

ROZDZIAŁ II

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

§ 2

1. Ocena stanu istniejącego

W obiektach administrowanych przez ZGKiM w Koronowie, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo - konserwacyjnych. W latach 2006 i 2007 dokonano oceny stanu technicznego w w/w budynkach. Żaden z budynków mieszkalnych nie został zakwalifikowany do likwidacji.

W protokołach sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców określone zostały prace, które są niezbędne do prawidłowego utrzymania stanu technicznego obiektów oraz ich otoczenia. Większość prac remontowych wykonywana jest po analizie obligatoryjnych corocznych przeglądów technicznych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) wykonane ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz zgłoszenia najemców, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i stosownych rozporządzeń narzucających wykonanie określonych czynności, kontroli budynków i prac konserwacyjnych.

Podjęte uchwały Wspólnot Mieszkaniowych jak i własna ocena administratora pozwoliły na wykonanie prac termomodernizacyjnych oraz modernizację instalacji i urządzeń technicznych w budynkach.

2. Stan techniczny lokali socjalnych i mieszkalnych

Uzależniony jest przede wszystkim od samych najemców i można stwierdzić, że w większości przypadków nie jest zły. Środki finansowe przeznaczone z czynszu na bieżące remonty i konserwacje pozwalają zapewnić w stopniu podstawowym utrzymanie lokali mieszkalnych w należytych stanie technicznym.

Średnio rocznie planuje się przeznaczyć kwotę około 500.000 zł na zabezpieczenie należytego stanu technicznego budynków i lokali.

3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych

Zarządca ustala co roku potrzeby remontowe na zebraniach ze wspólnotami mieszkaniowymi a uchwały dot. zakresu remontu znajdują się w teczkach budynków.

Remonty wynikają z konieczności:

- 1/ utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2/ zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 3/ zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- 4/ utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku; w celu zmiany wyglądu zewnętrznego i wewnętrznego.

4. Założenia polityki.

W ramach zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Koronowo występują zarówno lokale pełno standardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia podstawowe i pomocnicze, jak też lokale o obniżonym standardzie z niepełnym zaopatrzeniem instalacyjnym i funkcjonalnym. Większą część robót remontowych w budynkach wykonywać będzie nadal własna brygada remontowa przez co roboty są wykonywane szybciej i taniej, a awarie odwrotnie.

Tabela Nr 8. Zaplanowane prace remontowo-inwestycyjne dla budynków gminnych oraz wspólnot na lata 2008 – 2012.

Lp.	Rodzaj budynku	Usytuowanie	Ilość lok. Mieszk.	Zakres prac do wykonania	Wykonanie
1.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 3	76	Dokończenie ocieplenia budynku	2008-2009
2.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 7	67	Dokończenie ocieplenia budynku	2008-2009
3.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 9	70	Dokończenie ocieplenia budynku	2010-2012
4.	Budynek mieszkalny	Al. Wolności 3 C	8	Wykonanie elewacji, remont korytarza	2008-2009
5.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 5 D	6	Ocieplenie budynku	2009
6.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 5 E	6	Ocieplenie strychu	2008
7.	Wspólnota Mieszkaniowa	Al. Wolności 5G	6	Wykonanie elewacji	2008
8.	Wspólnota Mieszkaniowa	Bukowa 2	25	Dokończenie ocieplenia budynku	2009-2010
9.	Wspólnota Mieszkaniowa	Bukowa 4	25	Dokończenie ocieplenia budynku i modernizacja węzła cieplnego	2009-2012
10.	Wspólnota Mieszkaniowa	Bukowa 8	20	Ocieplenie budynku	2009-2012
11.	Wspólnota Mieszkaniowa	Bukowa 6	20	Ocieplenie szczytów	2008-2009
12.	Wspólnota Mieszkaniowa	M. Konopnickiej 1	18	Ocieplenie szczytów, wykonanie elewacji	2008-2009

