1 | dobry | 1 | - |
| | **Razem** | | | | **42** | **18** |

**Budynki zarządzane przez Wspólnoty mieszkaniowe terenie miasta i gminy**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Charakterystyka budynku | | | Liczba lokali | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Rok budowy | Ilość kondyg-nacji | Stan techni-czny | komunal-nych | użytko-wych | wykupi o-nych |
| 1 | ul. Św. Jana 2 | 1895 | 2 | dobry | 7 | 2 | 1 |
| 2 | ul. Św. Jana 11 | 1974 | 3 | dobry | 5 | 4 | 6 |
| 3 | ul. Św. Jana 17 | 1879 | 3 | dobry | 5 | 1 | 7 |
| 4 | Pl. Św. Wojciecha 17 | 1859 | 2 | dobry | 3 | - | 3 |
| 5 | Pl. Św. Wojciecha 20 | 1890 | 2 | dobry | 3 | - | 5 |
| 6 | Pl. Św. Wojciecha 23 | 1993 | 3 | dobry | 5 | - | 4 |
| 7 | Pl. Kilińskiego 1 | 1880 | 3 | dobry | 8 | 3 | 3 |
| 8 | Pl. Kilińskiego 18 | 1884 | 3 | dobry | 3 | 2 | 4 |
| 9 | ul. Kościuszki 25 | 1859 | 2 | dobry | 4 | - | 2 |
| 10 | ul. Kościuszki 46 | 1904 | 2 | dobry | 5 | - | 3 |
| 11 | ul. Mickiewicza 22 | 1908 | 2 | dobry | 1 | - | 3 |
| 12 | ul. Wyszyńskiego 29 | 1963 | 3 | dobry | 1 | - | 8 |
| 13 | ul. 22 Stycznia 6 | 1889 | 2 | dobry | 2 | - | - |
| 14 | ul. Konopnickiej 8 | 1963 | 3 | dobry | 8 | - | 15 |
| 15 | ul. Piastowska 10 | 1992 | 5 | dobry | 20 | - | 25 |
| 16 | Bystrzyca 2 | 1900 | 2 | średni | 2 | - | 4 |
| 17 | Kruchowo 1 | 1988 | 2 | dobry | 7 | - | 1 |
| 18 | Wydartowo 16 | 1900 | 2 | średni | 2 | - | 2 |
| | **Razem** | | | | **91** | **12** | **96** |

**Lokale mieszkalne w zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Charakterystyka budynku | | | Liczba mieszkań | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Rok budowy | Ilość kondyg-nacji | Stan techniczny | ogółem | w tym; komu-nalnych |
| 1 | ul. Chrobrego 8 | 1976 | 2 | dobry | 1 | 1 |
| 2 | ul. Śniadeckich 18 | 1964 | 3 | dobry | 2 | 2 |
| 3 | ul. Sportowa 19 | 1975 | 1 | dobry | 1 | 1 |
| | **Razem** | | | | **4** | **4** |

## Rozdział II

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

### § 5

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania ich stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo przebywających w nich ludzi i mienia w okresie ich użytkowania.
2. Związane są one przede wszystkim z utrzymaniem w prawidłowym stanie technicznym urządzeń i instalacji związanych z budynkiem, a w szczególności instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz ochrony przeciwpożarowej.
3. Większość budynków stanowiących mieszkaniowy zasób wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
4. Szczegółowe potrzeby remontowe określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego i ekspertyzy budowlane tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
5. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe, polegające na wymianie instalacji wewnętrznych, których zły stan techniczny może powodować zagrożenie dla użytkowników lokali mieszkalnych, tj. instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze (piece kaflowe i kuchenne oraz kotły gazowe – c.o.), przewody kominowe, (spalinowe i wentylacyjne). Kolejnym co do wielkości wydatkiem z uwagi na pogarszający się stan techniczny budynków mieszkalnych jest konieczność wymiany pokryć dachowych.

