

**OCENA KIERUNKÓW LOKALNEJ POLITYKI  
w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym**

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

Woj. 2016.06.17  
Lok. 64/2016

*[Handwritten signatures and notes]*  
Woj. 2016.06.17  
Lok. 64/2016  
11.04.2016

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy reguluje obowiązująca od 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale 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.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nałożyła na Radę Miejską obowiązek uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 cyt. wyżej ustawy Rada Miejska Trzemeszna w dniu 25 lutego 2015 roku uchwaliła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno w latach 2015 – 2019” (Uchwała nr VI/48/2015, weszła w życie z dniem 14 kwietnia 2015 roku).

**1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na 15 marca 2016 roku.**

1) Według stanu na dzień 15 marca 2016 roku mieszkaniowy zasób Gminy stanowi:

Gmina Trzemeszno jest właścicielem 49 budynków mieszkalnych. W budynkach znajduje się 288 lokali, w tym: 254 lokali mieszkalnych, 30 lokali socjalnych i 4 pustostany, tj.:

**a) na terenie miasta** znajduje się 30 budynków mieszkalnych, w tym 213 lokali mieszkalnych, 12 lokali socjalnych i 1 pustostan, stanowiące własność Gminy Trzemeszno, tj.:

- 15 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 113, w tym: 100 lokali mieszkalnych, 12 lokali socjalnych i 1 pustostan,
- 1 nowo wybudowany budynek przy ul. Kasztanowej nr 5, w którym znajduje się 36 lokali mieszkalnych (wyłączony ze sprzedaży lokali na 15 lat),
- 14 budynków, w których znajduje się 77 lokali własnych gminy i 89 lokali wykupionych przez najemców,

**b) na terenie wiejskim** znajduje się 19 budynków mieszkalnych, w tym 41 lokali mieszkalnych, 18 lokali socjalnych i 3 pustostany, tj.:

- 15 budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 42, w tym 36 lokali mieszkalnych, 3 lokale socjalne (Zieleń 27) i 3 pustostany (Kruczowo-Pałac),
- 1 budynek, w którym znajdują się 2 lokale własne gminy i 4 lokale wykupione przez najemców (Bystrzyca nr 2),
- 1 budynek, w którym znajdują się 2 lokale własne gminy i 6 lokali wykupionych przez najemców (Kruczowo nr 1),
- 1 budynek, w którym znajduje się 1 lokal własny gminy i 4 lokale wykupione (Wydartowo nr 16),
- 1 budynek, w których znajduje się 15 lokali socjalnych, w tym 2 lokale niezamieszkałe (Jastrzębowo nr 26a).

- 2) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSP Trzemeszno..
- 3) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSiR Trzemeszno (stadion).
- 4) Gmina posiada lokale mieszkalne w obiektach szkolnych, w tym:
  - przy ul. Śniadeckich 18a (budynek Szkoły Podstawowej nr 1) - 2 lokale.
- 5) Gmina sprawuje nadzór nad 3 budynkami, położonymi na terenie miasta Trzemeszno, w których znajduje się 25 lokali (budynki nie posiadają uregulowanego prawa własności), tj. budynek:
  - przy ul. Orchowskiej nr 2 - 4 lokale
  - przy ul. Św. Wojciecha nr 14 - 8 lokali,
  - przy ul. Szymańskiego nr 2 - 13 lokali,
- 6) Zgodnie z postanowieniem Sądu – Sygn. akt INS 1429/04 z dnia 27.01.2005 roku Gmina sprawuje nadzór kuratorski nad budynkiem, znajdującym się w Trzemesznie przy ul. Kościuszki nr 40. Aktualnie pustostan.

Budynki i lokale wymienione w pkt 1 i 5 znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszna, lokal mieszkalny w budynku na stadionie miejskim w administrowaniu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie, natomiast lokale mieszkalne wymienione w pkt 4 znajdują się w administrowaniu Szkoły Podstawowej nr 1 w Trzemesznie.

W 2015 roku uregulowany został stan prawny – komunalizacja – nabycie przez Gminę z mocy prawa, własności nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. 1 Maja nr 3 w Trzemesznie, w ewidencji gruntów oznaczonej jako działka nr 209 o powierzchni 0,1462 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Gnieźnie prowadzona jest KW nr PO1G/00048591/2. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym – 18 rodzinnym.

Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzemeszno, znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych – wykaz w załączeniu.

## 2. Sprzedaż lokali i budynków.

W 2015 roku sprzedano na rzecz najemcy:

- 2 lokale mieszkalne, znajdujące się w budynku przy ul. Świętego Jana nr 17 w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Świętego Jana nr 11 w Trzemesznie,
- 5 lokali mieszkalnych, w budynku nr 1 w Kruchowie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku nr 16 w Wydartowie.