13.	Wspólnota Mieszkaniowa	M. Konopnickiej 3	24	Wymiana płyt azbestowych na balkonach	2008
14.	Wspólnota Mieszkaniowa	Pomianowskiego 11	18	Ocieplenie szczytów i wykonanie elewacji	2008
15.	Wspólnota Mieszkaniowa	Pomianowskiego 13	18	Ocieplenie szczytów i wykonanie elewacji	2008
16.	Wspólnota Mieszkaniowa	Dworcowa 2	11	Wykonanie elewacji i malowanie kl. schodowej	2008
17.	Wspólnota Mieszkaniowa	Dworcowa 13	21	Remont kapitalny dachu wykonanie elewacji	2008-2009
18.	Budynek mieszkalny	Bydgoska 9	8	Remont kapitalny budynków gospodarczych	2008-2009
19.	Budynek mieszkalny	Bydgoska 12	3	Odnowienie części elewacji do wysokości I piętra	2008
20.	Budynek mieszkalny	Bydgoska 24	6	Wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji	2008
21.	Budynek mieszkalny	Dworcowa 41	5	Dokończenie elewacji, wymiana instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych	2008
22.	Wspólnota Mieszkaniowa	Kościuszki 9	8	Ocieplenie ścian zewnętrznych dwóch lokali mieszkalnych	2009
23.	Wspólnota Mieszkaniowa	Łokietka 27	7	Wykonanie elewacji	2009
24.	Budynek mieszkalny	Paderewskiego 17	11	Wymiana dachu, likwidacja eternitu	2009
25.	Wspólnota Mieszkaniowa	Paderewskiego 19	8	Remont klatki schodowej	2008
26.	Wspólnota Mieszkaniowa	Pl. Zwycięstwa 8	14	Wykonanie elewacji od ul. Szkolnej	2008
27.	Wspólnota Mieszkaniowa	Pl. Zwycięstwa 22	6	Wymiana części dachu	2008
28.	Wspólnota Mieszkaniowa	Przemysłowa 26	14	Ocieplenie stropu i remont dachu	2009

29.	Wspólnota Mieszkaniowa	Sienkiewicza 25	10	Wykonanie elewacji od ul. Krzyżowej	2008
30.	Wspólnota Mieszkaniowa	Tucholska 15	8	Wykonanie elewacji	2009
31.	Wspólnota Mieszkaniowa	Tucholska 27	7	Remont dachu, malowanie elewacji	2008
32.	Budynek mieszkalny	Tucholska 37	4	Malowanie elewacji	2008
33.	Wspólnota Mieszkaniowa	Tucholska 41	5	Ocieplenie budynku	2008
34.	Wspólnota Mieszkaniowa	Wodna 6	12	Remont klatki schodowej	2009
35.	Budynek mieszkalny	Krapiewo 14	2	Remont kapitalny budynku	2008
36.	Budynek mieszkalny	Okole 38	18	Remont kapitalny elewacji, ocieplenie szczytów	2008-2009
37.	Wspólnota Mieszkaniowa	Stopka 3	6	Malowanie elewacji, wykonanie konserwacji dachu	2008
38.	Wspólnota Mieszkaniowa	Stopka 4	10	Wykonanie elewacji	2008
39.	Wspólnota Mieszkaniowa	Wierzchucin Królewski 96	4	Wymiana 2/3 połaci dachu	2009
40.	Wspólnota Mieszkaniowa	Wtelno 15	6	Remont dachu	2010
41.	Wspólnota Mieszkaniowa	Wtelno 80	4	Remont dachu	2010

Wspólnoty mieszkaniowe oraz mieszkańcy budynków gminnych na terenie Koronowa, Okola i Stopki wnoszą o dalszą renowację chodników oraz budowę nowych dróg dojazdowych do osiedli.

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 3

1. Zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Koronowo jest realizowana na wniosek najemcy na podstawie uchwały Nr XXVII/310/04 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 29 grudnia 2004r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność Gminy Koronowo i uchwały Nr XXVIII/327/05 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 26 stycznia 2005 r. dot. zmiany powyżej cyt. uchwały.

2. **Tabela Nr 9.** Przedstawia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2007; z którego wynika, że sprzedaż mimo wahającej tendencji wzrasta.

