



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 4335

### UCHWAŁA NR VIII/74/15 RADY MIEJSKIEJ W ŁOBŻENICY

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łobżenica w latach 2015-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zmianami) oraz 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 2014 r. poz. 150 tekst jednolity) Rada Miejska w Łobżenicy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łobżenica na lata 2015-2020 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobżenicy.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
(-) Aleksander Tadych

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/74/15  
Rady Miejskiej w Łobżenicy  
z dnia 30 czerwca 2015 r.

**WIELOLETNI  
PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY ŁOBŻENICA**

**w latach 2015-2020**

**1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU  
TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
GMINY – ŁOBŻENICA W LATACH 2015-2020**

**AKTUALNY STAN ZASOBÓW LOKALOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2014 R.**

<b>Lp.</b>	<b>Treść</b>	<b>Zarząd sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o. o.</b>	<b>Wspólnoty z udziałem GOOS</b>	<b>Ogółem:</b>
1	Budynki /szt./ ogółem	38		38
2	Powierzchnia lokali ogółem m <sup>2</sup>	8.299,38	387,40	8.686,78
3	Pow. lokali mieszkalnych m <sup>2</sup> w tym: -lokale sprzedane -własność gminy w tym: lokale socjalne	8.146,25  1.531,14 6.615,11 574,07	387,40  - 387,40 -	8.533,65  1.531,14 7.002,51 574,07
4	Ilość mieszkań szt. -lokale sprzedane -własność gminy w tym: lokale socjalne	180 33 147 17	7 - 7 -	187 33 154 17

**ZASOBY LOKALOWE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**  
zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej  
w Łobżenicy Sp. z o. o. (stan na 31.12.2014)

Lp.	Adres/ul./nr	Pow. m <sup>2</sup> ogółem lokali mieszkalnych	W tym lokale gminy m <sup>2</sup>	W tym lokale sprzedane m <sup>2</sup>	Ilość lokali r-m szt.	W tym ilość lokali gminy szt.	W tym lokale sprzedane szt.
1.	Rataje 13	334,25	75,15	259,10	7	2	5
2.	Wyrzyska 3	218,41	169,84	48,57	5	4	1
3.	Sportowa 23 i 23A	179,16	38,03	141,13	4	1	3
4.	Mickiewicza 3,3A,3B	202,74	175,52	30,22	5	4	1
5.	Złotowska 23B	1.166,84	706,39	460,45	27	16	11
	<b>RAZEM:</b>	<b>2.101,40</b>	<b>1.164,93</b>	<b>939,47</b>	<b>48</b>	<b>27</b>	<b>21</b>

**WSPÓLNOTY Z UDZIAŁEM GOOS**  
stan na dzień 31.12.2014

Lp.	Adres/ulica i numer	Powierzchnia lokali mieszkalnych m <sup>2</sup>	Ilość lokali
1.	Walentykowo 19	71,00	1
2.	Wiktorówko 65	182,69	4
3.	Luchowo 30	133,71	2
	<b>RAZEM</b>	<b>387,40</b>	<b>7</b>

**ZASOBY LOKALOWE W KTÓRYCH BRAK UMOWY O ZARZĄDZANIU dla  
Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o. o.**

<b>Lp.</b>	<b>Adres/ul./nr</b>	<b>Pow. m<sup>2</sup> ogółem lokali mieszkalnych</b>	<b>W tym lokale gminy m<sup>2</sup></b>	<b>W tym lokale sprzedane m<sup>2</sup></b>	<b>Ilość lokali r-m szt.</b>	<b>W tym ilość lokali gminy szt.</b>	<b>W tym lokale sprzedane szt.</b>
1.	Sportowa 28	193,79	60,68	133,11	4	1	3
2.	Złotowska 12	205,23	87,64	117,59	6	3	3
3.	Sobieskiego 3	148,98	27,04	121,94	4	1	3
4.	Pl. Wolności 1	355,8	136,77	219,03	8	4	4
	Razem	903,80	312,13	591,67	22	9	13

