

Załącznik
do uchwały Nr XIV/133/07
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 28 listopada 2007 r.

WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY KORONOWO
NA LATA 2008 – 2012

SPIS TREŚCI :

WSTĘP

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

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

ROZDZIAŁ III : PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

ROZDZIAŁ IV : ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

ROZDZIAŁ V : SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

ROZDZIAŁ VI : ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

ROZDZIAŁ VII: WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

ROZDZIAŁ VIII : OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

WSTĘP

Jednym z podstawowych i istotniejszych zadań samorządu terytorialnego jest gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Tym samym na gminę, jako szczególnego rodzaju właściciela reprezentującego wspólnotę samorządową, zobowiązanego do bieżącego wykonywania zadań własnych, został nałożony obowiązek zapewnienia lokali zamiennych i socjalnych, a także zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Cytowana ustawa nakłada na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2008-2012 ustala zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Program ustala ponadto zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, polityki czynszowej, sposoby i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

8.	AL. WOLNOŚCI	5C	7	-	-	339.57
9.	AL. WOLNOŚCI	5D	6	5	-	303.17
10.	AL. WOLNOŚCI	5E	6	4	-	302.16
11.	AL. WOLNOŚCI	5F	6	2	-	305.04
12.	AL. WOLNOŚCI	5G	6	3	-	305.53
13.	BUKOWA	2	25	13	-	1 330.44
14.	BUKOWA	4	25	11	-	1 331.03
15.	BUKOWA	8	20	9	-	1 091.56
16.	BUKOWA	6	20	4	-	1 106.12
17.	BYDGOSKA	3	3	-	1	77.49
18.	BYDGOSKA	6	6	1	-	252.41
19.	BYDGOSKA	9	8	-	-	229.79
20.	BYDGOSKA	10	9	2	-	412.85
21.	BYDGOSKA	12	3	-	-	145.70
22.	BYDGOSKA	18	9	2	1	455.70
23.	BYDGOSKA	22	15	1	-	681.28
24.	BYDGOSKA	24	6	-	-	258.06
25.	BYDGOSKA	28	8	-	1 pom.tym- czasowe.	389.63
26.	BYDGOSKA	34	2	-	-	71.25
27.	DWORCOWA	2	11	2	-	478.02
28.	DWORCOWA	11	7	4	-	455.80
29.	DWORCOWA	13	21	6	-	851.95
30.	DWORCOWA	28	8	3	-	261.68
31.	DWORCOWA	28A	7	7	-	302.49

32.	DWORCOWA	28B	7	6	-	303.06
33.	DWORCOWA	30	5	4	-	180.49
34.	DWORCOWA	41	5	-	-	244.72
35.	FARNA	5	6	1	1	176.29
36.	FARNA	10-11	6	-	-	237.82
37.	FARNA	56	4	2	-	113.20
38.	KASPRZAKA	20	7	-	-	158.45
39.	KLASZTORNA	5	6	2	-	330.60
40.	KOŚCIUSZKI	9	8	4	-	303.26
41.	KOŚCIUSZKI	16	7	-	-	214.25
42.	KOŚCIUSZKI	20-22	8	-	-	276.44
43.	KOŚCIUSZKI	23	7	-	-	169.84
44.	KOTOMIERSKA	2	5	-	-	265.71
45.	KOTOMIERSKA	3	3	-	-	143.78
46.	KOTOMIERSKA	19	6	-	1	222.22
47.	KOTOMIERSKA	21	4	-	-	142.95
48.	KRASICKIEGO	2	7	1	-	327.67
49.	KRASICKIEGO	8	3	-	-	79.20
50.	KRASICKIEGO	10	2	1	-	43.80
51.	KRASICKIEGO	12	3	1	-	73.74
52.	KRASICKIEGO	14	3	-	-	96.97
53.	KRASICKIEGO	22	1	-	-	41.68
54.	ŁOKIETKA	27	7	2	-	261.80
55.	ŁOKIETKA	31	5	-	-	293.72