Lata	Liczba lokali	Wartość szacunkowa	Cena sprzedaży
2003	26	376. 878,00 zł	170. 668,00 zł
2004	22	317. 460,00 zł	133. 936,95 zł
2005	25	471. 688,00 zł	153. 653,92 zł
2006	37	1.189. 048,00 zł	430. 217,55 zł
Stan na 31.08.2007r.	12	488. 705,00 zł	185. 617,00 zł
Ogółem:	122	2. 843. 779,00 zł	1. 074. 093,42 zł

3. Wprowadzone zasady sprzedaży nieruchomości lokalowych w/w uchwałami dostosowały jedynie prawo miejscowe do znowelizowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawiając wysokość bonifikaty w tej samej wielkości.
4. Z uwagi na to, że popyt na wykup działek i nieruchomości spowodował wzrost ceny jednostkowej podwyższającej znacznie wartość nieruchomości, należałoby zastanowić się nad wprowadzeniem bonifikat bardziej zróżnicowanych o różnych wielkościach w poszczególnych budynkach.

Tabela Nr 10. W oparciu o dotychczasowe dane rynkowe oraz zakładając wzrost cen mieszkań w kolejnych latach przewiduje się osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży, co przedstawia:

Lata	Liczba Lokali	Wartość szacunkowa	Cena sprzedaży
2008	30	923.400,00 zł	323.050,00 zł

2009	35	1.116.864,00 zł	346.227,74 zł
2010	31	1.052.041,00 zł	486.344,00 zł
2011	33	1.232.106,50 zł	567.436,00 zł
2012	34	1.196.301,00 zł	628.429,00 zł
Ogółem:	163	5.520.712,50 zł	2.351.486,74 zł

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w w/w latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

6. Szczególną uwagą i preferencją należałoby potraktować lokale w budynkach, w których większość lokali została już sprzedana. Takie sytuacje mają miejsce w budynkach starej substancji mieszkaniowej, gdzie np.

- w 11 budynkach pozostało do sprzedaży od 1 – 2 lokali mieszkalnych,
- w 8 budynkach pozostały do sprzedaży – 3 lokale mieszkalne,
- w 7 budynkach pozostały do sprzedaży – 4 lokale mieszkalne itp.

Tabela nr 11. Przedstawia propozycje administratora, który proponuje odsprzedać nawet za minimalną kwotę następujące lokale mieszkalne.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Koronowo ul. Krasickiego 22	1	41,68
2.	Koronowo ul. Tucholska 49	1	70,00
3.	Nowy Dwór 1	1	40,70
4.	Nowy Dwór 29	1	49,70
5.	Mąkowarsko ul. Tucholska 25	2	124,50
6.	Sitowiec 15	1	27,00

7. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Koronowo jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo,
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa

8. Na wykonanie remontów kapitalnych i koniecznych modernizacji całych obiektów jak również ich części w pełnym zakresie przeznacza się 20 % uzyskanych środków ze sprzedaży mieszkań i pieniądze te będzie można kumulować na lata następne.

Bez tego typu prac, bazując tylko na bieżących remontach, zasoby mieszkaniowe Gminy w kolejnych latach będą ulegały stopniowej degradacji.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§ 4

1. Skuteczna reforma polityki czynszowej jest krokiem o kluczowym znaczeniu w procesie stopniowego urealniania opłat za użytkowane mieszkania i wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych. Bez podniesienia czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali, Gmina będzie musiała dotować gospodarstwa domowe. Podniesienie czynszów za lokale mieszkalne będzie miało wpływ na podwyżkę czynszów również za lokale socjalne.
2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a/ za lokale mieszkalne,
 - b/ za lokale socjalne.
3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu tj.: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy.
4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Koronowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a/ położenia budynku;
 - b/ położenia lokalu w budynku;
 - c/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - d/ ogólnego stanu technicznego budynku.