**ZASOBY LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH ZE 100% UDZIAŁEM GMINY  
ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
I MIESZKANIOWEJ W ŁOBŻENICY SP.Z O.O. (stan na 31.12.2014)**

L. p.	Adres/ulica/nr	Powierzchnia mieszkań w m2	Ilość lokali
1	600-lecia 1	221,15	4
2	Sikorskiego 5	162,97	5
3	Sikorskiego 11	218,81	5
4	Sikorskiego 11a	81,70	2
5	Sienkiewicza 6a	270,39	7
6	Sportowa 18	169,92	4
7	Sportowa 21	144,16	4
8	Wyrzyska 2	219,60	5
9	Złotowska 8	228,23	5
10	Pawła Szczuki 1	114,61	2
11	Złotowska 18	360,97	8
12	Złotowska 19	297,79	6
13	Plac Wolności 3	155,70	4
14	Plac Wolności 14	118,06	2
15	Wyrzyska 6	175,97	4
16	Plac Wolności 8	321,27	7
17	Plac Zwycięstwa 10	209,04	6
18	Sportowa 33	187,91	4
19	Dźwierszno Małe 18	223,71	5
20	Luchowo 77	42,18	1
21	Trzeboń 15	45,93	1
22	Dźwierszno Małe 15	100,63	2
23	Kruszki 49	51,10	1
24	Fanianowo 28	169,10	4
25	Dziegiarnia 16	148,55	2
26	Dziegiarnia 17	127,60	2
27	Ferdynandowo 6	504,00	8
28	Kościeryn Mały	70,00	1
	<b>OGÓLEM</b>	<b>5.141,05</b>	<b>111</b>

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
W LATACH 2015-2020**

Lp.	Treść	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	BUDYNKI OGÓLEM	38	24	20	17	17	17
2.	POWIERZCHNIA OGÓLEM (M <sup>2</sup> )	8.299,37	4.380,78	3.447,86	3.000,53	3.000,53	3.000,53
3.	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH (SZT OGÓLEM)	180	89	69	57	57	57
-	LOKALE- WŁASNOŚĆ GMINY	147	89	69	57	57	57
	W tym: lokale socjalne	17	17	17	17	17	17
-	LOKALE SPRZEDANE	33	0	0	0	0	0
4.	POWIERZCHNIA MIESZKAŃ (M <sup>2</sup> )	8.146,25	4.227,66	3.294,71	2.847,41	2.847,41	2.847,41
-	LOKALE WŁASNOŚĆ GMINY	6.615,11	4.227,66	3294,71	2.847,41	2.847,41	2.847,41
	W tym: lokale socjalne	574,07	574,07	574,07	574,07	574,07	574,07
-	LOKALE SPRZEDANE	1.531,14	0	0	0	0	0

## **OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO**

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

1. wieku;
2. konstrukcji;
3. wyposażenia.

### **Ad 1).Wiek budynków**

Większość budynków stanowiące zasoby komunalne to budynki wybudowane:

- a). w XIX wieku - 22 budynków;
- b). do II wojny światowej - 13 budynków;
- c). powojenne - 3 budynki w tym 1 budynek 8 rodzinny nowy;

Są to więc obiekty 200 - letnie mocno wyeksploatowane. W 88% znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

### **Ad 2) Konstrukcja budynków**

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.

Do przykładowych można zaliczyć:

- fundamenty wraz z drenażami;
- izolacją przeciw wilgociowa (poziomą i pionową);
- stolarkę okienną i drzwiową;
- instalacje;
- pokrycie dachów.

### **Ad 3). Wyposażenie budynków**

#### **KANALIZACJA**

Budynki są podłączone do kanalizacji ściekowej (74 % budynków),

bądź do zbiorników bezodpływowych – szamb (26 % budynków)

Stan techniczny instalacji jest bardzo zróżnicowany.

### WODA

W instalację wodociągową wyposażone są budynki w 100% , instalacje te są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienienia i korozja rur wodociagowych powodują systematyczne awarie, zarówno po stronie przyłącza i instalacji wewnętrznej co powoduje wzrost kosztów na wymianę instalacji wodociagowej. W 50% przyłącza wymieniono na nowe. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobnych napraw. W 100% lokale posiadają opomiarowanie poboru wody (wodomierze).