W 2015 roku w drodze przetargu ustnego nieograniczonego sprzedano 1 lokal użytkowy we wsi Trzemżał.

Sprzedaż lokali mieszkalnych mieszkaniowego zasobu gminy Trzemeszno, na rzecz najemców, w ostatnich latach przedstawiała się następująco:

L. p.	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	Razem
Miasto	6	3	2	1	1	3	3	19
Gmina	2	2	1	-	-	3	6	14
<b>Ogółem</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>33</b>

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy obowiązuje bonifikata (70 % przy uiszczeniu ceny sprzedaży lokalu jednorazowo i 50 % przy uiszczeniu ceny sprzedaży w ratach).

W ostatnim czasie wzrasta zainteresowanie wykupem lokali przez najemców. W ostatnich 2 latach nastąpił wzrost sprzedanych lokali.

W 2016 roku sprzedano:

- na rzecz najemcy - 1 lokal mieszkalny w budynku przy ul. Piastowskiej 10 w Trzemesznie,
- w drodze przetargu ustnego nieograniczonego - 1 lokal mieszkalny w budynku nr 1 w Kruchowie (akt notarialny kwiecień/maj br.).

Obecnie przygotowywane do sprzedaży na rzecz najemcy są, następujące lokale mieszkalne:

- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Piastowskiej 10 w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Kościuszki 25 w Trzemesznie,
- 1 lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Wyszyńskiego 29 w Trzemesznie.

Ponadto do Urzędu Gminy wpłynęły wnioski 3 najemców, budynku przy ul. 1 Maja nr 3 w Trzemesznie o wykup na własność zajmowanych lokali mieszkalnych.

### **3. Remonty lokali i budynków.**

Mieszkania w mieszkaniowym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie, stąd wymagają one remontów i modernizacji. Zakres remontów budynków i lokali w 2015 roku, znajdujących się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszna przedstawia się następująco:

- wymiana 33 okien wraz z parapetami,
- obróbka wymienionych okien i parapetów,
- przestawienie 14 pieców kaflowych pokojowych,
- czyszczenie i drobne remonty 10 pieców kaflowych pokojowych,
- deratyzacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych,
- dezynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie przewodów kominowych I i II okres,
- obowiązkowe badanie przyłączy energetycznych WLZ,
- remont dachu i kominów ul. Mickiewicza 14,
- remont dachu i kominów Pl. Wojciecha 14,
- pozostałe prace dekararskie na budynkach mieszkalnych,
- wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- naprawa i regulacja 10 kotłów gazowych w lokalach ul. Mieszka I 4 B i C,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnej,
- wymiana 4 drzwi wejściowych do mieszkań,
- zakup materiałów do remontu lokalu Pl. Kilińskiego 18/7 i ul. Kościuszki 46/6,
- badanie stanu technicznego przewodów kominowych,
- okresowy przegląd techniczny kotłów gazowych w mieszkaniach,
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych.

Oprócz w/w pozycji Gmina we własnym zakresie wykonuje następujące prace dotyczące administrowania budynkami i lokalami własności gminy Trzemeszno:

- cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek,
- usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych,
- prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach,
- koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków,
- przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych

- (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dekarские) w budynkach,
- zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali,
- inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

Zgodnie z informacją inspektora ds. ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku OSP w Trzemesznie przy ul. Tumskiej 6 w 2015 roku nie przeprowadzono żadnych prac remontowych ze środków Urzędu Miejskiego – informacja z dnia 14 marca 2016 roku w załączeniu.

Na podstawie informacji uzyskanej z Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie w budynku na stadionie miejskim w roku 2015 nie wykonano żadnych prac remontowych - informacja z 01 kwietnia 2016 roku w załączeniu.

#### **4. Polityka czynszowa.**

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Trzemeszno nr 222/2012 z dnia 24 września 2012 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Trzemeszno w 2015 roku obowiązywała stawka bazowa czynszu w wysokości 3,56 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z w/w zarządzeniem uwzględniono następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> (każdy z czynników powoduje obniżenie stawki bazowej o 15 %) tj.:

- brak CO – 3,03 zł
- brak CO i łazienki – 2,49 zł
- brak CO, łazienki i WC – 1,96 zł
- brak CO, łazienki, WC i instalacji wodno – kan. - 1,42 zł

oraz stawka czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego w wysokości 30 % stawki bazowej.

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku, obliguje gminy do uwzględnienia czynników obniżających jego wysokość, w szczególności z tytułu wyposażenia budynku i lokalu, położenia budynku i lokalu.

Biorąc pod uwagę obecne czynniki obniżające stawkę bazową czynszu regulowanego, Gmina w opracowywanym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno na lata 2015 - 2019, zmieniła strukturę tych stawek (chodzi o zmniejszenie wskaźnika procentowego obniżki stawki bazowej).