### § 6

Szczegółowe potrzeby remontowe i modernizacyjne planowane do wykonania na najbliższe pięć lat, tj. 2015-2019 przedstawiają poniższe tabele:

**Budynki na terenie miasta zarządzane przez Urząd Miejski Trzemeszna:**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Potrzeby remontowo - modernizacyjne | Planowany termin realizacji |
|---|---|---|---|
| 1 | ul. Kościuszki 6 | Remont dachu – nowa papa, remont elewacji, wymiana drzwi wejściowych do budynku | 2015-2019 |
| 2 | ul. Kościuszki 22 | Remont kominów.<br>Remont dachów papowych w części, która nie uległa zniszczeniu podczas pożaru | 2015<br>2016-2019 |
| 3 | ul. Kościuszki 34 | Wymiana okien.<br>Wymiana drzwi wejściowych do budynku, wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę | 2015<br>2016-2019 |
| 4 | ul. Kościuszki 40 | Remont kapitalny lub rozbiórka całego budynku | 2015-2019 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | ul. Kościuszki 48 | Wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę | 2015-2019 |
| 6 | ul. Szymańskiego 2 | Wymiana okien.<br>Wymiana drzwi wejściowych do budynku, remont klatek schodowych, remont elewacji. | 2015<br>2016-2019 |
| 7 | ul. Szymańskiego 3 | Kapitalny remont całego budynku | 2015-2019 |
| 8 | ul. Mickiewicza 14 | Remont dachu i kominów.<br>Wymiana drzwi wejściowych do budynku | 2015<br>2016-2019 |
| 9 | ul. 1 Maja 15 | Remont dachu i kominów, wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku, remont elewacji, remont oficyny, wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę | 2015-2019 |
| 10 | ul. 1 Maja 19 | Remont dachu i kominów, wymiana drzwi wejściowych do budynku | 2015-2019 |
| 11 | ul. Tumska 2 | Remont kominów | 2015 |
| 12 | ul. Kopernika 14 | Remont kominów.<br>Wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę | 2015<br>2016-2019 |
| 13 | ul. Mieszka I 4 b i c | Malowanie klatek schodowych | 2015-2019 |
| 14 | Pl. Św. Wojciecha 14 | Wymiana okien i remont dachu i kominów.<br>Wymiana drzwi wejściowych do budynku, remont elewacji | 2015<br>2016-2019 |
| 15 | ul. 1 Maja 3 | Wymiana okien,<br>wymiana bram do korytarza głównego budynku, remont elewacji od strony podwórza | 2015<br>2016-2019 |
| 16 | ul. Św. Ducha 2 | Remont kominów.<br>Wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku, remont elewacji | 2015<br>2016-2019 |
| 17 | ul. Orchowska 2 | Wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku, remont elewacji | 2015-2019 |

**Budynki na terenie gminy zarządzane przez Urząd Miejski:**

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Potrzeby remontowo - modernizacyjne | Planowany termin realizacji |
|---|---|---|---|
| 1 | Szydłowo 1 | Adaptacja wolnych pomieszczeń na lokale mieszkalne systemem gospodarczym. | 2015-2019 |
| 2 | Duszno 7 | Remont kominów.<br>Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, remont elewacji | 2015<br>2016-2019 |
| 3 | Jastrzębowo 26a | - | - |
| 4 | Kruchowo 68 | Remont kapitalny całego budynku | 2015-2019 |
| 5 | Kruchowo 80 | Wymiana pokrycia dachu z eternitu na blachodachówkę, remont kominów i elewacji, wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku, | 2015-2019 |
| 6 | Ławki 11 | Remont elewacji i wymiana okien | 2015-2019 |
| 7 | Ławki 19 | Wymiana okien i remont kominów | 2015-2019 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8 | Niewolno 26 | Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku | 2015-2019 |
| 9 | Ostrowite 21 | Remont kominów.<br>Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, wymiana okien | 2015<br>2016-2019 |
| 10 | Powiadacze 2 | Remont kominów.<br>Wymiana okien, remont dachu i elewacji | 2015<br>2016-2019 |
| 11 | Smolary 18 | Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, remont elewacji i wymiana okien. | 2015-2019 |
| 12 | Wydartowo 48 | Naprawa kominów, wymiana okien i smołowanie dachu | 2015-2019 |
| 13 | Wydartowo 85 | Naprawa kominów i konstrukcji dachu | 2015-2019 |
| 14 | Wymysłowo 31 | - | - |
| 15 | Zieleń 27 | Remont dachu i kominów.<br>Wymiana okien i drzwi wejściowych do budynku, remont dachu i kominów, remont elewacji, wykonanie pomieszczenia WC | 2015<br>2016-2019 |
| 16 | Zieleń 28 | Remont elewacji i wymiana rynien. | 2015-2019 |
| 17 | Zieleń 72/3 | Wymiana okien.<br>Docieplenie, wykonanie elewacji | 2015<br>2016-2019 |

