

1382

UCHWAŁA Nr XXXV/258/2009 RADY MIEJSKIEJ W KROTOSZYNIE

z dnia 26 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krotoszyn na lata 2009-2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt I i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, z późniejszymi zmianami) uchwała się, co następuje:

§1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krotoszynna lata 2009-2013”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krotoszyna.

§3. Traci moc Uchwała Nr IV/25/2003 Rady Miejskiej Krotoszyna z dnia 30 stycznia 2003 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Miasta i Gminy Krotoszyn w zakresie dotyczącym uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Przewodnicząca Rady
(-) *Zofia Janka*

Załącznik
do Uchwały Nr XXXV/258/2009
Rady Miejskiej w Krotoszynie
z dnia 26 marca 2009 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROTOSZYN NA LATA 2009 - 2013

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. Uchwalony wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Krotoszyn obejmuje 5 kolejnych lat 2009-2013.

§2. Program wymieniony w §1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

§3. 1. Pojęcia lokalu, lokalu socjalnego, lokalu zamienne-go, powierzchni użytkowej lokalu oraz mieszkaniowego zasobu gminy określają przepisy ustawy.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcie „rodziny” dotyczy również osoby samotnej ubiegającej się o najem mieszkania.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o zasobie gminy Krotoszyn rozumie się przez to zasób Miasta i Gminy Krotoszyn.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KROTOSZYN W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Mieszkaniowy zasób gminy Krotoszyn - stan istniejący i realizacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach minionych

Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminną, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu tzn. znajdujące się w budynkach, których właściciele nie są znani z miejsca pobytu lub nie wykazują zainteresowania zarządzaniem swoją własnością. Zarządzanie prowadzone jest więc tam bez zlecenia.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Krotoszyn stanowi 790 mieszkań o łącznej powierzchni 39.855,54 m², usytuowanych w 57 budynkach będących w całości własno-

ścią gminy i w 78 budynkach wspólnotowych. Pięć budynków z jedenastoma mieszkaniami komunalnymi, zarządzanych jest przez osoby fizyczne. Bez zlecenia zarządzanych jest 14 budynków ze 107 mieszkaniami o łącznej powierzchni 6.001,43 m².

Omówione powyżej budynki z zasobami komunalnymi to przede wszystkim stara przedwojenna substancja o bardzo dużych potrzebach remontowych. Około 30% stanowią budynki wybudowane po wojnie, wymagające również znacznych nakładów. Strukturę wiekową lokali obrazuje poniższa tabela.

STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW

Rok budowy	do 1900	1901 - 1930	1931 - 1960	1961 - 1990
Udział procentowy	56,30%	6,15%	13,11%	24,44%

Z tabeli wynika, że większość zasobów zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie, tj. 75,56% została wybudowana do 1960 roku.

Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W tabeli zamieszczonej poniżej podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na trzy kategorie.

Kategoria I - to budynki wybudowane do 1900 roku. Budynki te wymagają dużych nakładów finansowych, aby doprowadzić je do zadowalającego stanu technicznego. Do

remontu kwalifikują się przede wszystkim elewacje. Brak jest instalacji kanalizacyjnych.

Kategoria II - to budynki wybudowane do 1960 roku. Pomimo optymistycznej kwalifikacji większość budynków z tej grupy nie odpowiada wymogom technicznym takim jak wentylowanie pomieszczeń, ocieplenie ścian, instalacje elektryczne, instalacje gazowe oraz instalacje wód. - kań.

Kategoria III - to budynki wybudowane po 1960 roku. Pomimo zadowalającego stanu technicznego należałoby ocieplić ściany, wymienić częściowo instalacje elektryczne oraz gazowe.

CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW POD WZGLĘDEM TECHNICZNYM

Kategoria	I	II	III
Ilość budynków	76	26	33
Udział procentowy	56,30%	19,26%	24,44%

Analizując te dane można zauważyć, że ponad połowa zasobów mieszkaniowych gminy, i w których gmina ma swój udział, wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawienia ich stanu technicznego i wyposażenia w instalacje.