Wszystkie budynki wyposażone są w wodomierz główny.

### GAZ

W przyłącza gazu przewodowego wyposażonych jest 27 budynków (miasto- 100%).

Przyłącza gazowe jak i instalacje wewnętrzne są w dobrym stanie technicznym (modernizacja w latach 1990/1991).

### ENERGIA ELEKTRYCZNA

Sytuacja energetyczna budynków nie odbiega od ogólnego stanu technicznego obiektów. Zły stan instalacji napowietrznych oraz instalacji wewnętrznej spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym (dodatkowe urządzenia w mieszkaniach) nie adekwatnym do projektowanego. W 35% lokali mieszkalnych dokonano wymiany instalacji na nową.

### CENTRALNE OGRZEWANIE

W centralne ogrzewanie wyposażone są 2 budynki co stanowi 5,26% ogółu, (kotłownie zasilane gazem) natomiast pozostałe budynki ogrzewane są w większości poprzez centralne ogrzewanie etażowe (74,74%) lub piece kaflowe (20%).

### LOKALE SOCJALNE I ZAMIENNE

Po dokonanych przeglądzie stwierdzono brak możliwości tworzenia lokali socjalnych i zamiennych w drodze adaptacji nowych pomieszczeń. W celu uzyskania dodatkowych lokali socjalnych i zamiennych proponuje się budowę nowych mieszkań komunalnych a opuszczone stare lokale o najgorszym standardzie zamieniać na socjalne i zamienne, bądź przeznaczyć na socjale lokale pozyskane z innych źródeł.

**WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW Z LOKALAMI  
MIESZKALNYMI W PRZYŁĄCZA  
NA DZIEŃ 31.12.2014**

Lp.	Rodzaj przyłącza	Ilość budynków szt.	% ogółu zasobów
1.	Wodociągowe	38	100
2.	Kanalizacyjne	38	100
3.	Gazowe- gaz przewodowy	27	71,05
4.	Elektryczne	38	100
5.	Centralne ogrzewanie	2	5,26

**STANDARD LOKALI MIESZKALNYCH  
stan na dzień 31.12.2014 r.**

Lp.	Wyposażenie	Ilość lokali szt.	% do ogółu lokali	Powierzchnia m <sup>2</sup>	% do ogółu pow.
1.	Ogół zasobów mieszkaniowych	137	100	6.260,99	100
2.	Gaz,co., łazienka,w.c.,instalacja wod-kan	27	19,71	1.341,54	21,43
3.	C.o.,łazienka,w.c., inst. wod-kan lub gaz, łazienka,w.c., inst.wod-kan	44	32,12	1.915,36	30,59
4.	Gaz,w.c., inst. wod-kan lub gaz,łazienka, inst.wod-kan, lub łazienka, ,w.c., inst. wod-kan	18	13,14	947,50	15,13
5.	Gaz,inst.wod-kan lub wc.,inst.wod-kan,lub łazienka,inst.wod-kan	36	26,28	1.578,07	25,20
6.	Instalacja wod-kan	9	6,57	336,09	5,37
7.	Brak instalacji	3	2,18	142,43	2,28

**LOKALE MIESZKALNE WYPOSAŻONE  
W WODOMIERZE**

1.	Lokale z wodomierzami szt.	137	100,00% ogółu lokali
----	----------------------------	-----	-------------------------

II.

**NALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW  
I MODERNIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY  
ŁOBŻENICA W LATACH 2015-2020**

W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywanie bieżących remontów zachowawczych oraz wymian pokrycia dachowego, kompleksowych napraw elewacji budynków.