Tabela Nr 12 A. Przedstawia czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową		
P 1	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C.	wzrost o 10 %
P 2	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. i łazienkę	wzrost o 20 %
P 3	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę i C.O. dostarczone z zewnątrz tj. z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej	wzrost o 30 %
P 4	Lokal mieszkalny wyposażony w W.C. łazienkę, C.O. i C.W. dostarczoną z sieci miejskiej lub innego źródła z poza lokalu mieszkalnego	wzrost o 40 %
P 5	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany w latach 1971 - 1980	wzrost o 5 %
P 6	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany w latach 1981 - 1990	wzrost o 10 %
P 7	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany w latach 1991 - 2000	wzrost o 15 %
P 8	Lokal mieszkalny, w którym dokonano kapitalnego remontu lub został wybudowany po 2001r.	wzrost o 20 %

Tabela Nr 12 B. Przedstawia czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

Czynniki obniżające stawkę bazową		
O 1	Lokal mieszkalny bez urządzeń wodociagowych	obniżka o 15 %
O 2	Lokal mieszkalny bez urządzeń kanalizacyjnych	obniżka o 15 %
O 3	Lokal mieszkalny położony na poddaszu – strychu i suterenie.	obniżka o 10 %
O 4	Lokal mieszkalny posiadający ciemną kuchnię (brak naturalnego oświetlenia)	obniżka o 3 %
O 5	Lokal mieszkalny położony na peryferiach miasta Koronowa (Pieczyska, Tuszyń, Srebrnica, Przyrzecze, Romanowo)	obniżka o 5 %
O 6	Lokal mieszkalny położony na terenie wsi	obniżka o 10 %
O 7	Lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu	obniżka o 20 %
O 8	Lokal mieszkalny, którego poszczególne pomieszczenia rozdziela korytarz wspólny dla różnych najemców	obniżka o 5 %
O 9	Za utrzymanie czystości na wspólnych korytarzach i klatkach schodowych dot. przypadków, gdy administrator – właściciel lokali nie zapewnia utrzymania czystości	obniżka o 5 %
O10	Budynki parterowe typu baraki	obniżka o 10 %

7. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej, a w przypadku przeznaczenia budynku do rozbiórki łączna suma obniżek nie może być większa niż 70 %.
8. Stawka czynszu za najem lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², nie może być niższa od stawki czynszu przed zastosowaniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu wymienionych w tabeli nr 12 b.
9. Wskaźnik wartości odtworzeniowej od dnia 1 stycznia 2006r. na czas nieoznaczony wynosi – 2,999 % .
10. Podwyżka czynszu przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Za uzasadnione uważa się podwyższenie czynszu:
 - do poziomu zapewniającego pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu
 - do poziomu zapewniającego zwrot kapitału- w skali roku nie może być ustalony na poziomie wyższym niż:
 - a) 1,5 % nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu .
11. Uzasadnionym przypadkiem jest również podwyższenie czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, który ogłaszany jest w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
12. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
13. Stawka czynszu za lokal socjalny zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, z zachowaniem terminów wypowiedzenia tj. na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
15. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego przed dniem 12 listopada 1994r., dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie niezwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.
16. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
17. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych oraz stymulowanie wyłaniania się prywatnego sektora mieszkań czynszowych.

18. Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2008 - 2012 jest umożliwienie:
 - stworzenia jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa w Gminie, zwiększenie dochodów budżetu gminy poprzez wzrost wpływów czynszów, co pozwoli zwiększyć nakłady na remonty gruntowne i modernizacje.
19. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji na rzecz Gminy Koronowo – Urzędu Miejskiego w Koronowie zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie przekraczającej 12 - krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, z wyłączeniem:
 - najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
 - lokalu uzyskanego w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
 - przypadku, gdy umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu
20. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
21. W związku ze stale pogarszającą się sytuacją ekonomiczną gospodarstw domowych wielu najemców zalega w opłacie czynszów najmu. Wobec najemców zalegających z opłatami czynszu przyjmuje się następujący tok postępowania:
 - wzywa się pisemnie najemcę do zapłaty po upływie 2-ch miesięcy zalegania z opłatami,
 - po nieskutecznym wezwaniu, proponuje się spisanie ugody o spłacie zadłużenia w ratach, a w przypadku nie podpisania ugody przez zadłużonego najemcę należy przesłać propozycję ugody podpisaną jednostronnie przez zarządzającego,
 - przed podpisaniem ugody, przy ustalaniu wielkości rat ustala się przyczynę powstania zadłużenia, proponuje się zamianę mieszkania o niższym czynszu, a informacje o powyższym należy spisać w protokole jako załącznik do ugody,
 - po 3 miesięcznym okresie nie wykonywania zapisów ugody wypowiada się najem z zachowaniem okresu wypowiedzenia zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów,
 - przy nieskutecznym wypowiedzeniu sprawę kieruje się na drogę postępowania sądowego.
22. Prowadzenie prawidłowej polityki czynszowej ma duże znaczenie społeczne, ponieważ ma ona wpływ na poprawę lokalnej sytuacji mieszkaniowej i na racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów komunalnych.
23. Działania Gminy Koronowo w sferze racjonalizacji gospodarki czynszowej zmierzają do ukształtowania czynszów na takim poziomie, aby otrzymywane przez Gminę środki finansowe pochodzące z czynszów za lokale komunalne pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy, ale również umożliwiły zgromadzenie środków finansowych na bieżące remonty tego zasobu.
24. Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