Realizując potrzeby mieszkaniowe ludności miasta i gminy Krotoszyn, do dyspozycji pozostają przede wszystkim mieszkania z tzw. naturalnego ruchu ludności.

POTRZEBY MIESZKANIOWE I ZAKRES ICH REALIZACJI W LATACH 2004-2008

Rok	Liczba rodzin oczekujących na mieszk.	Liczba rodzin oczekujących na lok. soc.	Najem lokali mieszkalnych	Najem lokali socjalnych	Zamiany lokali mieszk.
2004	37	34	15	5	3+1*
2005	39	50	10	6	4
2006	41	62	11	23	3+2*
2007	43	44	8	3	1+2*
2008	41	48	8	4	3

*- zamiany wzajemne

Analizując dane zawarte w tabeli należy zauważyć, że w roku 2006 podpisano najwięcej umów najmu na lokale socjalne. Wynika to z oddania do zasiedlenia zaadaptowanego budynku biurowego przy ul. Przemysłowej, w którym oddano 20 lokali socjalnych i 6 lokali mieszkalnych.

W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełnostandardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze) jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym) oraz lokale substandardowe (ze szczytkowym wyposażeniem instalacyjnym wspólnymi przynależnościami sanitarnymi). Dane te prezentuje poniższa tabela.

WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW W INSTALACJE

	Budynki wyposażone w: - inst. elektr. - inst. gazową - inst. co. - inst. kan. - inst. wodną	Budynki wyposażone w: - inst. elektr. - inst. gazową - inst. kan. - inst. wodną	Budynki wyposażone w: - inst. elektr. - inst. kan. - inst. wodną	Budynki wyposażone w: - inst. elektr. - inst. wodną	Budynki wyposażone w: - inst. elektr. - inst. wodna - inst. kan.
Ilość budynków	24	76	13	11	11
Udział procentowy	17,78%	56,30%	9,63%	8,15%	8,15%

Z tabeli wynika, że 8,15% budynków zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie należałoby wyposażyć w instalację kanalizacyjną. Ponadto część budynków z 74,08% ogrzewanych piecami grzewczymi (kaflowymi) należałoby podłączyć do sieci centralnego ogrzewania.

Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu.

Najemcy lokali pełnostandardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji jak również z tytułu umiejscowienia lokalu mieszkalnego. Najemcy lokali socjalnych opłacali dotychczas czynsz socjalny pokrywający tylko w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji lokali w wysokości 33,23% stawki podstawowej (wynoszącej obecnie 3,16 zł/m²).

Biorąc pod uwagę nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, wynikający z art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale o niepełnym standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców należy poddawać remontom i kwalifikować je jako lokale socjalne. Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowania

zamieszkujących je rodzin do lokali o wyższym standardzie. Pozwoli to na zwiększenie lokali socjalnych, wydzielenie tzw. „zasobu socjalnego” i wywiązanie się gminy z ustawowych obowiązków, co z kolei pozwoli uniknąć konieczności wypłacania odszkodowania z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego.

Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

Analizując kształtowanie się potrzeb mieszkaniowych na przykładzie lat ubiegłych można zaplanować, iż zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne, przy utrzymaniu dotychczasowych kryteriów kwalifikacyjnych będzie maleć i osiągnie stabilizację na określonym poziomie[^] co widać w ostatnich trzech latach. Wzrastać natomiast będą wymagania co do przyjętych standardów. Jednocześnie z przyczyn ustawowych zwiększy się zapotrzebowanie na lokale socjalne. Wzrost zapotrzebowania znacząco uległ zmianie w latach 2005 - 2006, zgodnie z przewidywaniami ujętymi w poprzednim „wieloletnim programie”. Zjawisko to związane jest między innymi z wypowiedzeniami trzyletnimi stosunku prawnego, w trybie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dlatego też, należałoby na pewno zachować jako bazę socjalną budynki umieszczone w wykazie.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH I PRZEZNACZONYCH NA SOCJALNE

