



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 30 grudnia 2015 r.

Poz. 8954

UCHWAŁA NR XII/144/15 RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 22 grudnia 2015 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy na lata 2016-2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777) Rada Miejska Pniewy uchwala

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PNIEWY NA LATA 2016 – 2020

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy na lata 2016 – 2020 tworzy warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Gmina realizować będzie podstawowe zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej poprzez:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) określenie zasad polityki czynszowej,
- 4) ustalenie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 5) wskazanie źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 6) określenie planowanej sprzedaży lokali,
- 7) ustalenie planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy w kolejnych latach,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

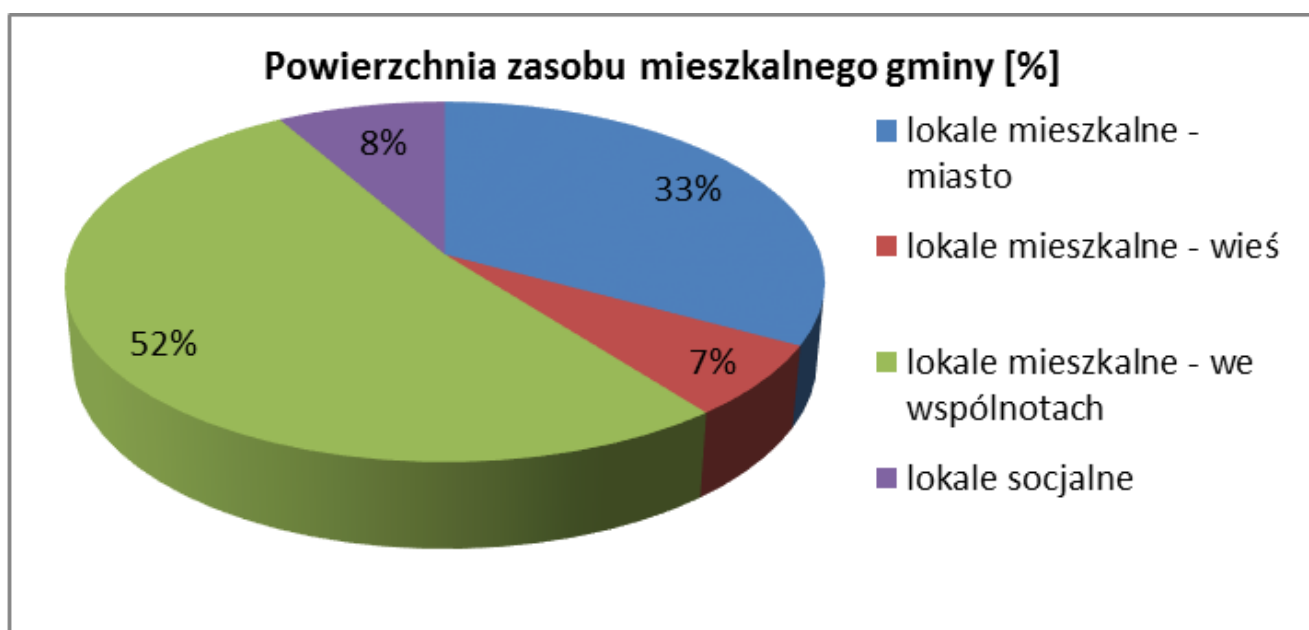
Rozdział 2.

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

§ 2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pniewy wynosi

13 756,62 m², tj. 236 lokali komunalnych i 28 lokali socjalnych. W roku 2008 r. lokali socjalnych było 31, mimo planowanego wzrostu nastąpił spadek. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

Tab. 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy		
Lokale	[szt]	[m ²]
lokale mieszkalne - miasto	99	4 538,32
lokale mieszkalne - wieś	16	897,86
lokale mieszkalne - we Wspólnotach Mieszkaniowych	121	7 180,02
Łącznie lokale mieszkalne:	236	12 616,20
lokale socjalne – miasto	18	337,63
lokale socjalne – wieś	10	802,79
Łącznie lokale socjalne	28	1 140,42
	264	13 756,62