Od 1 lutego 2016 roku, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 144/2015 z dnia 20 października 2015 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne i czynników obniżających stawkę bazową czynszu, obowiązuje nadal stawka bazowa czynszu w wysokości 3,56 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zmianie uległy czynniki obniżające stawkę bazową.

Zgodnie z zarządzeniem z dnia 20 października 2015 roku, uwzględnia się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> (każdy z czynników powoduje obniżenie stawki bazowej o 10 %) tj.:

- brak CO – 3,20 zł
- brak CO i łazienki – 2,85 zł
- brak CO, łazienki i WC – 2,49 zł
- brak CO, łazienki, WC i instalacji wodno – kan. - 2,14 zł

oraz stawka czynszu z tytułu najmu lokalu socjalnego w wysokości 30 % stawki bazowej.

Gmina w swoim zasobie posiada większość lokali mieszkalnych, w których brak jest centralnego ogrzewania oraz łazienek itp., dlatego też stawka czynszu w tych budynkach jest stosunkowo niewielka i wynosi obecnie od 3,20 zł do 2,14 zł (poprzednio od 3,03 do 1,42 zł za 1 m<sup>2</sup>).

Pomimo niewielkich stawek czynszu problemem jest nieściągalność czynszu i innych opłat dotyczących utrzymania zajmowanych przez najemców lokali mieszkalnych.

W 2015 roku Gmina wystawiła 133 wezwania ostateczne do zapłaty na kwotę 578.214,55 zł. Po upływie określonego w wezwaniu terminie, sporządzonych zostało 78 pozwów do Sądu Rejonowego w Gnieźnie, a następnie po otrzymaniu z Sądu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, występowano ponownie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Procedura nadania klauzuli jest rozłożona w czasie, gdyż Sądy zwracają nakazy zapłaty po upływie miesiąca lub nawet dwóch.

Po otrzymaniu prawomocnych nakazów zapłaty i stwierdzeniu braku spłaty zaległości Gmina sporządza wnioski egzekucyjne do Komornika Sądowego w Gnieźnie. W 2015 roku sporządzono 19 wniosków na kwotę 33.645,60 zł. Ponadto 17 dłużników zwróciło się z wnioskami do Burmistrza Trzemeszna z prośbą o rozłożenie spłaty zaległości na raty.

W dniach od 8 do 10 marca 2016 roku Gmina wydała klucze 36 najemcom nowo wybudowanego budynku komunalnego przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie.

W budynku tym zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 182/2016 z dnia 02 marca 2016 roku w sprawie zmiany zarządzenia nr 144/2015 Burmistrza Trzemeszna z dnia 20 października 2015 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i czynników obniżających stawkę bazową czynszu stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku nr 5 przy ul. Kasztanowej w Trzemesznie wynosi 4,50 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Rada Miejska Trzemeszna w dniu 30 marca 2016 roku podjęła uchwałę o wyłączeniu ze sprzedaży na okres 15 lat lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nowo wybudowanym budynku komunalnym przy ul. Kasztanowej w Trzemesznie.

## 5. Wspólnoty mieszkaniowe

Od dnia 1 stycznia 2012 roku na terenie miasta i gminy Trzemeszno funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe, których obsługę finansową prowadzi Biuro Rachunkowe Marii Szoszorek z Witkowa. Obecnie funkcjonuje 18 wspólnot, w tym: 14 na terenie miasta i 4 na terenie wiejskim.

Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. W skład wspólnoty wchodzi właściciele lokali oraz dotychczasowy właściciel, czyli wszyscy właściciele mieszkań, stanowiących przed wyodrębnieniem część składową danej nieruchomości. Wspólnota zarządza nieruchomością wspólną może się składać z kilku lub kilkudziesięciu członków. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie wyposażyła wspólnoty w osobowość prawną. Oznacza to, że wspólnota nie może być podmiotem praw i obowiązków, jednak może zaciągać zobowiązania, może pozywać i być pozywaną do sądu.

W sprawach ściśle określonych w ustawie o własności lokali wspólnota stawiana jest na równi z osobą prawną. Majątek, jakim dysponuje wspólnota należy do właścicieli odrębnych lokali oraz do dotychczasowego właściciela. Są to należące do nich udziały w nieruchomości wspólnej oraz ewentualne dochody, jakie te udziały przynoszą. Jeżeli wspólnota uzyskuje dochody z tytułu najmu lub dzierżawy pomieszczeń wspólnych, powinny one być w całości przekazywane na potrzeby związane z utrzymaniem danej nieruchomości.

Wspólnoty mieszkaniowe, które de facto zafunkcjonowały od 1 stycznia 2012 roku zrobiły już wiele dobrego w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi. Bardzo pozytywnym przykładem są zrealizowane inwestycje remontowe. Remonty budynków wpływają nie tylko nie estetykę, ale też poprawę wyglądu naszego miasta – informacja z dnia 01 marca 2016 roku.