25. W 2006r. liczba przyjętych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego wyniosła – 1.973. Na dzień 31 sierpnia 2007r. liczba przyjętych wniosków wyniosła – 1.196.
Kwota wypłaconych przez tut. Urząd dodatków mieszkaniowych w 2006r. wyniosła ogółem: 1.787.857,00 zł, w tym 706.001,90 zł wypłacono na rzecz lokatorów zamieszkałych w zasobach budownictwa komunalnego.

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,

§ 5

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie. Zadaniem Zakładu jest administrowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z zarządzeniem Nr 71 /2006 Burmistrza Koronowa z dnia 21.11.2006r. w sprawie zlecenia Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie wykonywania czynności z zakresu zadań własnych Gminy Koronowo – gospodarowanie gminnym zasobem lokalowym.
2. Zarządzanie nieruchomościami we wspólnotach mieszkaniowych.
Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz inne obowiązujące ustawy, z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.
3. Decyzje dotyczące lokali położonych w budynkach wspólnoty będących jednocześnie w gminnym zasobie mieszkaniowym podejmowane będą zgodnie z ustawą o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903, z późn. zm)
4. Umowy o najem lokalu zawiera Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie na podstawie przydziału wydanego przez Burmistrza Koronowa.
W przypadku nie zasiedlenia lokalu komunalnego w terminie 3 miesięcy od daty przydziału administrator dokona rozeznania sprawy i powiadomi Burmistrza; celem cofnięcia decyzji przydziału (tj. lokatorzy uiszczają czynsz, a nie zamieszkują).
5. Przyjęto, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej dokonywane wyłącznie będzie w budynkach stanowiących zasób budownictwa komunalnego. Osoby ubiegające się o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy winny spełniać kryteria określone w uchwale nr XXII / 250 / 04 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 czerwca 2004r.(z późn. zm.) w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Koronowo.
6. Lokale mieszkalne, socjalne i zamienne pozyskiwane są przede wszystkim w wyniku ich opróżniania w związku z naturalnym, ruchem ludności, lub dobrowolnego przekazania lokalu przez lokatora bądź w efekcie eksmisji. Liczba pozyskiwanych w ten sposób corocznie lokali mieszkalnych wynosi od kilku do kilkunastu, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Ilość ta nie zabezpiecza jednak zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy do zapewnienia lokali socjalnych, mieszkalnych, zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie. Wynika to z faktu postępującej prywatyzacji zasobu, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale.

7. Osoby adaptujące pomieszczenia w budynkach gminnych np. ze strychów na lokal mieszkalny, mogą ubiegać się o procentową obniżkę stawki bazowej czynszu po zasiedleniu tego lokalu, ale na wniosek skierowany do Burmistrza Koronowa i po wydanej opinii administratora.
8. Najemcy zalegającemu z zapłatą czynszu, który dobrowolnie zamienił się na lokal mniejszy lub o niższym standardzie (wskazany przez gminę) i spłacił 50% zaległości czynszowej zgodnie z zawartą ugodą, można umorzyć do 50 % posiadanych zaległości.
9. Dopuszcza się możliwość zatrudnienia najemców zalegających z zapłatą czynszu do wykonywania napraw i konserwacji w budynkach stanowiących własność gminy oraz innych prac związanych z utrzymaniem budynku za wzajemnym uzgodnieniem odpłatności za wykonaną pracę. Koszty wykonywanych prac obniżają zaległości z tytułu opłat danego najemcy.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 6

1. W latach 2008 – 2012 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3) środki budżetowe,
 - 4) zaciągane kredyty na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej

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.