Mieszkaniowy zasób gminy, wg stanu na 30 listopada 2015 r., tworzy:

- 1) 27 budynków, będących w 100% własnością Gminy Pniewy,
- 2) 40 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Pniewy. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają następujące kryteria:
 - 1) wiek budynków,
 - 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
 - 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

Tab. 2. Struktura wiekowa budynków komunalnych wg stanu na dzień 30.11.2015						
Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych latach					
	Do 1900	1901-1945	1945-1960	1961-1980	1981-2000	Po 2000
Liczba budynków	21	0	0	4	2	0
Procentowy udział ilości budynków	78%	0%	0%	15%	7%	0%
Razem	27					

Tab. 3. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy wg stanu na dzień 30.11.2015

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Udział procentowy w całości	
		Lokale w budynkach	Lokale w budynkach

		komunalnych	wspólnot mieszkaniowych
1	Centralne ogrzewanie w budynku	27%	50%
2	Instalacja elektryczna	100%	100%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	100%	100%
4	Instalacja gazowa	19%	30%
5	Centralnie dostarczona cwu*	12,9%	19,35%
6	Lokale z łazienką i WC	95%	100%
7	Lokale z WC	100%	100%

*c.w.u. – ciepła woda użytkowa

Potrzeby remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy wynikają z przedstawionej struktury wiekowej i wyposażenia technicznego. Zdecydowana większość budynków wymaga remontu ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy przedstawiają załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5.

§ 3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy w poszczególnych latach.

Tab. 4. Wielkość zasobu mieszkaniowego	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [szt.]									
	2016		2017		2018		2019		2020	
	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S
	236	28	236	28	236	28	240	28	240	28

*K – lokale komunalne, S – lokale socjalne

Podane wyżej wielkości są szacunkowe. Wskazana prognoza może odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości sytuacji. Na powyższe wpływają również trudne do przewidzenia nagle zdarzenia, pociągające za sobą konieczność podjęcia, poza ustalonym planem, pilnych wykwaterowań budynków zagrożonych ze względu na stan techniczny. Na ilość lokali w głównej mierze wpływa struktura wiekowa zasobu, ewentualna potrzeba wykwaterowania oraz możliwość sprzedaży lokali. Budowa nowych budynków będzie możliwa po uzyskaniu korzystnych warunków finansowych z udziałem środków zewnętrznych.

Rozdział 3.

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

§ 4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia przy ewentualnej sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

W poprzednich latach Gmina swoje działania skupiła na naprawach szczelności dachów budynków gminnego zasobu, remontach pustostanów, wymianie instalacji elektrycznych, naprawach pieców kaflowych. Rozpoczęto termomodernizację oraz wymianę okien w budynkach będących własnością Gminy Pniewy. Zakłada się, że w ciągu najbliższych lat dokona się termomodernizacji w pozostałych budynkach.

Tab. 5. Planowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych w latach 2016-2020

Lp.	Rodzaj prac	Planowane wydatki remontowe w poszczególnych latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Instalacje sanitarne, wod.-kan., gazowe	10 000	10 000	10 000	15 000	15 000
2	Dachy	40 000	30 000	30 000	10 000	10 000
3	Roboty elektryczne	5 000	5 000	2 000	2 000	3 000
4	Balkony					5 000
5	Centralne ogrzewanie, piece	30 000	10 000			10 000
6	Likwidacja szamb, kanalizacja			2 000		
7	Stolarstwo okienne i drzwiowe	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
8	Remonty pustostanów	30 000	10 000			
9	Elewacje i klatki schodowe	50 000	150 000	50 000	40 000	
10	Awarie	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
11	Pozostałe remonty	10 000	10 000	15 000	10 000	15 000
Ogółem:		195 000	245 000	129 000	97 000	78 000

W pierwszej kolejności środki finansowe zostaną przeznaczone na remonty poprawiające stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego, takich jak remonty dachów, stolarki okiennej i drzwiowej, pustostanów, instalacji sanitarnej, gazowej i usuwanie awarii.

W następnej kolejności na remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej. 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.