56.	KONOPNICKIEJ	1	18	14	-	771.15
57.	KONOPNICKIEJ	3	24	16	-	1 000.35
58.	KONOPNICKIEJ	5A	18	6	-	792.36
59.	NAKIELSKA	3	5	-	-	214.93
60.	PADEREWSKIEGO	17	11	-	-	403.44
61.	PADEREWSKIEGO	19	8	4	-	361.68
62.	PL. ZWYCIĘSTWA	8	14	5	1	609.30
63.	PL. ZWYCIĘSTWA	16	11	3	-	351.93
64.	PL. ZWYCIĘSTWA	22	6	1	-	262.41
65.	POMIANOWSKIEGO	11	18	9	-	786.51
66.	POMIANOWSKIEGO	13	18	9	-	782.34
67.	POMIANOWSKIEGO	18	2	-	-	92.00
68.	PRZEMYSŁOWA	26	14	6	-	443.72
69.	PRZYRZECZE	12	2	-	-	103.69
70.	BYDGOSKA	7	7	5		378.53
71.	PRZYRZECZE	17	4	-	-	181.29
72.	PRZYRZECZE	20	4	-	-	177.89
73.	SIENKIEWICZA	4	9	3	1	307.29
74.	SIENKIEWICZA	6	4	-	-	86.22
75.	SIENKIEWICZA	16	10	-	-	285.95
76.	SIENKIEWICZA	25	10	1	-	301.94
77.	TUCHOLSKA	1-3	6	4	-	217.04
78.	TUCHOLSKA	15	8	3	-	280.39
79.	TUCHOLSKA	17	6	-	-	230.99

80.	TUCHOLSKA	24	3	-	-	115.96
81.	TUCHOLSKA	27	7	1	-	345.12
82.	TUCHOLSKA	37	4	-	-	179.87
83.	TUCHOLSKA	39	4	1	-	157.76
84.	TUCHOLSKA	41	5	2	-	169.68
85.	TUCHOLSKA	49	1	-	-	70.00
86.	WODNA	1	3	2	-	102.22
87.	WODNA	2	8	2	-	323.27
88.	WODNA	3	3	2	-	126.85
89.	WODNA	6	12	5	1	406.68
90.	POMIANOWSKIEGO	58	3	1		132.28
91.	DWORCOWA	58	3	2		111.01
92.	GARNCARSKA	9	2	-	-	113.45

Tabela Nr 2. _LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE USYTUOWANE NA TERENIE GMINY KORONOWO.

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własno-ściowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	36	1	-	-	57,80
2.	BYTKOWICE	12	2	-	-	51.62
3.	DZIEDZINEK	36	2	-	1	87.60
4.	GOGOLIN	8	3	-	-	125.58
5.	GOGOLIN	11	1	-	-	86.80
6.	GOŚCIERADZ	4	4	3	-	262.50
7.	GOŚCIERADZ	5	3	-	1	101.13

8.	HUTA	46	8	-	7	224.12
9.	KRAPIEWO	9	2	-	-	118.10
10.	KRAPIEWO	14	2	-	-	86.30
11.	LUCIM	15	5	-	1	84.57
12.	LUCIM	29	5	-	-	303.90
13.	MAKOWARSKO TUCHOLSKA	25	2	-	-	124.50
14.	MAKOWARSKO TUCHOLSKA	22	4	-	1	101.43
15.	NOWY DWÓR	1	2	1	-	95.38
16.	NOWY DWÓR	29	1	-	-	49.70
17.	NOWY DWÓR	66	3	1	-	187.21
18.	NOWY JASINIEC	29	2	-	2	73.00
19.	OKOLE	38	18	-	-	1 118.70
20.	OKOLE	39	18	-	-	1 118.70
21.	POPIELEWO	4	2	-	-	110.70
22.	POPIELEWO	18	2	-	-	59.39
23.	SAMOCIAŻEK	7	2	-	-	193.07
24.	SITOWIEC	15	1	-	-	27.00
25.	SITOWIEC	16	3	-	-	149.20
26.	STARY JASINIEC	22	2	-	-	108.70
27.	STOPKA	2	5	-	-	181.42
28.	STOPKA	3	6	2	-	280.47
29.	STOPKA	4	10	1	-	473.79
30.	STOPKA	5	12	3	-	522.00
31.	STOPKA	6	12	7	-	519.71

