

**UCHWAŁA NR LII/361/13
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina

Na podstawie art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), Rada Miejska w Mosinie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Mosina na lata 2014-2018, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina.

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

PRZEWODNICĄCY RADY

Waldemar Waligórski

Uzasadnienie

Obowiązek uchwalenia pięcioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina, wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi własność Gminy Mosina. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy, jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność Gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Wałgórski



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MOSINA NA LATA 2014-2018**

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina na lata 2014-2018.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
 - 2) lokal – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina;
 - 3) lokal socjalny – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
 - 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mosina;
 - 5) zasady wynajmowania lokali – należy rozumieć zasady określone w Uchwale Nr LX/411/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 maja 2010 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina*;
 - 6) zasady sprzedaży lokali mieszkalnych – zasady określone w Uchwale Nr LX/412/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 maja 2010 r. *w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina* oraz Uchwała Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 grudnia 2010 r. *zmieniająca uchwałę w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina*;
 - 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym;
 - 8) modernizacji – należy przez to rozumieć zakres robót budowlanych, polegających na wprowadzeniu nowych rozwiązań funkcjonalnych oraz materiałowych, przeznaczonych między innymi na zwiększenie zasobów lokali socjalnych powstałych w wyniku podziałów istniejących lokali komunalnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.

1. Realizując obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione uznaje się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina – w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych – następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych.
2. Gmina Mosina utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem z zasobu Gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina albo oczekujących na dostarczenie lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu.
3. Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe Gminy, umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz większą liczbę osób oczekujących pomocy Gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla Gminy wprost z ustawy, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.
4. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina oraz prognozy dotyczące jego wielkości na lata 2014-2018 przedstawia tabela nr 1, plan inwestycji zmierzający do powiększenia tego zasobu przedstawia tabela nr 2.
5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno- prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego;
 - 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.) na lokale komunalne i socjalne;
 - 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
 - 4) pozyskiwanie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
6. W celu skuteczniejszej realizacji zadań, o których mowa w programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3.

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów i napraw.
2. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
3. Mając na uwadze zapisy ust. 1 i 2, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Mosina inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mosina.
4. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina przedstawia tabela nr 3.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków).
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanego ocieplenia budynku;
 - 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, w celu podejmowania odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
7. Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków, z podziałem na kolejne lata, przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy, odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 2) z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych;
 - 3) z budżetu Gminy;
 - 4) z dotacji budżetu państwa;
 - 5) z dotacji Unii Europejskiej, pozyskiwanych w ramach programów pomocowych.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania niniejszego programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury przychodów (dochodów) i kosztów (wydatków).
4. Partycypacja Gminy Mosina w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność, odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 5.

1. Dla osiągnięcia celów określonych w niniejszym programie, zmierzających między innymi do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i lokali socjalnych oraz właściwego standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela nr 5.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą wzrastały, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych, przewidzianych w budżecie Gminy na ten cel.
3. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych obrazują tabele nr 5 i 6 .

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina

§ 6.

1. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Mosinie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach;
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty, w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Lokale mieszkalne sprzedawane są ich najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina w kolejnych latach

§ 7.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem finansowo-ekonomicznym;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali;
 - 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej, w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
 - 4) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina realizuje: Zakład Usług Komunalnych Spółka z o. o. w Mosinie, której celem jest między innymi realizacja zadania własnego Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
3. Zakład Usług Komunalnych Spółka z o. o. w Mosinie zarządza i administruje w imieniu Gminy zasobem Gminy Mosina oraz współpracuje z innymi podmiotami, prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi.
4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania

mieszkaniowym zasobem Gminy, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych w tym zakresie usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina, wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym: opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca, oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy na te usługi.

§ 9.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

§ 10.

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Burmistrz Gminy Mosina w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 11.

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie co roku.

§ 12.

1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy – Prawo budowlane.

2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynku.

§ 13.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i czynników obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka ustalona dla standardowego lokalu, o którym mowa w ust. 3.
3. Poprzez standardowy lokal, o którym mowa w ust. 2, rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, łazienką lub wc, wyposażony w instalacje techniczne: system grzewczy, wodociągową, kanalizacyjną i gazową albo instalację elektryczną trójfazową.
4. Ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
 - 1) czynniki główne:

a) mieszkanie bez systemu grzewczego	(-) 10 %
b) mieszkanie bez łazienki	(-) 10 %
c) mieszkanie bez wc	(-) 10 %
d) mieszkanie bez kuchni	(-) 6 %

lub z kuchnią bez naturalnego oświetlenia
 - 2) czynniki dodatkowe:

- mieszkanie w budynku substandardowym, o którym mowa w ust. 8	(-) 10 %
- mieszkanie w suterenie	(-) 10 %
5. Z tytułu głównych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu dwóch czynników.
6. Z tytułu dodatkowych czynników, obniżka czynszu może nastąpić tylko z powodu jednego czynnika.
7. Określenie stawki czynszu dla danego lokalu polega na zsumowaniu wartości procentowej czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do stawki bazowej.
8. Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzję o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórce.
9. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.
10. Dla lokali mieszkalnych położonych na terenie wsi, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obniża się o 10 %.