§ 6. Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

§ 7. 1. Najemca zobowiązany jest do regularnego opłacania czynszu, a w przypadku braku możliwości technicznych zawarcia umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, takich jak opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych - zobowiązany jest także do wnoszenia tych opłat związanych z eksploatacją a niezależnych od właściciela.

2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, tylko wypowiedzenia stawki czynszu.

§ 8. 1. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Gminy Pniewy zarządzeniem.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, według następujących kryteriów:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie
- b) mieszkanie wyposażone w urządzenie kąpielowe
- c) mieszkanie wyposażone w WC
- d) mieszkanie wyposażone w instalację gazową
- e) budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

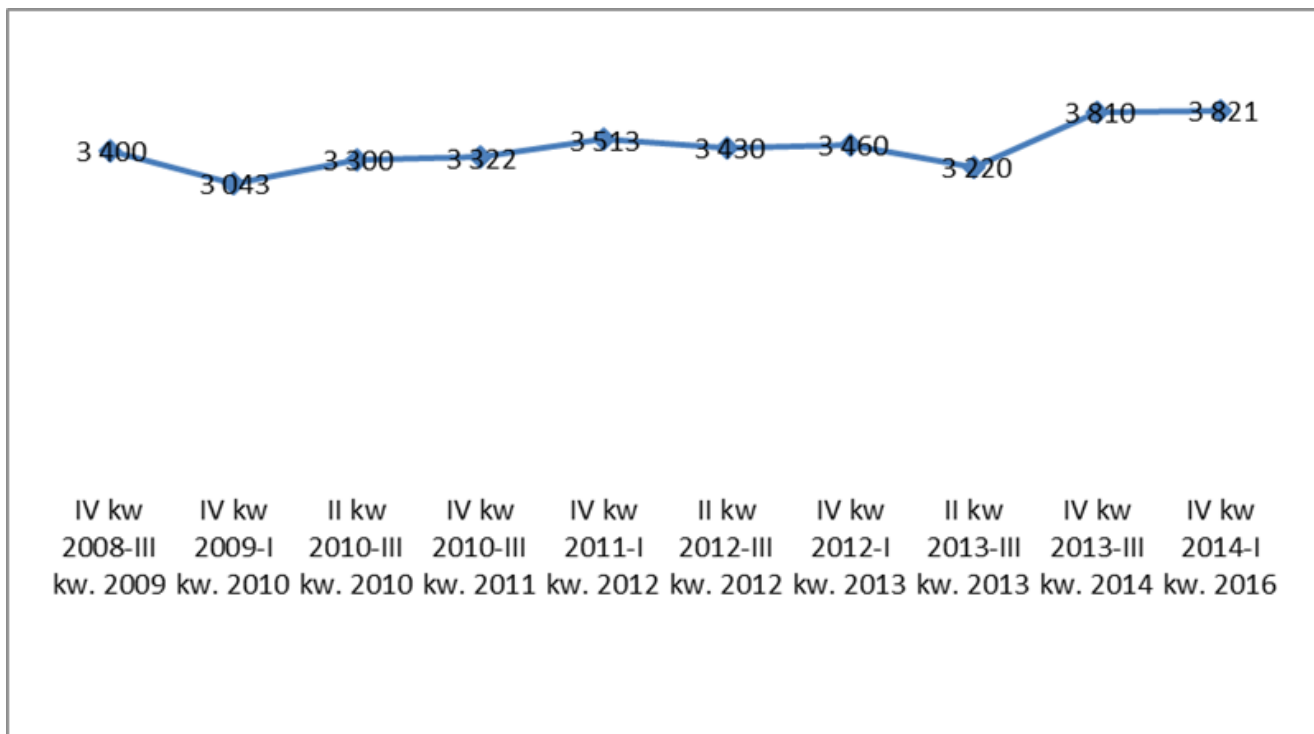
- a) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej
- b) lokal nie posiada naturalnego oświetlenia w kuchni
- c) lokal usytuowany na poddaszu

d) lokal położony na terenie wiejskim.