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Ogółem powierzchnia w m ²
1	Krotoszyn ul. 56 Pułk Piechoty 1a	36	1.878,83
2	Krotoszyn ul. Głowackiego 2a	6	162,35
3	Krotoszyn ul. Kopiecki 22	5	227,03
4	Krotoszyn ul. Przemysłowa 27	20	880,60
5	Krotoszyn ul. Zamkowy Folwark 5	7	282,56
6	Krotoszyn ul. Zdunowska 181	4	177,06
7	Biadki ul. Krotoszyńska 112	2	91,77
8	Chwaliszew ul. Krótka 2	4	124,23
9	Duszná Górka 12	5	232,30
10	Gorzupia Krotoszyńska 139	5	192,61
11	Orpiszew Stawna 2	9	350,57
12	Raciborów Młyńska 1 2	4	204,64
13	Swinków 84	7	280,20
14	Wrózewy 13	4	158,26
	Razem	118	5.243,01

Wykaz obejmuje 14 budynków na terenie miasta i gminy Krotoszyn, ze 118 mieszkaniami, które w większości po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą

na lokale socjalne. Wolne lokale w wymienionych budynkach pozyskać można proponując ich najemcom mieszkania w obrębie zasobów komunalnych o wyższym standardzie.

Listę rodzin uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego niewątpliwie rozładowała przeprowadzona przez gminę inwestycja w postaci zaadaptowania na te potrzeby biurowca w Krotoszynie, przy ul. Przemysłowej 27. Powstało tam 20 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 880,60 m² i 6 lokali mieszkalnych bez barier architektonicznych w części parterowej, o powierzchni użytkowej 313 m².

W celu poprawy sytuacji mieszkaniowej, jak również w celu stworzenia alternatywy dla najemców mieszkań przeznaczonych na lokale socjalne, planuje się budowę budynku komunalnego, obejmującego ok. 24 lokali mieszkalnych. Jego realizacja powinna nastąpić w możliwie jak najszybszym czasie.

PROGNOZA ZAPOTRZEBOWANIA NA KOMUNALNE LOKALE MIESZKALNE I LOKALE SOCJALNE W LATACH 2009-2013

Rok	Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne	Zapotrzebowanie na lokale socjalne
2009	37	55
2010	37	56
2011	40	60
2012	40	60
2013	38	58

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NA LATA 2009 - 2013 (dane w m²)

	2009	2010	2011	2012	2013
Łączna powierzchnia zasobów gminnych z lokalami w zarządzie powierzonym	45857	44737	43617	42787	41779
Powierzchnia lokali mieszkalnych	33748	32628	31508	30678	29670
Powierzchnia lokali socjalnych	6108	6108	6108	6108	6108
Powierzchnia lokali powierzonych w zarząd	6001	6001	6001	6001	6001

Do prognozy przyjęto oddanie w roku 2009 do użytku 9 lokali socjalnych w wyremontowanym budynku po szkolnym w Kobiernie, o powierzchni użytkowej 342,8 m². Założono także, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych zmniejszy się powierzchnia lokali komunalnych. Powierzchnia lokali powierzonych w zarząd może się zmniejszyć ze względu na wszczętą procedurę skomunalizowania niektórych nieruchomości. Zwiększy się tym samym powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie powierzchni lokali powierzonych w zarząd może również nastąpić z powodu przejścia ich przez prawowitych właścicieli.

ROZDZIAŁ III

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

Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich niezaspokojonych potrzebach remontowych.