## **6. Potrzeby mieszkaniowe w Gminie Trzemeszno**

Przydzielanie wolnych lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy odbywa się na podstawie uchwały nr XXXII/244/2012 Rady Miejskiej w Trzemesznie z dnia 4 lipca 2012 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Trzemeszno, a jednym z warunków ubiegania się o lokal mieszkalny jest wpis na gminną listę mieszkaniową lub wpis na gminną listę lokali socjalnych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że dość istotnie zmieniono zasady wynajmowania lokali komunalnych, dając także możliwość uzyskania tytułu najmu rodzinom, które zaadaptowały otrzymany lokal na potrzeby mieszkaniowe.

Weryfikacja obecnie obowiązujących list mieszkaniowych na okres 2015/2016 została przez Komisję Mieszkaniową przeprowadzona w miesiącu październiku 2015 roku. Zatwierdzone przez Burmistrza Trzemeszna gminne listy są obowiązujące do realizacji w okresie 1 roku, tj. do 14 listopada 2016 roku.

Gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2015/2016 rok zawierała 48 pozycji, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy 22 pozycje.

Na początku marca br. Gmina oddała do użytku nowo wybudowany budynek mieszkalny przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie. Lokale mieszkalne otrzymało 36 rodzin.

W pierwszej kolejności przydziały dotyczyły przekwaterowania rodzin i osób z budynków przy ul. Szymańskiego 3 i ul. Kościuszki 40 w Trzemesznie.

Obecnie (po zasiedleniu budynku przy ul. Kasztanowej nr 5 w Trzemesznie) gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2015/2016 rok zawiera 28 pozycji, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy 15 pozycji.

Weryfikacja obecnie obowiązujących list zostanie przeprowadzona w miesiącu październiku 2016 roku, dając możliwość wpisania na listy osób po raz pierwszy.

Jak z powyższego wynika obowiązujące zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie uwzględniają możliwości indywidualnego rozpatrzenia wniosku.

## **7. Działania dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno.**

W celu poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy adaptowano budynek poszkolny we wsi Jastrzębowo na tzw. „schronisko socjalne”, które oddano do użytku w miesiącu grudniu 2012 roku. W budynku wyodrębniono 15 lokali socjalnych, aktualnie w budynku 2 lokale są niezamieszkałe.

Sprawa zasiedlenia w/w budynku przebiegała bardzo opornie, z uwagi na to, iż żadna ze wskazanych przez Burmistrza osób czy rodzin posiadających zadłużenie na dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, nie zamierzała dobrowolnie go opuścić. W związku z powyższym Gmina zmuszona była przekazać sprawę na drogę sądową celem uzyskania postanowienia Sądu o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Rada Miejska w Trzemesznie w dniu 25 września 2013 roku podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży lokali użytkowych (w budynku poszkolnym) w drodze przetargu ustnego nieograniczonego w miejscowości Wymysłowo. Ogłoszone kilkakrotnie przetargi na zbycie przedmiotowych lokali, nie doszły do skutku, z uwagi na brak wpłaty wadium.

Gmina Trzemeszno w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dokonała sprzedaży lokali użytkowych (w budynkach poszkolnych), w grudniu 2014 roku we wsi Jastrzębowo, natomiast w 2015 roku we wsi Trzemżał.

Sprzedane zostały również budynek Browaru (zamieszkały – 5 rodzin) i lodowni w Trzemesznie, których stan techniczny ulegał ciągłemu pogorszeniu, a Gmina z uwagi na brak środków finansowych nie była w stanie wykonać wszystkich prac nakazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

Obecnie trwają prace budowlane mające na celu wyodrębnienie 5 lokali użytkowych wraz z przynależnymi piwnicami, z pomieszczeń parteru i piwnicy stanowiących własność Gminy Trzemeszno, w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Szydłowo 1. Wyodrębnione lokale użytkowe mogą być adaptowane na lokale mieszkalne.

Problemem jest też obecnie sprawa pogarszającego się stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie, w którym znajduje się 8 lokali mieszkalnych, w tym 5 zamieszkałych, 3 pustostany.

Zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego budynku Pałacu w Kruchowie wynika, że budynek w części strychowej nie nadaje się do użytkowania, a ponadto zły stan kominów powoduje dodatkowe zagrożenie dla osób i mienia. Budynek stanowi własność Gminy Trzemeszno.

## WNIOSKI:

Realizacja programu mieszkaniowego oraz gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Trzemeszno skłania do pewnych konkluzji oraz wyartykułowania wniosków, które powinny być wzięte pod uwagę przy realizacji tego zadania, w następnych latach.

