

Up 2017.01.146

**OCENA KIERUNKÓW LOKALNEJ POLITYKI
w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
za 2016 rok**

*Przewodnicząca
Rady Miejskiej
M. B. 17.12.17*

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 31 grudnia 2016 roku.

1) Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku mieszkaniowy zasób Gminy stanowi: Gmina Trzemeszno jest właścicielem **45** budynków mieszkalnych.

W budynkach znajduje się **258** lokali, w tym: **224** lokali mieszkalnych, **30** lokali socjalnych i **4** pustostany, tj.:

a) na terenie miasta znajduje się **27** budynków mieszkalnych. Łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi **195**, w tym: **183** lokali mieszkalnych i **12** lokali socjalnych, tj.:

- **13** budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 124, w tym: **112** lokali mieszkalnych i **12** lokali socjalnych,
- **14** budynków, w których znajduje się **71** lokali własnych gminy, pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców,

b) na terenie wiejskim znajduje się **18** budynków mieszkalnych. Łączna ilość lokali własnych Gminy wynosi **63**, w tym: **41** lokali mieszkalnych, **18** lokali socjalnych i **4** pustostany, tj.:

- **15** budynków, w których nie sprzedano żadnego lokalu. Łączna ilość lokali w tych budynkach wynosi 59, w tym **37** lokali mieszkalnych, **15** lokali socjalnych (Jastrzębowo), **3** lokale socjalne (Zieleń 27), **3** pustostany (Kruchowo – Pałac) i **1** pustostan (Kruchowo 80/1).
- **3** budynki, w którym znajdują się **4** lokale własne gminy, tj. 2 lokale (Bystrzyca nr 2), 1 lokal (Kruchowo nr 1) i 1 lokal (Wydartowo nr 16), pozostałe lokale w tych budynkach, to lokale wykupione przez najemców.

2) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSP Trzemeszno..

3) Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku OSiR Trzemeszno (stadion).

4) Lokal mieszkalny znajdujący się w obiektach szkolnych, przy ul. Śniadeckich 18a (budynek Szkoły Podstawowej nr 1).

5) Gmina sprawuje nadzór nad 3 budynkami, położonymi na terenie miasta Trzemeszno, w których znajduje się 26 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 - 14 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. Budynek stanowi pustostan i jest przeznaczony do rozbiórki. W 2016 roku wykwaterowano 3 rodziny.

Budynki i lokale wymienione w pkt 1, 2, 4 i 5 znajdują się w administrowaniu Urzędu Miejskiego Trzemeszna, natomiast lokal mieszkalny w budynku na stadionie miejskim w administrowaniu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie.

Ogólne zestawienie budynków i lokali mieszkalnych przedstawiają poniższe tabele

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Trzemeszno

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi Pustostany
miasto Trzemeszno						
1	ul. Kościuszki 6	4	4	-	96,55	-
2	ul. Kościuszki 22	12	12	-	423,60	-
3	ul. Kościuszki 34	2	2	-	110,00	-
4	ul. Kościuszki 48	2	2	-	121,76	-
5	ul. Tumaska 2	4	4	-	160,57	-
6	ul. Kopernika 14	2	2	-	75,15	-
7	ul. Mieszka I 4b i c	24	13	11	690,00	-
8	ul. Mickiewicza 14	7	7	-	318,19	-
9	ul. Św. Ducha	4	4	-	89,30	-
10	ul. 1 Maja 3	18	18	-	804,33	-
11	ul. 1 Maja 15	6	5	1	170,77	-
12	ul. 1 Maja 19	3	3	-	132,20	-
13	ul. Kasztanowa	36	36	-	1.468,86	-
	RAZEM MIASTO	124	112	12	4.661,28	-
Gmina Trzemeszno						
1	Duszno 7	2	2	-	107,40	-
2	Jastrzębowo 26A	15	-	15	321,83	-
3	Kruchowo 68 - Pałac	8	5	-	406,54	3 pustostany
	Kruchowo 80/1	1	-	-	60,00	pustostan
5	Ławki 11	1	1	-	56,45	-
6	Ławki 19	2	2	-	100,90	-