3. Każdy z czynników wskazanych w ust. 2 pkt 1 i 2 odpowiednio podwyższa albo obniża wysokość stawki bazowej czynszu o 10 %.

4. Przy ustalaniu stawki czynszu dla poszczególnych lokali uwzględnia się wszystkie, występujące w danym lokalu, czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Wojewódzki wskaźnik przeliczeniowy
kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (zł/m²) w latach 2008 - 2015



Tab. 6. Prognoza stawki bazowej czynszu w odniesieniu do wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w latach 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Wojewódzki wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m ² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (zł/m ²)	3 810	3 620	3 692	3 821	3 840
Maksymalna miesięczna stawka czynszu – 4% wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego (zł/m²)	15,24	14,48	14,77	15,28	15,36
Maksymalna miesięczna stawka czynszu w Gminie Pniewy (zł/m ²)*	5,56	5,73	5,92	6,12	6,33
Wskaźnik maksymalnej miesięcznej stawki czynszu za 1m ² w Gminie Pniewy w stosunku do wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego	1,46 %	1,50 %	1,55 %	1,60 %	1,66 %

* podstawowa stawka czynszu dla mieszkań gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 3,96 zł/m² po uwzględnieniu czynników podnoszących standard mieszkania maksymalnie może osiągnąć wartość **5,56** zł/m², co stanowi 1,46% wskaźnika kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie wielkopolskim

Analizując poprzedni plan wieloletni wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w województwie wielkopolskim wzrósł o 1,76 % w latach 2008 – 2012. W latach 2016 – 2020, biorąc pod uwagę sytuację gospodarczą, szacuje się niewielki spadek po czym sukcesywny wzrost. W roku 2020 prognozuje się wzrost o ok. 1,66 %.

Tab. 7. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz spodziewane przychody z najmu

Wzrost stawki bazowej –	Stawka bazowa w złotych
-------------------------	-------------------------

spodziewane przychody z najmu	i Spodziewana wielkość przychodu w poszczególnych latach dla wskazanej stawki bazowej				
	2016	2017	2018	2019	2020
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce 5% w zł	4,17	4,29	4,44	4,66	4,89
Czynsz – lokale mieszkalne w zł	631 314,65	649 481,98	672 191,14	705 495,90	740 318,62
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce 10% w zł	4,36	4,58	4,8	5,04	5,29
Czynsz – lokale mieszkalne w zł	660 079,58	693 386,35	726 693,12	763 027,78	800 876,29
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce 15% w zł	4,55	4,88	5,22	5,89	5,98
Czynsz – lokale mieszkalne w zł	688 844,52	738 804,67	790 278,77	891 713,02	905 338,51
* stawka bazowa wynosi 3,96 zł					
**do obliczeń przyjęto wartość 12 616,20 m ² – powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, nie uwzględniono powierzchni użytkowej lokali socjalnych stanowiących zasób Gminy Pniewy					
Tab. 8. Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Pniewy na dzień 30.09.2015					
Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia*				
Lokale mieszkalne	162 514,10				
Lokale socjalne	44 870,72				
Razem	207 384,82				
*kwota zadłużenia nie obejmuje odsetek od kwoty należności					
Tab. 9 Wskaźnik zaległości czynszu najmu lokali mieszkalnych w poszczególnych latach					
Wskaźnik zaległości	2010	2011	2012	2013	2014
	22,21 %	25,20 %	19,27 %	16,44 %	18,21 %

Zakłada się osiągnięcie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika ściągłości czynszów w stosunku do ich przypisów. Na dzień 30 września 2015 r. wskaźnik wyniósł 17,43 %.

§ 9. 1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2.

3. Przed zmianą wysokości stawki czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 8 ust. 2, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 11. Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- a) większej powierzchni użytkowej,
- b) wyższym standardzie.

§ 12. 1. Porozumienie w sprawie zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Pniewy przez Pniewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego określa warunki i przedmiot zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2. Gmina Pniewy nie przewiduje zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem w latach następnych.