Należy w szczególności rozważyć:

1. Podwyższenie stawki bazowej czynszu regulowanego z uwagi, na obecnie zróżnicowane zaliczki na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Budowę mieszkań socjalnych, z uwagi na zwiększającą się ilość wyroków sądowych, gdzie Gmina zobowiązana jest do wskazania lokalu socjalnego.
3. Znacznym obciążeniem w budżecie Gminy jest fundusz remontowy, który gwarantuje spłatę kredytów zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz płynność spłaty tego kredytu.
4. W większości mieszkaniowego zasobu gminy, budynki i lokale wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji oraz podniesienia standardu mieszkań, co stanowi duże obciążenie dla budżetu Gminy.
5. Zasadność udziału przedstawiciela Gminy we władzach Wspólnot Mieszkaniowych.
6. Priorytetem powinno być także, zagospodarowanie budynków poszkolnych w miejscowości Szydłowo i Wymysłowo poprzez zbycie wolnych lokali użytkowych.
7. Informacja nie zawiera sprawy lokali użytkowych i możliwej do rozważenia postulowanej przez najemców lokali użytkowych sprawy ich sprzedaży.

## Załączniki:

1. Informacja z wykonania remontów oraz innych prac w budynkach i lokalach mieszkalnych własności Gminy Trzemeszno zarządzanych przez Urząd Miejski Trzemeszna.
2. Informacja o lokalu mieszkalnym w obiektach OSP w Trzemesznie z dnia 14.03.2016 roku.
3. Informacja OSiR w Trzemesznie z dnia 01 kwietnia 2016 roku .
4. Wykaz budynków własności Gminy Trzemeszno, administrowanych przez Urząd Miejski - stan na 15 marca 2016 roku.
5. Wykaz lokali mieszkalnych własności Gminy Trzemeszno, znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych - stan na 15 marca 2016 roku.

6. Wykaz stawek (zaliczek) na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych - stan na 29 lutego 2016 roku.
7. Wykaz lokali własności Gminy Trzemeszno we Wspólnotach Mieszkaniowych – stan na 29 lutego 2016 roku.
8. Pismo Biura Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 01 marca 2016 roku.
9. Wykaz lokali użytkowych własnych Gminy Trzemeszno – stan na 29 marca 2016 roku.

Trzemeszno, dnia 08 kwietnia 2016 roku

BURMISTRZ  
*Krzysztof Dereziński*

Sporządzili:  
*Alina Skrzypczak - Zastępca Kierownika RGNK*  
*Paweł Kwiatkowski – Inspektor ds. administrowania zasobem mieszkaniowym*

ZASTĘPCA KIEROWNIKA  
Referatu Gospodarki Nieruchomościami  
i Spraw Lokalnych  
*Alina Skrzypczak*

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobem lokalowym  
*Paweł Kwiatkowski*



**Informacja z wykonanych prac zleconych podmiotom zewnętrznym w okresie 01.01.2015 r.  
31.12.2015r. przez referat RG NK – administrowanie zasobem lokalowym.**

1. Wymiana 33 okien wraz z parapetami
2. Obróbka wymienionych okien i parapetów
3. Przystawienie 14 pieców kaflowych pokojowych
4. Czyszczenie i drobne remonty 10 pieców kaflowych pokojowych
5. Deratyzacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych
6. Dezynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych
7. Czyszczenie przewodów kominowych I i II okres
8. Obowiązkowe badanie przyłączy energetycznych WLZ
9. Remont dachu i kominów Mickiewicza 14
10. Remont dachu i kominów Wojciecha 14
11. Pozostałe prace dekarские na budynkach mieszkalnych
12. Wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych
13. Naprawa i regulacja 10 kotłów gazowych w lokalach ul. Mieszka I 4 b,c
14. Czyszczenie instalacji kanalizacyjnej
15. Wymiana 4 drzwi wejściowych do mieszkań
16. Zakup materiałów do remontu lokalu pl. Kilińskiego 18/7 i Kościuszki 46/6
17. Badanie stanu technicznego przewodów kominowych
18. Okresowy przegląd techniczny kotłów gazowych w mieszkaniach
19. Naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych

**Oprócz w/w pozycji wykonujemy we własnym zakresie następujące prace dotyczące administrowania budynkami i lokalami własności gminy Trzemeszno:**

cykliczne dozory budynków i naprawa na bieżąco zauważonych usterek, usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych, prowadzenie akcji zimowej na chodnikach przy budynkach, koszenie trawy - chwastów i sprzątanie wokół budynków, przygotowywanie lokali do wynajmu, wykonywanie drobnych prac remontowych w budynkach (hydrauliczne, stolarskie, murarskie, malarskie, ślusarskie, dekarские), zabezpieczanie zagrożonych budynków i lokali, oraz inne prace, które muszą zapewnić najemcom bezpieczne korzystanie z lokali mieszkalnych.