32.	STOPKA	7	8	-	-	345.79
33.	WIERZCHUCIN KRÓL.	96	4	2	1	156.63
34.	WIERZCHUCIN KRÓL.	109	2	-	-	105.62
35.	WISKITNO	44	3	-	-	196.23
36.	WISKITNO	46	5	-	2	176.00
37.	WITOLDOWO	60	3	-	-	116.90
38.	WTELNO	1	5	2	-	178.55
39.	WTELNO	3	2	-	-	107.70
40.	WTELNO	4	1	-	-	88.70
41.	WTELNO	9	5	2	-	280.37
42.	WTELNO	10	2	-	-	94.10
43.	WTELNO	15	6	5	-	207.10
44.	WTELNO	80	4	2	-	292.20
45.	ŁĄSKO WIELKIE	43	2	-	-	68.45
46.	WIĘZOWNO	26	1			49.55
OGÓŁEM :			1104	384	23	45 649.69

**Tabela Nr 3. LOKALE MIESZKALNE USYTUOWANE W BUDYNKACH
OŚWIATOWYCH NA TERENIE MIASTA KORONOWA.**

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własno-ściowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	DWORCOWA	5	1	-	-	48.00
2.	DWORCOWA	48	2	-	-	77.04
3.	POMIANOWSKIEGO	16	1	-	-	45.00

Tabela Nr 3a. LOKALE MIESZKALNE USYTUOWANE W BUDYNKACH
OŚWIATOWYCH NA TERENIE GMINY KORONOWO.

Lp.	Adres budynku	Nr budynku	Ilość wszystkich lokali mieszkalnych	W tym lokali własnościowych	W tym lokali socjalnych	Pow. użytkowa mieszkań
1.	BUSZKOWO	53	5	-	-	228.40
2.	MAKOWARSKO – Tucholska	8	2	-	-	93.00
3.	MAKOWARSKO – Tucholska	24	3	-	-	136.52
4.	WIERZCHUCIN KRÓL.	35	1	-	-	82.60
5.	WIERZCHUCIN KRÓL.	113	3	-	-	115.80
6.	WITOLDOWO	33	4	-	-	228.59
OGÓŁEM			22			1 054.95

Tabela Nr 4. ZESTAWIENIE ZASOBU BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO
(TEREN MIASTA I GMINY KORONOWO).

Gmina Koronowo	Ilość lokali	Pow. użytkowa/m ²
MIASTO	910	36. 271,75
WIEŚ	216	10. 432,89
OGÓŁEM	1 126	46. 704,64

Tabela Nr 5. ZESTAWIENIE OGÓŁEM MIASTO i WIEŚ :
POSESJI, LOKALI MIESZKALNYCH (w tym)
WŁASNOŚCIOWYCH ORAZ SOCJALNYCH.

	OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
OGÓŁEM POSESJI	147	95	52
OGÓŁEM LOKALI MIESZKALNYCH /wszystkich/	1126	910	216

LOKALE GMINNE - w tym socjalne	742	557	185
LOKALE WŁASNOŚCIOWE	384	353	31
LOKALE SOCJALNE	23	7	16

Tabela Nr 6. POZOSTAŁE LOKALE BĘDĄCE W ZASOBACH BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO:

	OGÓŁEM	MIASTO	WIEŚ
GARAŻE MUROWANE – ilość	34	26	8
GARAŻE MUROWANE - pow. użytkowa	680.26	519.10	161.16
LOKALE UŻYTKOWE - ilość	59	47	12
LOKALE UŻYTKOWE - pow. użytkowa	4 325.63	3 780.56	545.07

3. Zobowiązania Gminy wobec osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych.

Na dzień 31 sierpnia 2007r. roczny wykaz osób oczekujących na przydział lokali mieszkalnych bądź socjalnych na 2007r. przedstawia się następująco:

- I grupa : Lokale mieszkalne bądź socjalne - 47 rodzin
- II grupa: Wykonanie wyroku o eksmisję - 3 rodziny
- III grupa: Wykaz osób oczekujących na przydział pomieszczenia tymczasowego - 1 osoba

4. Realizacja wyroków eksmisyjnych z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Istotnym problemem gminy, jest tworzenie zasobu lokali socjalnych. Problemów związanych z koniecznością zapewnienia lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych w sprawach dotyczących eksmisji nie można bagatelizować. Ustawa o ochronie praw lokatorów rozszerzyła krąg osób uprawnionych do uzyskania takiego lokalu.