3. Burmistrz przyjmuje wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali, w trybie i na zasadach określonych w uchwale nr XLVIII/380/06 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz realizuje te zadania poprzez zarządzającego – Pniewskie TBS Sp. z o.o. Przydział lokalu następuje po zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, którą powołuje Burmistrz zgodnie z § 18 ust. 1 cytowanej uchwały.

§ 13. 1. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- a) efektywne i sprawne zarządzanie,
- b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.

3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) możliwość odpracowania zaległości czynszowych,
- d) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- e) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej uznaje się:

- 1) wpływy z czynszów za komunalne lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,
- 3) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Pniewy,
- 4) inne środki finansowe pozabudżetowe Gminy Pniewy. Prognozę przychodów mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy opracowaną w oparciu o planowane przychody z tytułu czynszu przy wzroście stawki czynszowej o 5 % i uwzględnieniu procentowej podwyżki stawki bazowej o standard (wyposażenie) lokali mieszkalnych, zestawiono w poniższej tabeli.

Tab. 10 Prognoza przychodów z mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy					
wyszczególnienie	Planowane przychody z tytułu czynszu w poszczególnych latach				
	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz - lokale mieszkalne	819 842,00	860 760,00	904 700,00	950 160,00	997 140,00
Czynsz - lokale socjalne	22 220,00	23 319,00	24 550,00	25 788,00	27 020,00
Media	92.500,00	101 750,00	112 000,00	123 000,00	135 400,00
Pozostałe dochody (bezumowne, reklamy, komórki, garaże, itd.)	-	-	-	-	-
Razem	934 562,00	985 829,00	1 041 250,00	1 098 948,00	1 159 560,00

Rozdział 6.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 15. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy. Sprzedaż lokali może się odbywać na zasadach określonych w uchwale nr XXVI/227/13 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pniewy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 3560 i z 2015 r. poz. 4128). Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu,
- b) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 7.
Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Pniewy
w kolejnych latach

§ 16. 1. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Pniewy zestawiono w poniższej tabeli.

Prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Pniewy					
Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania w poszczególnych latach				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty co i cwu wzrost o 10%	164 600,00	181 060,00	199 166,00	219 080,00	240 988,00
Koszty administrowania wzrost o 6%	223 020,00	234 170,00	245 800,00	258 090,00	270 990,00
Utrzymanie czystości i zieleni wzrost o 5%	16 000,00	16 800,00	17 640,00	18 500,00	19 400,00
Koszty wody wzrost o 10%	100 000,00	30 000,00	10 000,00	11 000,00	12 100,00
Koszty kanalizacji	-	-	-	-	-
Wywóz nieczystości stałych	-	-	-	-	-
Podatek od nieruchomości	-	-	-	-	-
Koszty zarządu wspólnot * - wzrost o 10%	170 440,00	187 400,00	206 100,00	226 700,00	249 370,00
Energia elektryczna i gazowa- wzrost o 10%	92 500,00	101 750,00	111 925,00	123 118,00	135 430,00
Deratyzacja i dezynfekcja	-	-	-	-	-
Usługi kominiarskie- wzrost o 10%	10 000,00	11 000,00	12 100,00	13 310,00	14 640,00
Pozostałe koszty wzrost o 10%	30 700,00	33 770,00	37 147,00	40 860,00	44 900,00
Remonty **	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
Konserwacje, przeglądy	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Awarie	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Razem	952 260,00	940 950,00	984 878,00	1 055 658,00	1 132 818,00

*na koszty zarządu nieruchomością składają się:
o wydatki na bieżącą konserwację,
o opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
o ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez najemców poszczególnych lokali,
o wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
o wynagrodzenie członków zarządu wspólnoty lub zarządcy.
** w ramach stawki czynszu planuje się wyodrębnić kwotę 1 zł/m² z przeznaczeniem na planowane remonty

2. Gmina Pniewy za udział finansowy w formie partycypacji lub dopłat na lokale mieszkalne w zasobach Pniewskiego TBS uzyskała prawo wskazania najemcy do wyznaczonych lokali mieszkalnych w tych zasobach na warunkach określonych w umowie dwustronnej.