§ 7

1. W szczegółowych potrzebach remontowych i modernizacyjnych nie jest bliżej znany termin ich realizacji. Jest to uwarunkowane przede wszystkim brakiem środków finansowych. Remonty będą przeprowadzone w pierwszej kolejności w tych budynkach, gdzie będzie występowało zagrożenie pogorszeniem stanu technicznego budynku lub bezpieczeństwa jego mieszkańców.
2. Dachy budynków, które znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego pokryte są przeważnie płytami azbestowo-cementowymi, które muszą być wymienione zgodnie z ustawą azbestową do 2032 roku. Pokrycia dachowe będą sukcesywnie wymieniane, adekwatnie do zużycia - uszkodzenia w ramach programu „Likwidacja wyrobów zawierających azbest na terenie powiatu gnieźnieńskiego".
3. Nie można przewidzieć wymiany pokryć dachowych z papy, ponieważ na dzień dzisiejszy są w stanie dobrym. Wymiana może być spowodowana warunkami atmosferycznymi, gdy nastąpi uszkodzenie pokrycia. Przewiduje się wymianę pokryć dachów z papy asfaltowej na papę termozgrzewalną, która wymaga mniejszych nakładów na konserwację i jest bardziej trwała.
4. Nie można zaplanować sukcesywnej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w całych budynkach, gdyż nie wszystkie elementy stolarki w danym budynku nadają się jednocześnie do wymiany – są różne stopnie ich zużycia.
5. Remonty budynków mogą być także uwarunkowane okresową kontrolą stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku.

§ 8

Zakres prac remontowych planowanych w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe na terenie miasta i gminy.

| L. p. | Wyszczególnienie budynków | Potrzeby remontowo - modernizacyjne | Planowany termin realizacji |
|---|---|---|---|
| 1 | Pl. Kilińskiego 1 - Św. Jana 2 | Renowacja zabytkowej elewacji od strony Pl. Kilińskiego i ul. Św. Jana, ocieplenie wszystkich ścian zewnętrznych od strony podwórza, remont dachu wraz z dociepleniem | 2015 rok |
| 2 | ul. Mickiewicza 22 | Docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych budynku, remont dachu wraz dociepleniem. | 2015 rok |
| 3 | ul. Kościuszki 25 | Docieplenie ścian zewnętrznych, remont dachu z dociepleniem | 2015 rok |
| 4 | PL. Kilińskiego 18 | Docieplenie ścian zewnętrznych budynku, remont dachu z dociepleniem | 2015 rok |
| 5 | ul. Wyszyńskiego 29 | Remont dachu, instalacja gazowa | 2015 rok |
| 6 | ul. Kościuszki 46 | Docieplenie ścian zewnętrznych budynku, remont dachu z dociepleniem | 2016 rok |
| 7 | Pl. Św. Wojciecha 17 | Remont elewacji zewnętrznej budynku, remont dachu z dociepleniem | 2016 rok |
| 8 | Bystrzyca 2 | Remont dachu i elewacji z dociepleniem | 2016 rok |
| 9 | Wydartowo 16 | Remont elewacji i dachu wraz z dociepleniem | 2017 rok |
| 10 | ul. 22 stycznia 6 | Remont elewacji | 2018 rok |
| 11 | Szydłowo 1 | Docieplenie elewacji i dachu | 2019 rok |