**REMONTY WYKONYWANE W LATACH 2009-2014 R.**

Lp.	Rodzaje robót	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012r.	2013r.	2014r.
1.	Awarie i bieżące naprawy instalacji elektrycznej	11	12	17	7	13	18
2.	Awarie i bieżące naprawy instalacji wod-kan	4	6	3	2	3	5
3.	Roboty dekarские	16	17	20	25	13	18
4.	Roboty kominiarskie	7	5	14	12	5	13
5.	Awarie i bieżące naprawy instalacji gazowej i CO	4	5	1	6	3	2
6.	Pozostałe-ogólnobudowlane	21	20	29	43	32	30
7.	Dofinansowanie do wymiany okien PCV	4	6	6	12	13	13
8.	Wykonanie i montaż okien drewnianych	3	4	5	5	3	4
9.	Przydział materiałów budowlanych	15	17	10	6	5	7
	<b>Razem</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>105</b>	<b>118</b>	<b>90</b>	<b>110</b>

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy Łobżenica. Z tego względu w latach 2015-2020 poza wykonaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników wewnętrznych tj:

- wymiany instalacji elektrycznych;
- wymiany, remonty dachów i pokryć dachowych;

-remonty kominów.

W celu poprawienia estetyki budynków zaplanowano sukcesywne odnawianie elewacji budynków. Budowę nowych budynków proponuje się finansować ze środków pochodzących ze sprzedaży mienia komunalnego oraz przy współudziale środków zewnętrznych.

Należy podkreślić, że w budynkach, gdzie Gmina Łobżenica jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

**PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY  
ŁOBŻENICA W LATACH 2015-2020 (w tysiącach złotych).**

Lp.	RODZAJ ROBÓT	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Murarsko-tynkarskie	127	82	67	58	59	60
2.	Dekarsko-blacharskie	67	42	35	30	31	31
3.	Stolarka budowlana	44	28	23	22	20	20
4.	Malarskie i elewacyjne	37	23	19	17	18	17
5.	Instalacje c.o.	18	4	3	3	2	3
6.	Instalacje wod-kan	26	17	14	12	10	12
7.	Instalacje elektryczne	10	6	5	5	4	5
8.	Kominiarskie	10	7	4	4	4	5
9.	Roboty różne (awarie, rozbiórki i modernizacje)	13	24	23	16	21	19
10.	Dokumentacje i ekspertyzy	18	4	3	2	3	2
	<b>RAZEM</b>	<b>370</b>	<b>237</b>	<b>196</b>	<b>169</b>	<b>172</b>	<b>174</b>

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Na podstawie dotychczasowej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali w latach 2009-2014 kształtowała się na poziomie 4-5 lokali rocznie. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego będzie miała sytuacja gospodarcza kraju i sytuacja ekonomiczno - mieszkaniowa poszczególnych mieszkańców.

W związku z tym sprzedaż w latach 2009-2014 przyjęto na poziomie:

2015 - 1 budynek

2016 - 14 budynków

2017 - 4 budynki + garaże i pomieszczenia gospodarcze (Luchowo 22, Chlebno 12A)

2018 - 3 budynki

2019 - -

2020 - -

**WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH PROPONOWANYCH DO SPRZEDAŻY**

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku ogółem/szt./	W tym ilość lokali gminy przewidzianych do sprzedaży/szt./	W tym ilość lokali sprzedanych /szt/	Uwagi
1	Rataje 13	7	2	5	
2	Złotowska 23B	27	16	11	Uchwała podjęta o przeznaczeniu do zbycia
3	Sportowa 23	4	1	3	Uchwała podjęta o przeznaczeniu do zbycia
4	Sobieskiego 3	4	1	3	Uchwała podjęta o przeznaczeniu do zbycia
5	Wyrzyska 3	5	4	1	
6	Mickiewicza 3,3a,3b	5	4	1	
7	Sportowa 28	4	1	3	
8	Plac Zwycięstwa 10	6	6	0	Nie jest własnością gminy
9	Sportowa 33	4	4	0	
10	Złotowska 12	6	3	3	
11	Sikorskiego 11	5	5	0	
12	Sikorskiego 11a	2	2	0	
13	Trzeboń 15	1	1	0	
14	Dźwierszno Małe 18	5	5	0	
15	Sienkiewicza 6	7	7	0	
16	Pl. Wolności 14	2	2	0	Uchwała podjęta o przeznaczeniu do zbycia
17	Kruszki 49	1	1	0	
18	Pl.Wolności 1	8	4	4	
19	Złotowska 8	5	5	0	
20	Złotowska 18	8	8	0	
21	Złotowska 19	6	6	0	