3. Z uwagi na konieczność wykonania rozbiórki dwóch budynków komunalnych zachodzi potrzeba wybudowania nowych obiektów, w celu uzupełnienia powstałych niedoborów lokalowych.

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina Pniewy podejmie następujące działania:

- 1) zamiany lokali, w tym zamiany dużych lokali na mniejsze o niższych kosztach utrzymania,
- 2) wyodrębnienie zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) sprzedaż mieszkań znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych,
- 4) pozyskanie dużych lokali mieszkalnych poprzez kierowanie najemców do zasiedlenia mniejszych lokali w zasobach Pniewskiego TBS.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

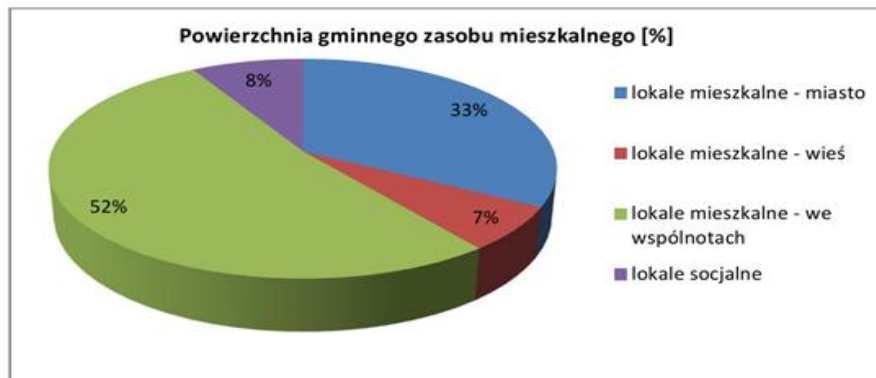
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Pniewy
(-) Krzysztof Matuszak

Załącznik nr 1
do uchwały nr XII/144/15
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 22 grudnia 2015 r.

POWIERZCHNIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY PNIEWY:

1. LOKALE MIESZKALNE - MIASTO	4 538,32 m ²
2. LOKALE MIESZKALNE - WIEŚ	897,86 m ²
3. LOKALE MIESZKALNE Gminy we Wspólnotach	7 180,02 m ²
4. LOKALE SOCJALNE (w budynkach Gminy i wspólnocie)	1 140,42 m ²
Ogółem	13.756,62 m ²



Stan zaktualizowany na dzień 30 listopada 2015 r.

Załącznik nr 2

do uchwały nr XII/144/15 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 grudnia 2015 r.

Gminny zasób mieszkaniowy obejmują następujące lokale :
I.na terenie miasta

Lp.	Ulica	Ilość lokali		Ilość izb	Ilość zam. osób	Powierzchnia w m ²		Ilość		Powierzchnia gruntu	Nr działki
		mieszkalnych	użytkowych			pom. gospodarczych	lokali mieszkalnych	lokali socjalnych	lokali socjalnych		
1.	Dworcowa 25	9		25	19		403,80			0,0848	201
2.	Dworcowa 41	8		28	19	36,04	427,92			0,1858	289/3
3.	Krótką 3	15		48	34		736,50			0,1307	2148
4.	Mickiewicza 1	5		14	17		172,39			0,0307	1104
5.	Mickiewicza 15	2		7	3		92,76			0,0176	1087
6.	Mickiewicza 15 A	1		3	1		43,72			- .. -	
7.	Powstańców Wlkp. 3	9		25	21		404,09			0,0617	1107
8.	Powstańców Wlkp. 3 A	2		5	2		69,25			- .. -	
9.	Poznańska 10	4		9	9	51,40	160,56			0,3361	557/16
10.	Poznańska 11	6		15	16		232,82			0,0502	542/18
11.	Poznańska 13	7		23	15		384,18			0,0523	545/6
12.	Strzelecka 29	2		7	5	13,10	87,64			0,4010	642/2
13.	Św. Ducha 10	4		16	18		236,54			BURSA	900/2
14.	Wolności 11	7		19	20	8,25	336,20			0,0856	1016
15.	Wolności 14	7		23	18	83,19	233,77	117,21	2	0,0902	568
16.	Wolności 15	6		18	20		245,28			0,0354	1018/4
17.	Wroniecka 1			7	8			89,93	3	0,0408	97
18.	Wroniecka 14 A			18	22	73,46		275,14	6	Bractwo Kurkowe	66/3
19.	Wroniecka 14 B			18	13			308,21	6	- .. -	66/3
20.	Zamorska 3	4		15	15		229,48			0,1896	914/5
21.	Połna 10*	1		3	4		41,42				
	Razem	99		346	299	265,44	4538,32	790,49	17	1,7925	