7	Niewolno 26	4	4	-	94,00	-
8	Ostrowite 21	2	2	-	89,90	-
9	Powiadacze	1	1	-	53,43	-
10	Smolary	1	1	-	60,00	-
11	Wydartowo 48	1	1	-	94,69	-
12	Wydartowo 85	2	2	-	110,16	-
13	Wymysłowo 31	1	1	-	54,60	-
14	Zieleń 27	8	5	3	149,03	-
15	Zieleń 28	10	10	-	350,00	-
	RAZEM GMINA	59	37	18	2.108,93	4
	OGÓŁEM	183	149	30	6.770,21	4

II. Budynki pozostające w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych Gminy	Ilość lokali mieszkalnych wykupionych	Ilość lokali użytkowych	Zaciągnięty kredyt
Miasto Trzemeszno						
1	ul. św. Jana 2	24	15	4	5	tak
2	Pl. Kilińskiego 1					
3	ul. św. Jana 11	15	4	7	4	tak
4	ul. św. Jana 17	13	3	13	-	tak
5	Pl. św. Wojciecha 17	13	3	9	1	tak
6	Pl. św. Wojciecha 20	8	3	5	-	tak
7	Pl. św. Wojciecha 23	9	5	4	-	tak
8	Pl. Kilińskiego 18	8	3	3	2	tak
9	ul. Kościuszki 25	6	3	3	-	tak
10	ul. Kościuszki 46	8	5	3	-	tak
11	ul. Mickiewicza 22	4	1	3	-	tak
12	ul. Konopnickiej 8	23	8	15	-	tak
13	ul. Piastowska 10	45	16	29	-	tak
14	ul. 22 stycznia 6	4	2	2	-	tak
	Razem Miasto	180	71	97	12	
Gmina Trzemeszno						
1	Bystrzyca 2	2	2	-	86,90	tak
2	Kruchowo 1	1	1	-	67,41	tak
3	Wydartowo 16	1	1	-	33,39	nie
	Razem Gmina	4	4	-	187,70	
	OGÓŁEM	75	75	-	3.437,74	

III. Budynki o nieuregulowanym stanie prawnym

L. p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Uwagi
miasto Trzemeszno						
1	ul. Orchowska 2	4	4	-	136,40	
2	ul. Szymańskiego 2	14	14	-	416,79	
3	Pl. św. Wojciecha 14	8	8	-	284,40	
	OGÓŁEM	26	26	-	837,59	

2. Sprzedaż lokali i budynków.

W 2016 roku sprzedano na rzecz najemcy:

- 4 lokale mieszkalne, znajdujące się 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.

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

L. p.	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	Razem
Miasto	3	2	1	1	3	3	6	19
Gmina	2	1	-	-	3	6	1*	13
Ogółem	5	3	1	1	6	9	7	32

* W 2016 roku w drodze przetargu ustnego nieograniczonego sprzedano 1 lokal mieszkalny w budynku nr 1 w Kruchowie.

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 3 latach nastąpił znaczny wzrost sprzedanych lokali.

Obecnie jest przygotowywany do sprzedaży na rzecz najemcy jest lokal mieszkalny, w budynku przy ul. Kościuszki 25 w Trzemesznie (akt notarialny zostanie zawarty w styczniu br.)

Pod koniec 2015 roku Gmina zbyła nieruchomość zabudowaną budynkiem Browaru, w którym znajdowało się 5 lokali mieszkalnych, administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna do wiosny 2016 roku. Wszystkich najemców wykwaterowano do lokali własnych Gminy.

Ponadto do Urzędu Gminy wpłynęło 7 wniosków o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, w tym: 5 wniosków najemców budynku przy ul. 1 Maja nr 3 i 2 wnioski najemców w budynku przy ul. 1 Maja 15 w Trzemesznie. Obecnie opracowywana jest przez rzeczoznawcę majątkowego inwentaryzacja budowlana obydwu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych oraz budynków gospodarczych znajdujących się na w/w nieruchomościach zabudowanych. Celem opracowania jest określenie udziałów we współwłasnościach nieruchomości dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz najemców.