Do zapewnienia lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 w/w ustawy gmina zobowiązana jest dla następujących grup społecznych:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Ponadto gmina zobowiązana jest na podstawie obowiązujących przepisów do zabezpieczenia lokali socjalnych na rzecz osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich

dochodach uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego.

5. Wyposażenie i stan techniczny lokali socjalnych.

W przypadku lokali socjalnych określa się ich minimalny standard. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa, że lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Wyposażenie lokalu socjalnego:

- 1/ instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- 2/ woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu np. 30 m (ewentualnie 2 min. dojazdu) od drzwi wejściowych do lokalu,
- 3/ wc indywidualne bądź zbiorowe
- 4/ pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- 5/ lokal jednoizbowy posiada możliwość wymiany powietrza – kratka wentylacyjna, w lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni,
- 6/ lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła, możliwość zainstalowania urządzeń do sporządzania ciepłych posiłków.

Stan techniczny lokalu socjalnego:

- 1/ lokal odmalowany,
- 2/ tynki ścian bez ubytków, zacieków, wykwitów pleśni lub grzybów,
- 3/ wierzchnie warstwy podłogi bez ubytków,
- 4/ zamykające się drzwi i okna,
- 5/ sprawne urządzenia higieniczno – sanitarne w lokalu lub poza nim

6. Odszkodowanie wypłacane przez gminy właścicielom lokali mieszkalnych za brak lokalu socjalnego.

Zgodnie z w/w, jeżeli gmina nie złożyła oferty najmu lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi (innych niż gminnych zasobów np. spółdzielczych, prywatnych) przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Jest to skutkiem orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006r., który zobligował gminy do wypłaty pełnych odszkodowań właścicielom lokali, jeśli nie zapewnią lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi.

Właściciele lokali, w których mieszkają osoby z takimi wyrokami, mogą żądać od gminy odszkodowania w wysokości odpowiadającej rynkowemu stawkom czynszu (jakie uzyskaliby za wynajęcie mieszkania).

Gmina nie zamierza uchylać się od obowiązku realizowania nałożonych na nie zadań, ale zadania te muszą być dostosowane do ich możliwości. Tymczasem obowiązujące akty prawne w wyjątkowo korzystnej sytuacji stawiają prywatnych właścicieli nieruchomości oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Gminy natomiast zostały sprowadzone wyłącznie do roli jedynych wykonawców wyroków.

7. Wyposażenie pomieszczenia tymczasowego.

W obecnym stanie prawnym wygrana sprawa sądowa o eksmisję może również zakończyć się orzeczeniem eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego. W tej sytuacji, komornik wykonujący wyrok eksmisyjny ma obowiązek wstrzymać postępowanie egzekucyjne do czasu zapewnienia dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego o standardzie niższym niż lokal socjalny, jednak spełniającym minimalne wymogi określone w art. 1046 § 11 Kodeksu Postępowania Cywilnego

i Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dn. 26.01.2005r. tj.:

- 1/ posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem;
- 2/ posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 3/ posiadać możliwość ogrzewania
- 4/ posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- 5/ zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

8. Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Tabela nr 7. Przedstawia prognozę wielkości pozyskiwania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2008 – 2012.

Lata	Stan						razem
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Lokale socjalne	23	6	4	2	2	2	15
Pozostałe lokale mieszkalne	-	2	3	4	3	3	16

Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie poprzez adaptację istniejących pomieszczeń i podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

- 2008 r. - powstanie dwóch lokali w Hucie Nr 46, które utworzone zostaną z pustostanu o pow. użytkowej – 60,00 m²; w.c – wspólne;
- przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych w lokale socjalne spowoduje, że budynki będą w całości obiektami socjalnymi – 4 lokale w Lucimiu Nr 15.

9. Stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

10. Na dzień 31 sierpnia 2007r. stan techniczny budynków określa się jako dostateczny.

Większość budynków będących w administrowaniu ZGKiM w Koronowie wybudowano w latach 1850-1960 co stanowi 85% zasobów, natomiast pozostałe 15% zasobów tworzą budynki z lat 1961 – 1992.