*Połna 10 – w tej nieruchomości gmina posiada tylko jeden lokal mieszkalny

Stan zaktualizowany na dzień 30 listopada 2015 r.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XII/144/15
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 22 grudnia 2015 r.

2.na terenie wsi

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali			Ilość Izb	Ilość zam. osób	Powierzchnia lokali w m ²			Powierzchnia gruntu gminy w ha	Nr działki
		mieszka- lnych	uży- tko- wych	socjal- nych			mieszkal- nych	użytko- wych	socjal- nych		
1.	Chelmno 26	2	-	-	8	8	159,00	-		Szkoła Podstawowa	7/3
2.	Koninek 19	4			11	14	247,65			1,2000	193/3
3.	Koszanowo 26	4		-	8	15	193,86			0,3500	20
4.	Kikowo 15	3			9	8	143,55			0,1900	88/4
5.	Nojewo 22	2			5	7	89,55			0,1000	276/5
6.	Szymanowo 1			9	15	16			283,93	1,2000	111
7.	Karmin 9*			1	3	2			53,70	0,0184 // 0,0139	137/5
8.	Dębina 12	1			2	5	64,25			0,0341	25/6 25/18
	Razem	16		10	61	75	897,86	-	337,63	3,0925 // 3,088	

*Karmin 9 – w tej nieruchomości gmina posiada jedynie 1 lokal socjalny

Załącznik nr 5
do uchwały nr XII/144/15
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 22 grudnia 2015 r.

LOKALE SOCJALNE**Szymanowo**

Lokal nr 1	pow.	22,67 m ²
Lokal nr 2	pow.	34,37 m ²
Lokal nr 3	pow.	34,00 m ²
Lokal nr 4	pow.	50,30 m ²
Lokal nr 5	pow.	22,47 m ²
Lokal nr 6	pow.	32,18 m ²
Lokal nr 7	pow.	24,19 m ²
Lokal nr 8	pow.	47,92 m ²
Lokal nr 9	pow.	<u>15,83 m²</u>
		283,93 m²

Karmin 9 lokal nr 2 **53,70 m²**

Pniewy, ul. Wroniecka 1

Lokal nr 1	pow.	44,75 m ²
Lokal nr 2	pow.	14,53 m ²
Lokal nr 3	pow.	<u>30,65 m²</u>
	pow.	89,93 m ²

Pniewy, ul. Wroniecka 14 a

Lokal nr 1	pow.	52,63 m ²
Lokal nr 2	pow.	37,06 m ²
Lokal nr 3	pow.	44,27 m ²
Lokal nr 4	pow.	36,85 m ²
Lokal nr 5	pow.	54,79 m ²
Lokal nr 6	pow.	<u>49,54 m²</u>
	pow.	275,14 m ²

Pniewy, ul. Wroniecka 14 b

Lokal nr 1	pow.	44,59 m ²
Lokal nr 2	pow.	45,03 m ²
Lokal nr 3	pow.	52,90 m ²
Lokal nr 4	pow.	53,78 m ²
Lokal nr 5	pow.	60,69 m ²
Lokal nr 6	pow.	<u>51,22 m²</u>
	pow.	308,21 m ²

Pniewy, ul. Wolności 14 :

Lokal nr 5	pow.	60,91 m ²
Lokal nr 6	pow.	<u>56,30 m²</u>
		790,49 m²

Wspólnoty Mieszkaniowe

Strzelecka 1	pow.	12,30 m²
--------------	------	----------------------------

POWIERZCHNIA OGÓŁEM **1.140,42 m²**