3. Remonty lokali i budynków.

Mieszkania i budynki w mieszkaniowym zasobie gminy cechuje wysokie zużycie, stąd wymagają one stałych remontów i modernizacji. W 2016 roku wykonano szereg prac, które ilustrują poniższe tabele.

Remonty lokali i budynków administrowanych przez Urząd Miejski Trzemeszna

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	ul. Kościuszki 6	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu
2	ul. Kościuszki 22	wymiana 2 okien i parapetów wraz z ich obróbką, przestawienie pieca kaflowego w pokoju
3	ul. Kościuszki 34	czyszczenie i drobne remonty pieca kaflowego w pokoju,
4	ul. Tumska 2	remont kominów, czyszczenie i drobne remonty pieca kaflowego w pokoju,
5	ul. Mieszka I 4b i c	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 2 lokalach, naprawa i regulacja 9 kotłów gazowych
6	ul. Mickiewicza 14	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu, remont i przystosowanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej
7	ul. Św. Ducha	remont kominów
8	ul. 1 Maja 3	remont częściowy dachu, czyszczenie i drobne remonty 4 piecy kaflowych w pokoju w 3 lokalach, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 2 lokalach
9	ul. 1 Maja 15	remont częściowy dachu, czyszczenie i drobne remonty pieca kaflowego w pokoju,
10	ul. 1 Maja 19	remont częściowy dachu, remont kominów, wymiana drzwi wejściowych i wewnętrznych w lokalu, czyszczenie i drobne remonty 2 piecy kaflowych w pokoju w lokalu, postawienie 2 piecy kaflowych w lokalu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu, zakup materiałów do remontu lokalu
11	ul. Kasztanowa	remont i przystosowanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej w 2 lokalach,
Gmina Trzemeszno		
1	Kruchowo 68 - Pałac	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu
2	Niewolno 26	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu

3	Zieleń 27	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu
4	Zieleń 28	remont częściowy dachu
5	Zieleń 72	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu

**Remonty lokali znajdujących się w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych
(dotyczy najemców Gminy)**

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
Miasto Trzemeszno		
1	Pl. Kilińskiego 1	wymiana 3 okien i parapetów wraz z ich obróbką w lokalu
2	ul. św. Jana 2	wymiana 6 okien i parapetów wraz z ich obróbką w 2 lokalach
3	ul. św. Jana 17	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu
4	Pl. św. Wojciecha 20	wymiana drzwi wewnętrznych w lokalu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 2 lokalach
5	Pl. św. Wojciecha 23	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ,
6	Pl. Kilińskiego 18	czyszczenie i drobne remonty 2 piecy kaflowych
7	ul. Kościuszki 46	wymiana okna i parapetu wraz z ich obróbką w lokalu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 2 lokalach
8	ul. Piastowska 10	wymiana 2 drzwi wewnętrznych w lokalu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 2 lokalach
9	ul. 22 stycznia 6	wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalu

Remonty pozostałych budynków i lokali administrowanych przez Urząd Miejski

L. p.	Adres budynku	Zakres prac remontowych
1	ul. Szymańskiego 2	wymiana 2 okien i parapetów wraz z ich obróbką w lokalu i korytarzu, wymiana drzwi wejściowych, postawienie 2 piecy kaflowych w pokoju w 2 lokalach, przestawienie 2 piecy kaflowych w pokoju w 2 lokalach, czyszczenie i drobne remonty 2 piecy kaflowych, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 4 lokalach, zakup materiałów do remontu lokalu
2	Pl. św. Wojciecha 14	wymiana okna i parapetu wraz z ich obróbką w lokalu
3	ul. Szymańskiego 3 (Browar)	czyszczenie i drobne remonty 2 piecy kaflowych w 2 lokalach (prace wykonane zostały na początku roku)

Oprócz prac wymienionych powyżej wykonane zostały inne prace, które obciążają wynajmującego, tj.:

- deratyzacja wiosenna i jesienna w budynkach mieszkalnych,
- dezynsekcja w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie przewodów kominowych – 4 okresy,
- badanie stanu technicznego przewodów kominowych,
- obowiązkowe badanie przyłączy energetycznych WLZ,
- naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach,
- podział pomieszczeń poszkolnych, w celu wyodrębnienia 5 lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku w Szydłowie.