Trzemeszno, dnia 29.02.2015r.

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobem lokalowym  
Paweł Kwiatkowski

URZĄD MIEJSKI  
62-240 Trzemeszno  
woj. wielkopolskie  
RSO.5540.12.2016

Trzemeszno, dnia 14.03.2016 r.

**Referat Gospodarki Nieruchomościami  
i Spraw Komunalnych  
Urzędu Miejskiego Trzemeszna**

Informuję, iż w roku 2015 w mieszkaniu znajdującym się na terenie budynku Ochotniczej Straży Pożarnej przy ul. Tumskiej 6 w Trzemesznie, nie prowadzono żadnych prac remontowych.

mgr inż. Andrzej Kozłowski  
ds. ochrony przeciwpożarowej  
i bezpieczeństwa  
funkcyjnego



Ośrodek Sportu i Rekreacji  
ul. Piastowska 11  
62-240 Trzemeszno  
Tel. 61/415 40 96  
NIP 784-22-84-148, REG: 634629000

Trzemeszno, 01.04.2016r.

Urząd Miejski Trzemeszna  
ul. Gen. H. Dąbrowskiego 2  
62-240 Trzemeszno

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzemesznie informuje, że w roku 2015 nie przeprowadzał żadnych remontów w budynku mieszkalnym na Stadionie Miejskim w Trzemesznie przy ul. Sportowej 19.

DYREKTOR  
Mariusz Kowalczyk

**Wykaz budynków administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna  
 na dzień 15 marca 2016 roku**

L. p.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Położenie	Uwagi
1	Pl. św. Wojciecha 14	8	284,40	miasto	
2	Kościuszki 6	4	96,55		
3	Kościuszki 22	12	423,6		
4	Kościuszki 34	2	110,00		
5	Kościuszki 48	2	121,76		
6	Tumska 2	4	160,57		
7	Kopernika 14	2	75,15		
8	Mieszka I 4 b,c	24	690,00		11 socjalnych
9	Mickiewicza 14	7	318,19		
10	Orchowska 2	4	136,40		
11	Św. Ducha 2	4	89,30		
12	1 Maja 3	18	804,33		
13	1 Maja 15	6	170,77		1 socjalny
14	1 Maja 19	3	145,86		1 pustostan
15	Szymańskiego 2	13	416,79		
16	Kasztanowa 5	36	1468,86		
17	Zieleń 27	8	149,03	gmina	3 socjalne
18	Zieleń 28	10	350		
19	Wydartowo 48	1	94,69		
20	Wydartowo 85	2	110,16		
21	Wymysłowo 31	1	54,60		
22	Niewolno 26	4	94,00		
23	Ławki 11	1	56,45		
24	Ławki 19	2	100,90		
25	Ostrowite 21	2	89,90		
26	Smolary 18	1	60,00		
27	Powiadacze 2	1	53,43		
28	Duszno 7	2	107,40		
29	Kruchowo 68 - pałac	5	406,54		+ 3 pustostany
30	Zieleń 72/3	1	48,30		
31	Kruchowo 80/1 (Felicja Brzewińska)	1			
32	Jastrzębowo 26 A	15	321,83		Lokale socjalne
	<b>RAZEM</b>	<b>206</b>			

Trzemeszno, dnia 15.03.2016 roku

INSPEKTOR  
 ds. administrowania  
 zasobem lokalowym  
 Paweł Kwiatkowski

**Wykaz lokali mieszkalnych własności gminy Trzemeszno znajdujących się  
we Wspólnotach Mieszkaniowych na dzień 15 marca 2016 roku**

L. p.	Adres Wspólnoty	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Położenie	Uwagi
1	Św. Jana 2 – Kilińskiego 1	15	657,22	miasto	
2	Św. Jana 17	3	145,42		
3	Św. Wojciecha 17	3	70,15		
4	Św. Wojciecha 20	3	157,13		
5	Św. Wojciecha 23	5	233,1		
6	Pl. Kilińskiego 18	3	155,52		
7	Kościuszki 25	4	113,75		
8	Kościuszki 46	5	156,18		
9	Mickiewicza 22	1	47,45		
10	Wyszyńskiego 29	1	36,70		
11	22 Stycznia 6	2	54,20		
12	Konopnickiej 8	8	366,38		
13	Piastowska 10	20	1071,93		
14	Św. Jana 11	4	271,66		
15	Kruchowo 1	2	151,39	gmina	
16	Bystrzyca 2	2	86,90		
17	Wydartowo 16	1	33,39		
	<b>RAZEM</b>	<b>82</b>			

Trzemeszno, dnia 15.03.2016 roku

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobem lokalowym  
Paweł Kwiatkowski