*źródło: informacja Biuro Rachunkowe Wspólnot Mieszkaniowych Maria Szoszorek

## Rozdział III

## Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych uchwałami Rady Miejskiej Trzemeszna, tj.:
   1) Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom w budynkach stanowiących własność gminy Trzemeszno, położonych na terenie miejskim i wiejskim określa uchwała nr XXXII/207/2004 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 5 listopada 2004 roku,
   2) Zasady stosowania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości gminy Trzemeszno określa uchwała nr XLI/258/2005 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 16 czerwca 2005 roku.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
   1) sprywatyzowanie zasobu mieszkaniowego,
   2) pozyskanie środków na remonty posiadanego zasobu,
   3) racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.
3. Gmina Trzemeszno do 31 grudnia 2014 roku sprzedała ogółem 167 lokali mieszkalnych: 117 na terenie miasta i 50 na terenie gminy. Sprzedano nie tylko pojedyncze lokale w budynku, lecz także wszystkie lokale w niektórych budynkach wielorodzinnych.

4. W najbliższych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności proponować należy sprzedaż lokali najemcom w budynkach, do których do 100 % sprzedaży pozostają 1 lub 2 mieszkania.
5. Poniżej szczegółowe zestawienie ilości lokali mieszkalnych, które zostały wykupione przez najemców oraz ilości lokali, które pozostają do sprzedaży w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe na terenie miasta i gminy Trzemeszno:

**Miasto Trzemeszno:**
- ul. Św. Jana 2 - wykupiony 1 lokal, pozostało do sprzedaży 7 lokali,
- ul. Św. Jana 11 - wykupiono 6 lokali, pozostało do sprzedaży 5 lokali,
- ul. Św. Jana 17 - wykupiono 7 lokali, pozostało sprzedaży 5 lokali,
- Pl. Św. Wojciecha 17 – wykupiono 3 lokale, pozostały do sprzedaży 3 lokale,
- Pl. Św. Wojciecha 20 – wykupiono 5 lokali, pozostały do sprzedaży 3 lokale,
- Pl. Św. Wojciecha 23 – wykupiono 4 lokale, pozostało do sprzedaży 5 lokali,
- Pl. Kilińskiego 1 – wykupiono 3 lokale, pozostało do sprzedaży 8 lokali,
- Pl. Kilińskiego 18 – wykupiono 4 lokale, pozostały do sprzedaży 3 lokale,
- ul. Kościuszki 25 - wykupiono 2 lokale, pozostały do sprzedaży 4 lokale,
- ul. Kościuszki 46 - wykupiono 3 lokale, pozostały do sprzedaży 5 lokali,
- ul. Mickiewicza 22 - wykupiono 3 lokale, pozostał do sprzedaży 1 lokal,
- ul. Wyszyńskiego 29 - wykupiono 8 lokali, pozostał do sprzedaży 1 lokal,
- ul. 22 stycznia 6 - wykupiono 2 lokale, pozostały do sprzedaży 2 lokale,
- ul. Konopnickiej 8 - wykupiono 15 lokali, pozostało do sprzedaży 8 lokali,
- ul. Piastowska 10 - wykupiono 25 lokali, pozostało do sprzedaży 20 lokali.

**Gmina Trzemeszno:**
- Bystrzyca 2 – wykupione 4 lokale, pozostały do sprzedaży 2 lokale,
- Kruchowo 1 - wykupiony 1 lokal, pozostało do sprzedaży 7 lokali,
- Wydartowo 16 - wykupiono 3 lokale, pozostały do sprzedaży 2 lokale.

6. Na rok 2015 na terenie miasta i gminy Trzemeszno przygotowywane są do sprzedaży na rzecz najemców następujące mieszkania w budynkach:
   - ul. Św. Jana 17 - 2 lokale mieszkalne,
   - Kruchowo nr 1 – 5 lokali mieszkalnych.

   Sfinalizowanie umów przeniesienia własności nastąpi w pierwszej połowie 2015 roku.

7. Docelowo zamierza się oferować do sprzedaży prawie wszystkie mieszkania komunalne, za wyjątkiem kilku lokali w starej substancji, które mogą mieć w przyszłości status lokali socjalnych.

8. Podstawowym efektem realizowania sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału gminy w kosztach remontów budynków stanowiących własność Gminy Trzemeszno.