Ponadto w budynkach i lokalach mieszkalnych wykonywane są na bieżąco:

- 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 2016 roku nie przeprowadzono żadnych prac remontowych ze środków Urzędu Miejskiego – informacja z dnia 02 stycznia 2017 roku w załączeniu.

Na podstawie informacji uzyskanej z Ośrodka Sportu i Rekreacji w Trzemesznie w budynku na stadionie miejskim w roku 2016 wykonano następujące prace remontowe:

- wymiana drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego,
- częściowy remont ogrodzenia wewnętrznego - informacja z 02.01.2017 roku w załączeniu.

4. Polityka czynszowa.

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 stawka bazowa czynszu w wysokości 3,56 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (poprzednio była ta sama stawka), 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 m² (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 m²).

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

W 2016 roku 20 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. Najemcy zobowiązani byli do wpłaty 1.500,00 zł za wyposażenie lokalu w tzw. „biały montaż” i kuchenkę gazową.

W budynku tym, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Trzemeszna nr 182/2016 z dnia 02 marca 2016 roku obowiązuje stawka bazowa czynszu w wysokości **4,50 zł** za 1 m².

Pomimo niewielkiej stawki czynszu najmu w tym budynku, kilka rodzin nie dokonywało na bieżąco opłat z tego tytułu, zaległości dotyczyły także wyposażenia lokalu mieszkalnego. Gmina do osób posiadających zadłużenie wystosowała wezwania do zapłaty należności. Na koniec 2016 roku nie stwierdzono zaległości w tym budynku.

Gmina wystawia dłużnikom wezwania ostateczne do zapłaty. Po upływie określonego w wezwaniu terminie, sporządzone zostają pozwy do Sądu Rejonowego w Gnieźnie, a następnie po otrzymaniu z Sądu nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, występuje 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 2016 roku skutecznie egzekwowano należności z tytułu zadłużenia lokali.

5. Wspólnoty mieszkaniowe.

Na terenie miasta i gminy Trzemeszno funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe, których obsługę finansową prowadzi Biuro Rachunkowe Marii Szoszorek z Witkowa. Obecnie aktywnych jest 17 wspólnot, w tym: 13 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 i może się składać z kilku lub kilkadziesiątu członków. Od 2017 roku także przedstawiciel Gminy będzie brał udział we władzach Wspólnot Mieszkaniowych, o co Gmina zabiegała od dłuższego czasu. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie wyposażała 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 przeprowadziły szereg inwestycji w zakresie docieplenia budynków oraz wykonania elewacji, przez co poprawiły nie tylko estetykę, ale też poprawę wyglądu naszego miasta.

W 2016 roku w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonano między innymi remonty dachów, ocieplenia dachów, ocieplenia ścian zewnętrznych – pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 03 stycznia 2017 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 2016/2017 została przez Komisję Mieszkaniową przeprowadzona w miesiącu październiku 2016 roku. Zatwierdzone przez Burmistrza Trzemeszna gminne listy są realizowane w okresie 1 roku, tj. do 14 listopada 2017 roku.

Gminna lista mieszkaniowa osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny z zasobu Gminy na 2016/2017 rok zawiera **26** pozycji, natomiast gminna lista osób i rodzin spełniających kryteria do ubiegania się o lokal socjalny z zasobu Gminy **15** pozycji.