Potrzeby remontowe na lata 2009 - 2013 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych kształtują się następująco:

KOMUNALNE ZASOBY MIESZKANIOWE

Rodzaj robót	2009	2010	2011	2012	2013
murarskie i elewacje	Piastowska 9- elewacja 11.000 Duszná Górka 12 elewacja 55.000 Rynek 1 kl. schód. 25.000 Przemysłowa 27 budynki gospodarcze 39.000 130.000	Sienkiewicza 5 elewacja (bud. główny) 42.000 Śłodowa 8 elewacja 19.600 Piastowska 9- elewacja 15.000 56 PPWlkp.6 32.000 108.600	Kobylińska 10a uzupełnienie tynków, rem. ścian zewnętrz. i wejścia 65.000 Sienkiewicza 5 elewacja (bud. główny) 48.800 Śłodowa 8 elewacja 44.000 157.800	Kobylińska 10a uzupełnienie tynków, rem. ścian zewnętrz. 70.000 Benicka 4 75.000 145.000	Rynek 1 - elewacja od strony podwórza i oficyna 69.000 Benicka 11 docieplenie części budynku 65.000 Benicka 4 95.000 229.000

roboty dekarские	Piastowska 9 26.000 Zdunowska 181 44.000 Biadki Rozdrażewska 4 31.000 Biadki Rozdrażewska 6 31.000 132.000	Młyńska 2d 118.000 Klonowicza 2 57.000 Biadki Rozdrażewska 10 34.000 Biadki Rozdrażewska 12 34.000 243.000	Młyńska 2d 125.000 Zamkowy Folwark 5 66.000 Gorzupia 83 55.000 246.000	Rynek 1 32.000 Zamkowy Folwark 5 73.000 Gorzupia 83 68.000 173.000	Kaliska 6 64.700 Kaliska 13 47.000 Orpiszew 140 85.000 196.700
roboty elektryczne	0	0	0	0	0
roboty gazowe	Zdunowska 112 dok. Zdunowska 181 dok. 3.507	Rynek 1 dok. Transportowa 13 dok. 5.641	Zdunowska 112 realizacja Zdunowska 181 realizacja 23.028	Rynek 1 realizacja Transportowa 13 realizacja 25.915	Głównackiego 2a dok. Zamkowy Folwark 5 dok. 43.576
roboty brukarskie	Rawicka 7 3.500 56 P.P. Wlkp. 1a 12.000 15.500	Benice Okrężna 10 14.200 14.200	Benice Okrężna 8 10.500 10.500	Zdunowska 58b 6.500 Połna 26 10.500 17.000	Biadki Paprotki 23 12.000 12.000
termo iniekcja	Przemysłowa 27 Benicka 11 17.000	Zdunowska 3 Kozłowska 30 29.000	Mickiewicza 18 Kobylińska 6 25.000		
Rodzaj robót	2009	2010	2011	2012	2013
roboty wod-kan	Słodowa 8 18.000 Zamkowy Folwark 5 22.000 40.000	Zdunowska 43a 18.000 18.000	Głównackiego 2b 15.000 15.000	Kozala 2 29.000 29.000	Kaliska 7 Kaliska 13 Al. Powstańców Wlkp. 44 10.000
centralne ogrzewanie termomodernizacja	Zdunowska 112 30.000 Biadki Rozdrażewska 4 8.000 Biadki Rozdrażewska 6 8.000 Biadki Rozdrażewska 10 23.000 Biadki Rozdrażewska 12 23.000 92.000	Biadki Rozdrażewska 4 18.000 Biadki Rozdrażewska 6 18.000 Kobylińska 10a 50.000 Biadki Rozdrażewska 5 12.000 98.000	Biadki Rozdrażewska 8 38.000 Biadki Rozdrażewska 10 22.000 Biadki Rozdrażewska 12 22.000 Głównackiego 2b 18.000 100.000	Biadki Rozdrażewska 4 45.000 Biadki Rozdrażewska 6 45.000 Włocławska 41 35.000 125.000	Biadki Rozdrażewska 10 50.000 Biadki Rozdrażewska 12 50.000 100.000
roboty stolarskie	wymiana okien 90 szt 100.000	wymiana okien 90 szt 143.000	wymiana okien 110 szt 175.000	wymiana okien 110 szt 175.000	wymiana okien 130 szt 200.000
roboty zduńskie	przest. pieców 55 szt 80.000	przest. pieców 55 szt 130.000	przest. pieców 65 szt 150.000	przest. pieców 60 szt 145.000	przest. pieców 70 szt 170.000
Ogółem kwota	610.007	789.441	902.328	834.915	961.276