Ponadto typuje się do sprzedaży garaże i pomieszczenia gospodarcze zlokalizowane w:  
 -Luchowo 22 ( 4 garaże, 4 pomieszczenia gospodarcze),  
 -Chlebno 12A ( 4 garaże ).

#### IV.ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Łobzenicy w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Prognozuje się wzrost stawek czynszu w latach
  - 2015- do 3 %
  - 2016- do 3 %
  - 2017- do 3 %
  - 2018- do 3 %
  - 2019- do 3 %
  - 2020- do 3 %
3. Podwyżka stawki czynszu następować będzie jeden raz w roku w miesiącu lipcu każdego roku.
4. Ustala się czynniki obniżające za 1m<sup>2</sup> ze względów na :
  - a) wyposażenie lokalu w urządzenia :
    - brak co- 10 %
    - brak wody – 10%
    - brak kanalizacji- 10%
    - brak gazu- 10%
    - brak wc- 5%
    - brak łazienki – 5%
  - b) położenie – teren wiejski 10 %
5. Ustala się podwyżkę stawki czynszu z lokali nowo oddanych do użytku – 20%.
6. Stawka za lokal socjalny 20% stawki bazowej .
7. Do lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających
8. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
9. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego 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 nie uwzględniającej ulepszenia. Rozliczenie z tytułu ulepszeń dokonywanych przez najemcę w lokalu w okresie obowiązywania umowy najmu, strony dokonują zgodnie z treścią zawartej w tej sprawie umowy.

**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**

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Łobżenicy, co polega w szczególności na:

- a) prowadzenie ewidencji nieruchomości;
- b) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacji tych należności;
- e) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami;
- f) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o roszczenia ze stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

**Wyżej wymienione czynności powierza się:**

Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy Sp. z o. o.

**Zarządzanie zasobami:**

- 1) Komunalnymi – odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782), Kodeksu Cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), uchwał Rady Miejskiej w Łobżenicy i innych przepisów.
- 2) Lokalami stanowiącymi współwłasność w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782).

Postępujące ograniczenie rynkowe zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług, jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi. W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że Miasto i Gmina znajdują się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ .

1. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łobżenicy (w tys .zł.) uzyskiwane są z wpływów za wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Lokale mieszkalne czynsze	275,9	170,3	129,3	110,2	112,4	114,7
	Lokale socjalne czynsze	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
	Lokale wykupione zaliczki	20,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Lokale użytkowe czynsze	62,6	61,2	61,2	53,4	53,4	53,4
	Dzierżawy garaży	7,1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	<b>RAZEM</b>	<b>370,8</b>	<b>237,8</b>	<b>196,8</b>	<b>169,9</b>	<b>172,1</b>	<b>174,4</b>

## VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY

1. Koszty utrzymania zasobów obejmują dwa podstawowe elementy tj.

- koszty eksploatacyjne;
- koszty remontowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	OGÓLEM	370,8	237,8	196,8	169,9	172,1	174,4
2.	EKSPLOATACJA	86,8	55,6	46,1	39,7	40,3	40,8
3.	REMONTY	284,0	182,2	150,7	130,2	131,8	133,6

**UWAGA: ( dot. Wszystkich zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych)**

### 2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych (zgodnie z ustawą o własności lokali).

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

1. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w tabeli nr 1 .
2. Dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych przewiduje się konieczność stworzenia nowych lokali mieszkalnych poprzez:
  - przystosowanie innych obiektów gminnych na lokale mieszkalne,
  - przeznaczenie środków finansowych uzyskiwanych z gospodarowania mieniem komunalnym,
  - pozyskiwanie środków zewnętrznych na dofinansowanie budownictwa komunalnego.