Na początku marca 2016 roku 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, następnie rodzin i osób znajdujących się na gminnych listach mieszkaniowych. Przy zasiedlaniu budynku zrealizowano także **14** zamian lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, zatem w ramach zasiedlenia budynku pozytywnie załatwiono poprawę warunków mieszkaniowych dla **50** rodzin.

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 grudniu 2012 roku. W budynku wyodrębniono 15 lokali socjalnych, aktualnie w budynku 2 lokale są niezamieszkałe.

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. Kolejny przetarg ustny nieograniczony został rozpisany na 07 lutego 2017 roku (wpłynęły 2 wnioski osób zainteresowanych nabyciem).

Gmina niebawem przystąpi do sprzedaży lokali użytkowych w budynkach poszkolnych:

- 1) w drodze przetargu ustnego nieograniczonego – 5 lokali użytkowych (z pomieszczeń parteru) wraz z przynależnymi piwnicami, stanowiących własność Gminy Trzemeszno, w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Szydłowo 1, wyodrębnione lokale użytkowe mogą być adaptowane na lokale mieszkalne,
- 2) w drodze bezprzetargowej:
 - a) Kruchowo - lokal o pow. 13,90 m² (szatnia) – pozostała część budynku stanowi własność prywatną,
 - b) Jastrzębowo – lokal o pow. 27,00 m² – pozostała część budynku stanowi własność jednej osoby prywatnej.

Problemem jest także 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. W szczególności należy 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.

Jednocześnie nie rekomenduje się podwyższenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaży lokali użytkowych.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że znacznym obciążeniem w budżecie Gminy jest fundusz remontowy, który gwarantuje spłatę kredytów zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz płynność spłaty tego kredytu, stąd zasadność podwyższenia stawki bazowej czynszu regulowanego.

Dużym obciążeniem budżetu Gminy jest stan techniczny większości lokali i budynków, które wymagają przeprowadzenia remontu i modernizacji.

Załączniki:

1. Informacja z wykonania prac zleconych podmiotom zewnętrznym w okresie 01.01.2016 – 31.12.2016 roku przez referat RGNK – administrowanie zasobem lokalowym.
2. Informacja o lokalu mieszkalnym w obiektach OSP w Trzemesznie z dnia 02 stycznia 2017 roku.
3. Informacja OSiR w Trzemesznie z dnia 02 stycznia 2017 roku.
4. Pismo Biura Rachunkowego Wspólnot Mieszkaniowych z dnia 03 stycznia 2017 roku.
5. Wykaz stawek – zaliczek na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy we Wspólnotach Mieszkaniowych - stan na 31 grudnia 2016 roku.
6. Wykaz lokali użytkowych własnych Gminy Trzemeszno – stan na 31 grudnia 2016 roku.

Trzemeszno, dnia 10 stycznia 2017 roku

Sporządzili;

Alina Skrzyżczak - Zastępca Kierownika RGNK

Paweł Kwiatkowski – Inspektor ds. administrowania zasobem mieszkaniowym

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej
i Spraw Komunalnych
Alina Skrzyżczak

Zastępca Burmistrza
Dariusz Jankowski

BURMISTRZ
Krzysztof Dereziński (2)

Informacja z wykonanych prac zleconych podmiotom zewnętrznym w okresie 01.01.2016r. - 31.12.2016r. przez referat RGNK – administrowanie zasobem lokalowym.