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Rodzaj robót	2009	2010	2011	2012	2013
murarskie i elewacje.	Sienkiewicza 3 - docieplenie front Kozłmińska 24 - balkon, kl..schodowa	Piastowska 34 - docieplenie ścian Przemysłowa 13 - elewacja z dociepleniem Benicka 3 -rem. ścian zewn	Przemysłowa 17 i 23 - docieplenie Kozala 2 rem.ścian zewn. Rynek 7 -elewacja	Rynek 28 - elewacja Konstytucji 3 Maja 10 - docieplenie	Kołatąja 4 elewacja Konstytucji 3 Maja 4 i 6 -elewacja
roboty dekarские	Zdunowska 46 Kobylińska 17 Langiewicza 9	Kozłmińska 58 Wiejska 39 Rynek 31	Raszowska 10 Sienkiewicza 3	Raszowska 8 Raszowska 19- Orpiszew Al. Powst. Wlkp. 4	Fabryczna 8 Fabryczna 6 Al. Powst. Wlkp. 10
roboty elektryczne		Przemysłowa 17	Al. Powst. Wlkp. 10		Przemysłowa 23
roboty gazowe	Konstytucji 3 Maja 16	Konstytucji 3 Maja 14	Przemysłowa 17 i 23	Mickiewicza 7	Mickiewicza 27 Rawicka 24b
roboty brukarskie	Rawicka 24b	Piastowska 38	Przemysłowa 11, 13 i 17	Konst. 3 Maja 12 Rynek 7	Konst. 3 Maja 4 i 6
roboty wod-kan	Kozłmińska 58 Sienkiewicz 3	Piastowska 34 Piastowska 38	Al.Powst.Wlkp28	Rawicka 32 Mickiewicza 27	Transportowa 13 i 15 Zdunowska 6
centralne ogrzewanie	Rawicka 24b	Piastowska 34	Mickiewicza 27	Piastowska 38	Sienkiewicza 3

Tabele obrazują plany remontów budynków wynikające z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców.

Określone w wyżej wymienionych przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich do realizacji w danych latach.

Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

W budynkach wspólnot plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do nie pogorszenia stanu technicznego nieruchomości.

Podstawowym zagrożeniem dla realizacji strategii remontowej może być bariera finansowa wynikająca z braku woli

lub możliwości ponoszenia kosztów remontów przez właścicieli mieszkań.

Wynikający z ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania, często obecnie wymagających dość znacznych nakładów wspólnych części nieruchomości, niejednokrotnie wywołuje niezadowolone społeczne kierowane pod adresem władz samorządowych. Ponadto poziom kosztów remontów niezbędnych często przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Tabele przedstawiają sprzedaż mieszkań w latach 2004 do 2008 i prognozę do 2013 roku.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2004 - 2008 NA TERENIE MIASTA I GMINY KROTOSZYN

Rok	Ilość lokali	Pow. lokali w m2	Wartość lokali w złotych	Cena lokali po Sprzedaży
2004	24	1.314,68	701.329	130.800,37
2005	17	995,74	461.095	74.819,77
2006	26	1.593,08	1.097.628	121.701,44
2007	19	1.036,18	578.800	107.166,12
2008	19	1.004,54	663.555	101.646,27
Razem	105	5.944,22	3.502.407	536.133,97

PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH
NA LATA 2009-2013

Rok	prognozowana ilość
2009	22
2010	20
2011	20
2012	19
2013	18

Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości będących w zarządzie PGKiM Sp. z o.o. przeznaczać powinno się na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub poprawę stanu technicznego budynków w formie dofinansowania. Kwot tych nie ujęto w programie.