§ 14.

1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mosina.
2. Stawka czynszu za lokale wolne, o powierzchni przekraczającej 80 m², ustalana jest na podstawie zapisów § 13 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż lokal ten zostanie wynajęty rodzinom wielodzietnym, uprawnionym do uzyskania lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina.
3. Za pomieszczenia, które nie są zaliczane, w rozumieniu ustawy, do powierzchni użytkowej lokalu, wynajęte dodatkowo, jako pomieszczenie z przeznaczeniem na cele

gospodarcze służące temu lokalowi, najemca opłaca czynsz najmu odpowiadający wysokości stawki należnej za dany lokal.

4. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu, wynajmujący występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu, nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jednakże nie więcej, niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 15.

Czynsz najmu dla lokali wolnych prawnie, przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem oraz zasiedlanych po raz pierwszy, może zostać ustalony w wysokości do 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 16.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina

§ 17.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina, planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) skuteczną realizację przyjętej w programie polityki czynszowej, polegającej na systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wysokości nie mniejszej niż szacowanej w programie;
 - 2) opracowanie przez zarządzającego gminnym zasobem, krótkoterminowych, rocznych programów w zakresie polityki remontowej mieszkaniowego zasobu Gminy, umożliwiających skuteczniejszą realizację programu;
 - 3) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 4) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów, jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych, poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy, w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobu komunalnego, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne), również w ramach zamian lokali pomiędzy kontrahentami,

- za uregulowaniem zaległości czynszowych lub ich części;
- 5) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie, w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
 - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców, w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy;
 - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne;
 - 8) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
 - 9) adaptacje budynków niemieszkalnych na lokale socjalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Mosina dopuszcza się:
- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym, od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych, wykończonych lub będących w trakcie realizacji; przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe przez różne podmioty gospodarcze;
 - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą;
 - 4) partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski

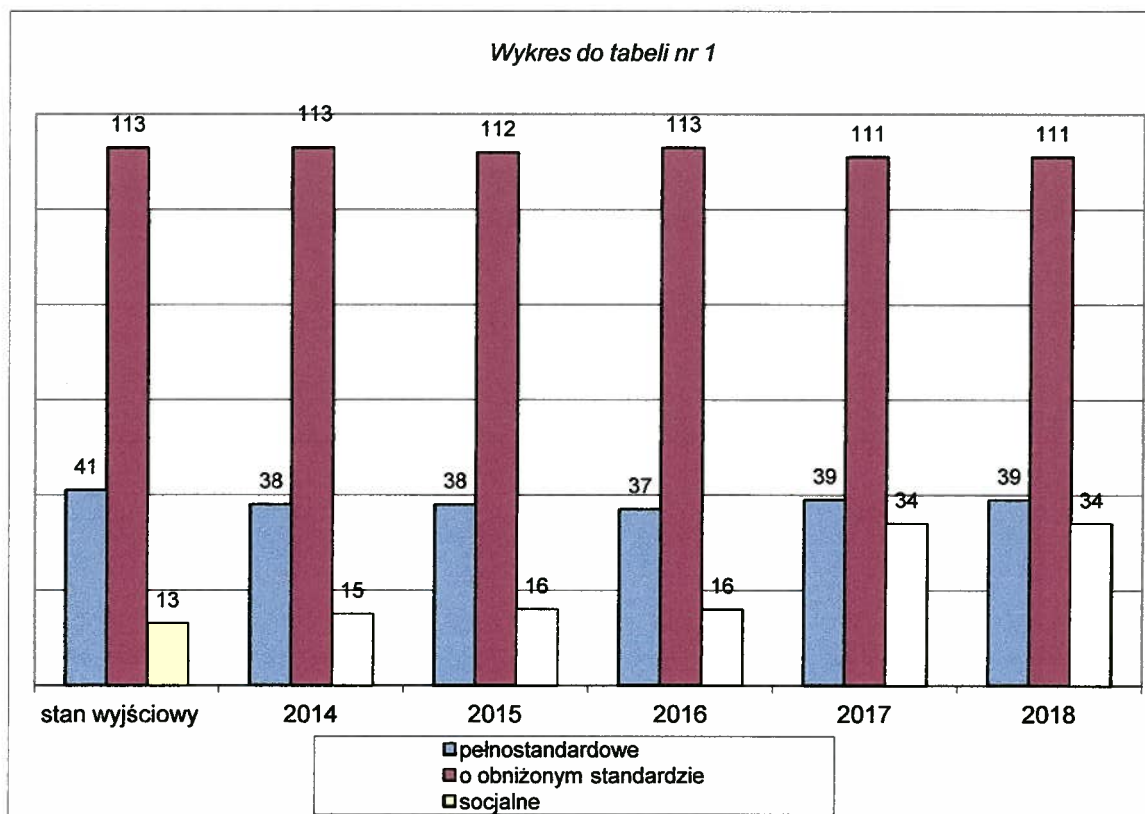
Tabela nr 1.