## Rozdział IV

## Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

### § 10

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki mieszkaniowej, należytego utrzymania technicznego, podniesienia standardu prowadzącego do poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno.

2. Polityka czynszowa prowadzona przez Gminę powinna zmierzać do takiego kształtu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na prace remontowe.
3. Rozróżnia się następujące rodzaje czynszów:
   - czynsz za lokale mieszkalne,
   - czynsz za lokale socjalne,
   - czynsz za pomieszczenie tymczasowe.
4. Burmistrz Trzemeszna ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową w drodze zarządzenia.
5. Burmistrz może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż raz w roku.
6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu według następujących kryteriów:
   Czynniki obniżające:
   - brak w lokalu WC,
   - brak w lokalu WC i łazienki,
   - brak w lokalu WC, łazienki i instalacji wodno-kanalizacyjnej,
   - brak w lokalu centralnego ogrzewania.
7. Każdy z tych czynników powoduje obniżenie stawki czynszu o 10 %.
8. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
9. Ustala się stawkę czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego w wysokości 30 % stawki podstawowej.
10. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię cieplną, dostawę wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

## Rozdział V

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

### § 11

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Urząd Miejski Trzemeszna, Szkoła Podstawowa nr 1 (2 lokale), Przedszkole nr 2 (1 lokal) i Ośrodek Sportu i Rekreacji (1 lokal) w Trzemesznie. Zadaniem tych jednostek jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymanie stanu technicznego na odpowiednim poziomie.
2. W okresie objętym programem zarządca będzie podejmował działania zmierzające do wdrażania nowoczesnych metod administrowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz racjonalizacji wydatków przeznaczonych przez gminę Trzemeszno na ten cel.
3. Należy dążyć do indywidualnego sposobu rozliczania opłat eksploatacyjnych dotyczących lokali, co wiąże się z koniecznością przeprowadzenia koniecznych prac remontowych w celu przystosowania istniejącej instalacji do montażu opomiarowania.

## Rozdział VI

## Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

### § 12

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
   - przychody z najmu lokali mieszkalnych,
   - przychody z dzierżawy lokali użytkowych,
   - przychody z pomieszczeń przynależnych do lokali,
   - przychody ze sprzedaży lokali.
2. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych gminy. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samodzielnie.

## Rozdział 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.

### § 13

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

## Rozdział VIII

## Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### § 14

1. Oceniając mieszkaniowy zasób gminy Trzemeszno należy uznać go za stosunkowo niewielki. Stan techniczny budynków i mieszkań określa się w przeważającej części jako średni, a zatem wymagający sporych nakładów na remonty.
2. Do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć następujące działania;
   1) w dalszym ciągu kontynuować zamiany mieszkań, które dostosowują strukturę mieszkań do możliwości najemców, a także stworzą możliwość poprawy warunków mieszkaniowych,
   2) prowadzić sprzedaż mieszkań komunalnych z zastosowaniem możliwie najdalej idących preferencji,
   3) czynić starania w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
   4) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez rozłożenie na raty lub umorzenie tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
   5) uzasadnionym jest budowa tanich mieszkań, bowiem tylko one istotnie wpłyną na rozwiązanie istniejących problemów mieszkaniowych w gminie.

3. Należy dążyć do przekształcenia i zagospodarowania na cele mieszkalne budynków po byłych szkołach (Szydłowo, Wymysłowo).
4. W ramach mieszkaniowego zasobu gminy należy dążyć do wyodrębnienia większej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (Zieleń 27).
5. Dążyć do wykwaterowania najemców z lokali w budynkach o złym stanie technicznym, które nadają się do rozbiórki lub kapitalnego remontu, tj. budynku przy ul. Szymańskiego 3 (Browar), ul. Kościuszki 40 i Kruchowo 68 (Pałac).

*Program opracowali:*
*Alina Skrzypczak – Zastępca Kier. RGNK*
*Paweł Kwiatkowski – inspektor d/s administrowania zasobem lokalowym*
*Dariusz Jankowski - Kier. RGNK/Z-ca Burmistrza*