**Wykaz stawek - zaliczek na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy  
za 1m<sup>2</sup> powierzchni udziałowej obowiązujących we Wspólnotach Mieszkaniowych  
na dzień 29.02.2016 r.**

L. p.	Wspólnota Mieszkaniowa	Zaliczka na utrzymanie powierzchni wspólnej - zł	Zaliczka na fundusz remontowy - zł	Wysokość zaliczek razem zł
1	św. Jana 2 – pl. Kilińskiego 1	0,80	2,70	3,50
2	św. Jana 11	0,75	2,60	3,35
3	św. Jana 17	0,75	2,30	3,05
4	pl. św. Wojciecha 17	1,00	3,00	4,00
5	pl. św. Wojciecha 20	0,90	1,00	1,90
6	pl. św. Wojciecha 23	0,97	3,15	4,12
7	pl. Kilińskiego 18	0,84	1,60	2,44
8	Kościuszki 25	1,00	4,50	5,50
9	Kościuszki 46	1,00	3,00	4,00
10	Mickiewicza 22	1,05	4,50	5,55
11	Konopnickiej 8	0,89	3,20	4,09
12	Wyszyńskiego 29	0,88	2,00	2,88
13	22 Stycznia 6	1,13	1,59	2,72
14	Piastowska 10	1,05	1,61	2,66
15	Bystrzyca 2	1,09	3,00	4,09
16	Kruczowo 1	1,00	1,58	2,58
17	Szydłowo 1	0,67	0,70	1,37
18	Wydartowo 16	0,83	0,30	1,13

Trzemeszno, dnia 29.02.2016 r.

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobem lokalowym  
Pawel Kwiatkowski

**Wykaz lokali własności Gminy Trzemeszno we Wspólnotach Mieszkaniowych  
na dzień 29.02.2016r.**

L. p.	Wspólnota - adres	Lokale wykupione			Lokale własności Gminy			Zaciąg- nięty kredyt
		ilość	powierzchnia udziałowa		ilość	powierzchnia udziałowa		
			%	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup>	
1	św. Jana 2 – pl. Kilińskiego 1	4	25,10	306,80	20,00	74,90	915,60	tak
2	św. Jana 11	6	18,81	259,15	9,00	81,19	1118,97	tak
3	św. Jana 17	9	73,21	617,19	4,00	26,79	225,87	tak
4	pl. św. Wojciecha 17	3	55,68	140,75	3,00	44,32	112,15	nie
5	pl.. św. Wojciecha 20	5	61,44	271,31	3,00	38,56	170,29	tak
6	pl. św. Wojciecha 23	4	37,19	161,58	5,00	62,81	272,87	tak
7	pl.. Kilińskiego 18	3	32,48	215,30	5,00	67,52	447,60	tak
8	Kościuszki 25	2	47,66	130,30	4,00	52,34	143,10	tak
9	Kościuszki 46	3	46,48	156,10	4,00	53,52	179,80	nie
10	Mickiewicza 22	3	70,29	158,20	1,00	29,71	67,00	tak
11	Konopnickiej 8	15	64,90	775,90	8,00	35,10	411,50	tak
12	Wyszyńskiego 29	8	90,24	424,70	1,00	9,76	45,90	tak
13	22 Stycznia 6	2	58,92	100,70	2,00	41,08	70,20	tak
14	Piastowska 10	25	53,95	1.371,84	20,00	46,05	1.170,96	tak
15	Bystrzyca 2	4	63,73	152,70	2,00	36,27	86,90	nie
16	Kruchowo 1	6	72,74	312,70	2,00	27,26	177,27	tak
17	Szydłowo 1	4	38,94	327,60	1,00	61,06	513,60	nie
18	Wydartowo 16	4	87,18	312,70	1,00	12,82	45,99	nie

Trzemeszno, dnia 29.02.2016 r.

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobem lokalowym  
Paweł Kwiatkowski

BIURO WYKONAWCZE  
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
*Maria Szoszorek*  
ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Witkowo  
Oddział w Trzemesznie  
ul. Świętego Ducha 5/5, 62-240 Trzemeszno  
tel. 501689089

**Urząd Miejski Trzemeszna**  
**ul. Gen. Dąbrowskiego 2**  
**62-240 Trzemeszno**

W odpowiedzi na Wasze pismo z dnia 26.02.2016 r. przedstawiam wykaz:

I. Wyremontowanych budynków w następujących Wspólnot mieszkaniowych:

WM Piastowska 10:

- termomodernizacja budynku,
- remont klatek schodowych,
- wymiana węzła ciepłowniczego,
- wymiana wszystkich zaworów podpionowych w układzie c.w. i z.w.,
- wymiana instalacji domofonowej

WM Kruchowo 1:

- termomodernizacja budynku

WM Św. Jana 17:

- termomodernizacja budynku,
- renowacja zabytkowej elewacji budynku,
- remont klatki schodowej,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- zamontowanie instalacji domofonowej,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku



#### WM Szydłowo 1:

- remont klatki schodowej,
- zabezpieczenie dachu poprzez smołowanie
- wymiana drzwi wejściowych do budynku

#### WM Mickiewicza 22:

- termomodernizacja budynku,
- remont klatki schodowej,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- zamontowanie instalacji domofonowej
- wymiana drzwi wejściowych do budynku

#### WM Św. Jana 2, Kilińskiego 1:

- termomodernizacja budynku,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- renowacja zabytkowej elewacji budynku,
- remont klatek schodowych,
- wymiana wszystkich okien na częściach wspólnych,
- zasypanie nieczynnego szamba,
- wylanie posadzki betonowej na podwórzu,
- wymiana bramy wjazdowej,
- zamontowanie instalacji domofonowej

#### WM Kościuszki 25:

- termomodernizacja budynku,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- remont klatki schodowej,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku,
- wybrukowanie podwórza,
- zamontowanie instalacji domofonowej

#### WM Wyszyńskiego 29:

- wymiana pokrycia dachowego,

- docieplenie poddasza,
- remont klatki schodowej,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku,
- założenie instalacji gazowej celem ogrzania mieszkań i na użytek gospodarstwa domowego

#### WM Św. Wojciecha 20:

- remont dachu (wymiana),
- wybrukowanie podwórza

#### WM Wojciecha 23:

- termomodernizacja budynku,
- remont klatki schodowej,
- wymiana bramy wjazdowej

#### WM Św. Wojciecha 17:

- wzmocnienie ściany szczytowej w związku z usunięciem przyległego budynku.

#### WM Kościuszki 46:

- budowa komina w przybudówce,
- wymiana drzwi wejściowych do budynku

#### WM Konopnicka 8:

- termomodernizacja budynku,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- remont klatek schodowych,
- wymiana instalacji c.o. włącznie z zaworami termostatycznymi

#### WM Św. Jana 11:

- termomodernizacja budynku,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- remont klatek schodowych,
- wybrukowanie podwórza,

- wymiana ogrodzenia od ul.1 Maja
- zakończenie etapu dokumentacji przed budową garaży na podwórzu

WM 22 Stycznia 6:

- wymiana pokrycia dachowego

II. Do remontu pozostało:

WM Kościuszki 46 - termomodernizacja budynku

WM 22 Stycznia 6 - termomodernizacja budynku

WM Św. Wojciecha 17 - termomodernizacja budynku

WM Św. Wojciecha 20 - termomodernizacja elewacji

WM Bystrzyca 2 - termomodernizacja budynku

WM Szydłowo 1 - termomodernizacja budynku

WM Wydartowo 16 - termomodernizacja budynku

Z poważaniem

BIEG  
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH  
*Maria Szoszorek*  
ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Włtkowo  
Oddział w Trzemesznie  
ul. Świętego Ducha 5/5, 62-240 Trzemeszno  
tel. 381689089

Wykaz lokali użytkowych własności Gminy Trzemeszno na dzień 29.02.2016r.

L. p.	Nazwisko najemcy	Adres budynku	Pow. lokalu m <sup>2</sup>	Rodzaj prowadzonej działalności
1	Hanna Płaneta	Kilińskiego 18	114,00	sklep
2	Hanna Płaneta	Kilińskiego 18	116,25	sklep
3	Ubezpieczenia Wielgus	Kilińskiego 1	26,12	biuro
4	Halina Łukomska	Kilińskiego 1	34,22	Zakład fryzjerski
5	Halina Łukomska	Kilińskiego 1	29,21	Zakład fryzjerski
6	Roksana Trzcińska	Jana 2	36,00	sklep
7	Do wynajęcia	Jana 2	19,00	-
8	Koło Łowieckie	Jana 11	11,54	biuro
9	Alicja Zielińska	Pl. Św. Wojciecha	60,1	bar
10	Mariusz Nowakowski	Jana 17	50,00	sklep
11	Agnieszka Stawska	Kościuszki 6	28,00	Zakład fryzjerski
	Razem		524,44	

Wykaz lokali zajętych na prowadzenie działalności pożytku publicznego

L. p.	Najemca	Adres budynku	Pow. lokalu m <sup>2</sup>
1	Dom Kultury	Jana 11	483,72
2	Biblioteka	Jana 11	177,17
3	Biblioteka	Kruczowo 68	70,66
	Razem		731,55

Powierzchnia gruntu przypadająca na działalność pożytku publicznego (Dom Kultury, Biblioteka Publiczna) – 426,05 m<sup>2</sup>

Trzemeszno, dnia 29.03.2016 r.

INSPEKTOR  
ds. administrowania  
zasobami lokalowym  
Paweł Kwiatkowski