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI

Opis pozycji	stan wyjściowy	Prognoza na lata 2014 - 2018				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	167 7 451,00	166 7 421,00	166 7 421,00	166 7 421,00	184 8 081,50	184 8 081,50

w tym:

lokale pełnostandardowe	41 649,00	38 589,00	38 589,00	37 529,00	39 649,00	39 649,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	113 6 300,00	113 6300	112 6 250,00	113 6 310,00	111 6 190,00	111 6 190,00
lokale socjalne	13 502,00	15 532,00	16 582,00	16 582,00	34 1 242,50	34 1 242,50



PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski

Tabela nr 2.

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba lokali szt	167	166	166	166	184	184
powierzchnia m ²	7 451	7 421,00	7 421,0	7 421,00	8 081,50	8 081,50

koszt inwestycji w zł	5 000	100 000	1 135 000	1 100 000	0	0
kwota dofinansowania	0	0	0	0	0	0

PRZEWODNICĄCY RADY

Waldemar Waligórski

Tabela nr 3.

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 2013r.

I. Wiek budynków

Lp.	Lata budowy	LICZBA BUDYNKÓW	Udział %	w budynkach 100% Gminy		w budynkach wspólnot mieszkaniowych	
				LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1900	2	4,35	2	5,26	0	0
2	Wybudowane w latach 1901-1945	22	47,83	19	50	3	37,5
3	Wybudowane w latach 1946-1990	21	45,65	16	42,11	5	62,5
4	Wybudowane 1990-2010	1	2,17	1	2,63	0	0
	Razem	46	100%	38	100%	8	100%

II. Wyposażenie techniczne 167 lokali mieszkalnych

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA LOKALI	Udział %	w budynkach 100% Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
				LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
Łącznie lokale gminne w tym:							
1	ogrzewanie	167	100,00	149	100	18	100
	a) centralne ogrzewanie	48	28,74	36	24,16	12	66,66
	b) ogrzewanie etażowe	26	15,57	23	15,44	3	16,67
	c) ogrzewanie piecowe	93	55,69	90	60,4	3	16,67
2	instalacja elektryczna	167	100,00	149	100	18	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	167	100,00	149	100	18	100
4	instalacja gazowa	20	11,98	17	11,41	3	16,67
5	lokale z łazienką i wc	140	83,83	124	83,22	16	88,89
6	lokale z WC	15	8,98	15	10,07	0	0
7	lokale z ccw	24	14,37	11	7,38	13	72,22
8	lokale bez urządzeń	12	7,19	10	6,71	2	11,11
	Razem	167		149		18	

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Wałigórski

Tabela nr 4.

PLAN REMONTÓW – KOSZTY REMONTÓW

Budynki	2014	2015	2016	2017	2018
Mosina, Pożegowska 17	18 000				
Podłączenie budynku do kanalizacji sanitarnej			30 000		
Wymiana pokrycia dachowego z konstrukcją na jednym module					
Mosina, Pożegowska 9		11 000			
Odnowienie klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych				35 000	
Wymiana pokrycia dachowego					
Wiórek, Szkolna 11	11 000				
Odnowienie klatki schodowej, demontaż komina, wymiana okien				10 000	
Mosina, Poznańska 18	21 000				
Wymiana pokrycia dachu z wymianą deskowania					
Remont klatki schodowej z bramą wjazdową					25 000
Mosina, Krotowskiego 16		35 000			
Wymiana pokrycia dachu z wymianą deskowania					
Odnowienie klatki schodowej				15 000	
Mosina, Sowiniecka 6c					25 000
Wymiana okien w budynku					
Pecna, Główna 18			30 000		
Wymiana pokrycia dachu, wymiana okien na parterze budynku, remont wejść do budynku (schody, balustrady, drzwi)					
Mosina, Dworcowa 3a					10 000
Remont instalacji co (termostaty, podzielniki ciepła					
Razem	50 000	46 000	60 000	60 000	60 000

Tabela nr 5.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszty bieżącej eksploatacji	215.882,04	215.882,04	223.869,68	232.152,85	240.742,51	249.649,98
Koszty remontów i modernizacji	88.754,92	100.000,00	97.000,00	112.000,00	113.000,00	114.000,00
Koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	15.477,72	15.477,72	16.050,40	16.444,26	17.260,10	17.898,72
Inwestycje	5.000,00	100.000,00	1.135000,00	1.100.000,00	0	0

PRZEWODNICZĄCY RADY

 Waldemar Waligórski

Tabela nr 6.

PRZYCHODY Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I SOCJALNYCH

Przychód	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Przychody z czynszów najmu	289229,97	337242,14	337242,14	370966,35	370966,35	408063,00

PRZEWODNICZY RADY

Waldemar Wajgórski

Tabela nr 7.

PROGNOZOWANA WYSOKOŚĆ STAWKI BAZOWEJ

ROK	STAWKA BAZOWA
2014 r.	4,50 Zł
2015 r.	4,50 Zł
2016 r.	4,95 Zł
2017 r.	5,00 Zł
2018 r.	5,45 Zł

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Waligórski