1. Wymiana 15 okien i parapetów wraz z ich obróbką :
 - pl. Kilińskiego 1/3 3 szt.
 - św. Jana 2/6 3 szt.
 - św. Jana 2/8 3 szt.
 - Kościuszki 22/2 2 szt.
 - Szymańskiego 2/5 1 szt.
 - Szymańskiego 2 – korytarz 1 szt.
 - św. Wojciecha 14/2 1 szt.
 - Kościuszki 46/8 1 szt.
2. Wymiana 2 drzwi wejściowych i 4 drzwi wewnętrznych w lokalach:
 - pl. św. Wojciecha 20/4 1 szt. wewn.
 - Piastowska 10/31 2 szt. wewn.
 - Szymańskiego 2/14 1 szt. wejść.
 - 1 Maja 19/1 2 szt. wejść. + wewn.
3. Postawienie 4 szt. pieców kaflowych pokojowych :
 - Szymańskiego 2/2 i 2/14, 1 Maja 19/1 2 szt.Przestawienie 3 pieców kaflowych pokojowych :
 - Szymańskiego 2/1 i 2/5, Kościuszki 22/11Czyszczenie i drobne remonty 17 pieców kaflowych pokojowych :
 - Kościuszki 34/2, 1 Maja 3/1, 3/4 2 szt. i 3/16 2 szt., Kościuszki 22/4, Szymańskiego 2/3 i 2/4, Kilińskiego 18/3 2 szt., 1 Maja 19/2 2 szt., Tumska 2/4, Szymańskiego 3/5 i 3/6, 1 Maja 15/5
4. Deratyzacja wiosenna i jesienna w administrowanych budynkach mieszkalnych
Dezynsekcja w administrowanych budynkach i lokalach mieszkalnych
5. Czyszczenie przewodów kominowych - 4 okresy
Badanie stanu technicznego przewodów kominowych
6. Obowiązkowe badanie przyłączy energetycznych WLZ
7. Remont częściowy dachu na 4 budynkach :
 - 1 Maja 3
 - 1 Maja 19
 - Zieleń 28
 - 1 Maja 15Remont kominów w 3 budynkach :
 - Tumska 2
 - 1 Maja 19
 - św. Ducha 2Pozostałe prace dekarские i murarskie dotyczące budynków mieszkalnych

8. Wymiana i naprawa instalacji elektrycznej zasilającej i WLZ w 5 budynkach :
- 1 Maja 3, Niewolno 26, Kruchowo 68, Zieleń 72, Wojciecha 25

Wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w 23 lokalach mieszkalnych :

- Kościuszki 46/2 i 46/6, Kościuszki 6/4, 1 Maja 3/13 i 3/18, Mickiewicza 14/6, Szymańskiego 2/2, 2/5, 2/11 i 2/14, 1 Maja 19/1, św. Jana 17/13, pl. Wojciecha 20/4 i 20/5, 22 Stycznia 6/3, Piastowska 10/4 i 10/31, Mieszka I 4b/1 i 4c/1, Kruchowo 68/6, Niewolno 26/1, Zieleń 27/7, Zieleń 72/3
9. Naprawa i regulacja 9 kotłów gazowych w lokalach ul. Mieszka I :
- 4b/1,4,10,11,12
- 4c/1,2,4,12
10. Zakup materiałów do remontu lokalu 1 Maja 19/1 i Szymańskiego 2/2
11. Naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej w budynkach i lokalach mieszkalnych
12. Czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w budynkach i lokalach
13. Remont i przystosowanie łazienki dla potrzeb osoby niepełnosprawnej – Mickiewicza 14/1
14. Przystosowanie łazienek dla potrzeb osób niepełnosprawnych ul. Kasztanowa 5/13 i 15
15. Podział pomieszczeń w celu wyodrębnienia 5 lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku po byłej szkole Szydłowo 1

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.

INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobem lokalowym
Paweł Kwiatkowski

Trzemeszno, 02.01.2017 r.

Pan

Krzysztof Dereziński

Burmistrz Trzemeszna

Informuję, że w roku 2016 nie prowadzono prac remontowych, ani innych wymagających nakładów finansowych w mieszkaniu znajdującym się na terenie remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Trzemesznie.

INSPEKTOR
ds. ochrony przeciwpożarowej
i obrony cywilnej
Piotr Dzięcielak

Trzemeszno, dnia 02.01.2017r.

Ośrodek Sportu i Rekreacji
w Trzemesznie
ul. Piłsudskiego 11, 62-240 Trzemeszno
tel. 61/41540-96
NIP: 74-22-34-1481 REGON: 146290000

Urząd Miejski

ul. Gen H. Dąbrowskiego 2

62-240 Trzemeszno

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Trzemesznie uprzejmie informuje, że w 2016 roku na Stadionie Miejskim w Trzemesznie przy ul. Sportowej 19 zostały wykonane następujące prace remontowe:

1. Wymiana drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego,
2. Częściowy remont ogrodzenia wewnętrznego.

DYREKTOR
Mariusz Kowalczyk

Biuro Rachunkowe Wspólnot Mieszkaniowych
Maria Szoszorek
ul. Św. Ducha 5/5, 62-240 Trzemeszno

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

Biuro Rachunkowe Wspólnot Mieszkaniowych Maria Szoszorek Oddział w Trzemesznie jako administrator Wspólnot Mieszkaniowych w Trzemesznie i Gminie Trzemeszno, przedstawia wykaz wyremontowanych budynków Wspólnot:

1. WM Św. Wojciecha 17
 - ocieplenie dachu
 - ocieplenie ścian zewnętrznych od podwórza
 - remont dachu
 - remont elewacji frontowej
 - remont ścian fundamentowych
 - remont klatki schodowej
 - remont instalacji elektrycznej
 - wymiana drzwi wejściowych

2. WM Kościuszki 46
 - ocieplenie stropu pod nieogrzany poddaszem
 - ocieplenie dachu skośnego
 - ocieplenie dachu dobudówek
 - ocieplenie ścian zewnętrznych

- remont dachu
- remont klatki schodowej
- remont stolarki
- remont instalacji elektrycznej
- remont schodów zewnętrznych od ulicy
- remont opaski wokół budynku
- wymiana drzwi wejściowych

3.WM Szydłowo 1

- remont dachu

4.WM Bystrzyca 2

- ocieplenie dachu
- ocieplenie ścian zewnętrznych
- remont dachu
- remont stolarki – wymiana okien na częściach wspólnych
- wymiana drzwi wejściowych
- remont instalacji elektrycznej

BIURO RACHUNKOWE
 WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
 Maria Szaszorek
 ul. Żwirki i Wigury 8/17, 62-230 Witkowo
 Oddział w Trzemeszynie
 ul. Świętego Ducha 5/3, 62-100 Trzemeszno
 tel. 501639089
 NIP: 621-200-111 REGON: 6240...

**Wykaz stawek - zaliczek na utrzymanie powierzchni wspólnej i fundusz remontowy
za 1m² powierzchni udziałowej obowiązujących we Wspólnotach Mieszkaniowych
na dzień 31 grudnia 2016 roku**

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	3,00	3,80
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	4,00	5,00
5	pl. św. Wojciecha 20	0,90	2,00	2,90
6	pl. św. Wojciecha 23	1,10	3,15	4,25
7	pl. Kilińskiego 18	0,84	3,60	4,44
8	ul. Kościuszki 25	1,00	4,50	5,50
9	ul. Kościuszki 46	1,00	6,50	7,50
10	ul. Mickiewicza 22	1,05	4,50	5,55
11	ul. Konopnickiej 8	0,89	3,20	4,09
12	ul. 22 Stycznia 6	1,13	1,59	2,72
13	ul. Piastowska 10	1,05	1,61	2,66
14	Bystrzyca 2	1,09	3,00	4,09
15	Kruchowo 1	1,00	1,58	2,58
16	Szydłowo 1	0,67	0,70	1,37
17	Wydartowo 16	0,83	0,30	1,13

Trzemeszno, dnia 05 stycznia 2017 roku

**INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobem lokalowym**

Paweł Kwiatkowski

**Wykaz lokali użytkowych własności Gminy Trzemeszno
na dzień 31 grudnia 2016 roku**

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

Wykaz lokali zajętych na prowadzenie działalności pożytku publicznego

L. p.	Najemca	Adres budynku	Pow. lokalu m ²
1	Dom Kultury	ul. św. Jana 11	483,72
2	Biblioteka	ul. św. 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 m²

Trzemeszno, dnia 05.01.2017 roku

INSPEKTOR
ds. administrowania
zasobem lokalowym
Paweł Kwiatkowski