W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań również na terenie wsi, w celu zmniejszenia udziału procentowego gminy w nieruchomościach, co spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych ponoszonych na utrzymanie części wspólnych.

PROCENTOWY UDZIAŁ WŁASNOŚCI GMINNEJ W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W LATACH 2009 2013

Rok	Własność gminna	Własność prywatna
2009	48,41	51,59
2010	45,55	54,55
2011	42,69	57,31
2012	39,89	60,11
2013	37,14	62,86

Wykluczyć należy jakąkolwiek sprzedaż lokali użytkowych. Wpływy z czynszów są bowiem znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty, na finansowanie nakładów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzonych robót remontowych w zasobach komunalnych.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn

1) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Krotoszyn ustala Burmistrz Krotoszyna w formie zarządzenia.

2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

3) Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkownika, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.

3) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4) Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- brak centralnego ogrzewania o 5%
- brak łazienki lub w.c. o 5%
- brak gazu przewodowego lub butlowego o 5%
- brak urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych o 5%
- występowanie pomieszczeń wspólnych o 3%
- występowanie pomieszczeń strychowych o 3%
- występowanie pomieszczeń suterrenowych o 3%

- lokal poza granicami administracyjnymi miasta Krotoszyna o 3%
- lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki o 10%
- lokal w budynku przeznaczonym do remontu z wyprowadzeniem lokatorów o 10%
- brak ogrzewania w pokoju o 5%
- brak okien w pokoju o 5%

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20% stawki bazowej.

5) Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6) Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

7) Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

8) Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi.

Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.

10) Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

11) Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na piśmie, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

12) W przypadku gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności zobowiązuje się Zarządcę do podjęcia procedury zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.).

2. Prognozowane stawki czynszu

Ustalony przez Wojewodę Wielkopolskiego wskaźnik przeciętnego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej

budynku mieszkalnego od dnia 1 października 2008 r. na 3.400 zł powoduje, że 3% jej wartości skutkuje stawką w wysokości 8,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Krotoszyn nie była zmieniana od ponad 3 lat. Od dnia 1 sierpnia 2005 r. stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Krotoszyn wynosi 3,16 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.. W roku 2009 planowana jest podwyżka czynszu. Stawka bazowa ma wynosić 3,95 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Planuje się wzrost stawki bazowej o 10% co dwa lata. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy.

PROGNOZOWANA STAWKA CZYNSZOWA NA LATA 2009 - 2013 (dane w zł/ m²)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
stawka czynszu	3,95	3,95	4,35	4,35	4,78

ROZDZIAŁ VI

ROZDZIAŁ VII

ZARZĄDZANIE LOKALAMI I BUDYNKAMI KOMUNALNYMI

W 1994 r. utworzona została spółka z o. o. pod nazwą Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której 100% udziałów objęło Miasto i Gmina Krotoszyn za wniesiony do spółki aport. Spółka rozpoczęła działalność z dniem 1 stycznia 1995 r.

W akcie założycielskim spółki zastrzeżono, iż przedmiotem działania spółki jest działalność w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, a w szczególności: administracja komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, komunalne budownictwo mieszkaniowe, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i zamianie mieszkań, usługi remontowo- budowlane, inne zadania zlecone Spółce przez Gminę.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. zarządza zasobami komunalnymi przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, który jest jednym z trzech zakładów spółki.

W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Krotoszyn.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale mieszkalne i socjalne. Znaczącym jednak źródłem dofinansowania są czynsze za lokale użytkowe będące w zasobach gminnych.

W niektórych przypadkach remontów, czy wprowadzania infrastruktury, można zastosować opłaty adiacenckie.

Źródłem finansowania mogą być: dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków zasobów gminy.

Kolejnymi źródłami mogą być również środki pochodzące z systemów bankowych np. kredyty kontraktowe, hipoteczne itp. lub funduszy specjalnych i fundacji jak Krajowy Fundusz Mieszkalnictwa, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON (adaptacja mieszkań dla niepełnosprawnych), Fundusze pomocowe zagraniczne itp.

Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ (dane w zł)

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Przychody ogółem	3.864.020	4.341.111	4.709.746	4.922.500	5.347.012
Przychody z lokali mieszkalnych	2.964.044	3.351.137	3.670.274	3.831.054	4.200.993
Wielkość czynszu - lok. mieszk.	1.551.960	1.782.860	1.966.076	1.963.076	2.160.039
Opłaty za wodę i kanalizację	491.000	564.650	649.348	746.750	858.762
Opłaty za śmieci	374.000	436.800	480.480	528.528	581.381
Opłaty za pom. gosp.	1.920	2.112	2.218	2.328	2.445
Wynagrodzenie Zarządcy	340.096	350.299	350.299	360.808	360.808
Usługi dozorczy	159.408	164.190	169.116	174.189	179.415

Oświetlenie	23.700	26.070	27.374	28.742	30.179
Grunt	21.960	24.156	25.364	26.632	27.964
Przychody z lokali użytkowych	899.976	989.974	1.039.473	1.091.446	1.146.019
Lokale użytkowe - wpływy	874.350	961.785	1.009.874	1060.368	1.113.386
Garáže i ogrody	25.626	28.189	29.598	31.078	32.632
Przychody na pokrycie kosztów ciepła	684.640	718.872	754.816	792.556	832.184
Centralne ogrzewanie	604.640	634.872	666.616	699.946	734.944
Ciepła woda	80.000	84.000	88.200	92.610	97.241

Przychody wynikające ze sprzedaży mediów są pozorne, gdyż w 100% przekazywane są dostawcom (m. in. ZEC sp. z o. o., ZWiK, ZOM). PGKiM Sp. z o. o. jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu należności za wykonanie usług bez względu na wysokość wpływów z tego tytułu od najemców.

W wyniku niepłacenia przez część mieszkańców czynszu i opłat niezależnych od właściciela (np. za wodę i ścieki, energię ciepłą, wywóz śmieci). PGKiM Sp. z o. o. musi płacić za te osoby uszczuplając fundusze przeznaczone na remonty.

ROZDZIAŁ VIII

WYDATKI W LATACH 2009-2013 Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I KOSZTY REMONTÓW

Poniższa tabela przedstawia koszty funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto stabilny procent wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

KOSZTY FUNKCJONOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty bieżącej eksploatacji	2.916.591	3.195.677	3.432.226	3.692.533	3.970.130
Koszty remontów	1.030.007	1.234.641	1.373.688	1.333.443	1.488.031
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	552.062	579.665	608.648	639.081	671.035
RAZEM - KOSZTY RODZAJOWE	4.498.660	5.009.983	5.414.562	5.665.057	6.129.196

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz koszty rozliczone (media: CO, woda, kanalizacja, śmieci).

Na koszty remontów składają się remonty wykonane przez ekipę remontową Spółki, oraz remonty zlecone.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują zaliczki na koszty eksploatacji oraz fundusz remontowy.

ROZDZIAŁ IX

DZIAŁANIA W KIERUNKU WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJI GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROTOSZYN

Zaplanowano kontynuację występowania zarządcy w charakterze pośrednika i inicjatora wzajemnych zamian mieszkań niezależnie od formy własności.

Stała weryfikacja strychów i innych pomieszczeń znajdujących się w obrębie zarządzanych nieruchomości pod kątem wykorzystania ich do adaptacji na mieszkania.

Adaptacja przeprowadzana będzie na koszt własny przyszłego najemcy.

Wątpliwa jest możliwość nadbudowy budynków komunalnych ze względów konstrukcyjnych, wytrzymałościowych (stare budownictwo) i ekonomicznych.

Ewentualną nadbudowę lub adaptację rozpatrywać należy indywidualnie po uzgodnieniu ze wspólnotą mieszkaniową, przeprowadzonej ekspertyzie technicznej i analizie ekonomicznej.

Jednym z warunków racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest gospodarka remontowa realizowana przez akumulację środków finansowych na remonty.