§ 7

1. Koszty bieżącej eksploatacji, remontów bieżących i modernizacji obejmują:

- koszty administrowania
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania (tj. korytarzy, piwnic) w tym opłaty za energię elektryczną i ciepłą tych pomieszczeń
- usługi kominiarskie,
- koszty remontów bieżących i modernizacji celem utrzymania należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

Powyższe koszty będą pokrywane przychodami z czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.

2. Wydatki poniesione na utrzymanie substancji mieszkaniowej w roku:

2006

- | | |
|---|----------------|
| 1. Koszty bieżącej eksploatacji | - 2.007.902 zł |
| 2. Koszty remontów bieżących i modernizacji | - 448.651 zł |

2007

- | | |
|---|----------------|
| 1. Koszty bieżącej eksploatacji | - 2.020.000 zł |
| 2. Koszty remontów bieżących i modernizacji | - 470.000 zł |

Tabela Nr 13 Przedstawia prognozę na kolejne lata.

Lp.	Rodzaj kosztów	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.040.000,00	2.060.000,00	2.090.000,00	2.090.000,00	2.090.000,00
2.	Koszty remontów bieżących i modernizacji	480.000,00	480.000,00	510.000,00	510.000,00	520.000,00
3.	Wydatki	500.000,00	-	-	-	-

inwestycyjne (na budowę mieszkań dla najuboższych lub modernizację opustoszałych budynków i przystosowania je na mieszkania dla ludzi o najniższych dochodach)					
Razem	3.020.000,00	2.540.000,00	2.600.000,00	2.600.000,00	2.610.000,00

3. Wydatki inwestycyjne dotyczą pozyskiwania zasobów mieszkaniowych poprzez adaptację pomieszczeń np. strychów bądź włączenia do zasobu mieszkaniowego budynków i lokali mieszkalnych na terenie Gminy Koronowo od innych jednostek.
4. Wydatki inwestycyjne finansowane będą:
- z budżetu Gminy,
 - ze środków uzyskanych w wyniku współfinansowania z innymi podmiotami np. Towarzystwem Budownictwa Społecznego itp.
 - części środków lokali użytkowych
5. Prognozowanie kosztów utrzymania i remontów na lata 2008 - 2012 jest trudne do określenia ze względu na ubożenie społeczeństwa i brak możliwości określenia wysokości wpływów z czynszów, ponieważ nie można przewidzieć ilu lokatorów w poszczególnych latach nie uiści wpłaty czynszu.

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWY WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 8

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo ustala się następujące działania:

1. dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina jest właścicielem ostatniego lokalu
2. zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny, za który będą ponoszone mniejsze opłaty, tj. dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie,
3. zwiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy w ramach adaptacji strychów i innych pomieszczeń usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy,
4. egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Zakład

- działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez :
- a/ natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności – przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej oraz określenie sposobów udzielenia pomocy,
 - b/ informowania o możliwości starania się o środki z pomocy społecznej lub o dodatek mieszkaniowy.
5. aby sprostać rozwiązaniu problemów najuboższej grupy mieszkańców Gminy oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym Gmina powinna rozszerzać zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz dążyć do utrzymania tego zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym
 6. jednym z głównych źródeł pozyskania mieszkań przez Gminę Koronowo jest rozpoczęcie budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala racjonalnie wykorzystać środki przeznaczone na ten cel, ponieważ Gmina realizując własne budynki ma możliwość dostosowywania ich pod względem rozwiązań funkcjonalnych do własnych potrzeb.
 7. podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza socjalnych, należy wziąć pod uwagę, że nie wydaje się celowym budowanie budynków zamieszkałych wyłącznie przez najemców socjalnych, gdyż:
 - osoby mające niski status socjalny często funkcjonują patologicznie i polityka rozpraszania lokali socjalnych w całości zasobów mieszkaniowych może pozwolić im na poprawę swojego statusu społecznego i na integrację społeczną,
 8. uzyskanie wsparcia z funduszy strukturalnych na lata 2008 - 2012, na budownictwo mieszkaniowe.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk