



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 marca 2017 r.

Poz. 1886

### UCHWAŁA NR XXXVIII/356/2017 RADY MIEJSKIEJ GMINY POBIEDZISKA

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pobiedziska na lata 2017 - 2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pobiedziska na lata 2017 - 2022 w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pobiedziska.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
(-) Renata Jończyk

Załącznik do Uchwały nr XXXVIII/356/2017  
Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska  
z dnia 23 lutego 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY POBIEDZISKA  
NA LATA 2017 – 2022**



**Spis treści**

1. Postanowienia ogólne.....	3
1.1. Cele i działania gminy Pobiedziska.....	3
1.2. Zawartość Programu.....	3
2. Analiza stanu Zasobu.....	4
2.1. Forma własności Zasobu.....	4
2.2. Struktura Zasobu ze względu na położenie.....	5
2.3. Struktura Zasobu ze względu na wiek budynków.....	5
2.4. Udział zabytków w zasobie mieszkaniowym.....	6
2.5. Ocena techniczna Zasobu.....	6
2.5.1. Stan techniczny budynków.....	6
2.5.2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne.....	8
3. Prognoza wielkości i stanu technicznego Zasobu.....	9
3.1. Ogólna wielkość zasobu.....	9
3.2. Prognozowana struktura lokali.....	9
3.3. Prognozowany stan techniczny budynków.....	10
3.4. Prognozowana sprzedaż lokali.....	10
4. Analiza potrzeb remontowych.....	11
5. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.....	13
6. Sposób i zasady zarządzania Zasobem.....	15
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy.....	15
8. Wysokość wydatków na utrzymanie Zasobu w tym wydatków inwestycyjnych.....	15
9. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.....	16

## 1. Postanowienia ogólne

### 1.1. Cele i działania gminy Pobiedziska

Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pobiedziska na Lata 2017 – 2022 (zwanego dalej Programem) jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (zwanym dalej Zasobem), z uwzględnieniem jego społecznej funkcji.

W zakresie polityki mieszkaniowej najważniejszymi zadaniami gminy Pobiedziska (zwanej dalej Gminą) są:

- a) dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, które z przyczyn obiektywnych i niezależnych od siebie nie są w stanie zapewnić sobie i swojej rodzinie lokalu mieszkalnego;
- b) dążenie do utrzymywania istniejącego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

### 1.2. Zawartość Programu

Program opracowany został na lata 2017 – 2022. Program określa przede wszystkim:

- a) ocenę stanu Zasobu;
- b) prognozę wielkości i stanu technicznego Zasobu;
- c) analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- d) planowaną sprzedaż lokali;
- e) zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu;
- f) sposób i zasady zarządzania Zasobem;
- g) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy;
- h) planowane koszty remontów, modernizacji, utrzymania i zarządzania Zasobem;
- i) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania Zasobem.

## 2. Analiza stanu Zasobu

### 2.1. Forma własności Zasobu.

Według stanu na 31.12.2016 r. Zasób Gminy tworzą 232 lokale, położone w 70 budynkach. Wśród nich 50 budynków w całości stanowi własność Gminy, a 20 jest przedmiotem współwłasności z uwagi na ustanowienie odrębnej własności lokali i ich zbycie na rzecz dotychczasowych najemców. Wraz z prawem własności do lokalu, nowi właściciele nabywają również udział w częściach wspólnych budynku, czyli elementami i pomieszczeniami niesłużącymi do wyłącznego użytku właściciela lokalu. Nabywają również udział w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu gmina traci możliwość wykonywania prac remontowych w częściach wspólnych. Od tej chwili wykonuje je wspólnota mieszkaniowa lub współwłaściciele oraz finansują je stosownie do wysokości posiadanych udziałów.

W 20 budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem znajdują się aktualnie 51 lokali. Z uwagi na posiadany udział w częściach wspólnych oraz w gruncie, w 7 budynkach Gmina ma udział równy lub większy niż 50%, natomiast w 13 budynków udział gminy jest mniejszościowy.

Pełna własność Gminy



Udział Gminy we współwłasności



Wykres 1: Procentowy udział w Zasobie budynków stanowiących własność gminy i będących przedmiotem współwłasności



Wykres 2: Średnia wysokość udziału Gminy w budynkach, będących przedmiotem współwłasności

## 2.2. Struktura Zasobu ze względu na położenie.

Budynki Zasobu położone są zarówno w mieście Pobiedziska, jak również na terenie gminy.

- a) 147 lokali znajduje się w 37 budynkach posadowionych w administracyjnych granicach miasta Pobiedziska;
- b) 85 lokali znajduje się w 33 budynkach położonych na terenach wiejskich.

Lokale:



Budynki:



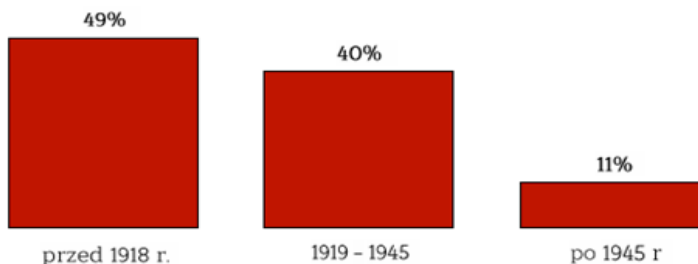
Wykres 3: Procentowy udział w Zasobie budynków i lokali położonych na terenie miasta

Większość budynków położonych w mieście zalicza się do budownictwa wielorodzinnego (70%). W większości posadowione są na działkach o atrakcyjnym położeniu, w ścisłym centrum Pobiedzisk. W promieniu 300 m od rynku w Pobiedziskach położonych jest 8 budynków, w całości stanowiących własność Gminy. W kolejnych 10 budynkach położonych w odległości 300 m od rynku, gmina jest właścicielem 30 lokali.

## 2.3. Struktura Zasobu ze względu na wiek budynków.

Z uwagi na wiek budynków, można podzielić je na trzy grupy:

- a) wybudowane przed 1918 rokiem – 34 budynki;
- b) wybudowane w latach 1919 – 1945 – 28 budynków;
- c) wybudowane po 1945 r. – 8 budynków.



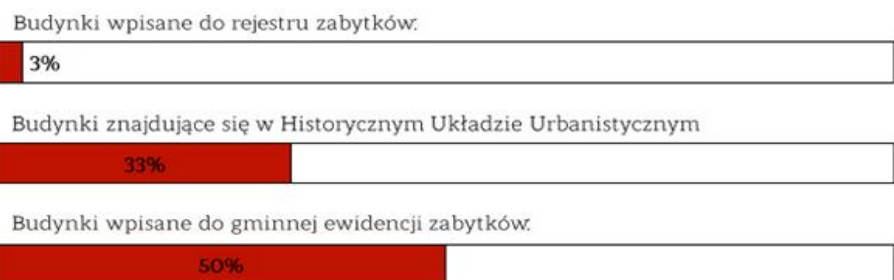
Wykres 4: Struktura Zasobu z uwagi na wiek budynku

Zaawansowany wiek budynków jest jednym z największych problemów Zasobu. Blisko 90% budynków (62 szt.) jest starszych niż 72 lata, z kolei najmłodszy z nich wybudowano w 2009 r.

#### 2.4. Udział zabytków w zasobie mieszkaniowym.

W związku z zaawansowanym wiekiem Zasobu, część jego budynków stanowią zabytki. Wpływa to m.in. na znaczny wzrost kosztów przeprowadzanych prac remontowych oraz na możliwą do uzyskania cenę zbywanego prawa własności lokalu mieszkalnego przez konieczność udzielenia bonifikaty. Chronione przez konserwatora budynki Zasobu są wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto większość obiektów, położonych na terenie miasta (62%) znajduje się w Historycznym Układzie Urbanistycznym, co również nakłada na właściciela dodatkowe obowiązki i ograniczenia. Struktura budynków zabytkowych przedstawia się następująco:

- a) do rejestru zabytków wpisane są 2 budynki;
  - b) do gminnej ewidencji zabytków wpisane są 23 budynki.
- Ponadto 33% ogółu budynków (23 szt.) położonych jest na terenie objętym Historycznym Układem Urbanistycznym, wpisanym do rejestru zabytków.



Wykres 5: Procentowy udział w Zasobie budynków objętych ochroną konserwatora zabytków

#### 2.5. Ocena techniczna Zasobu

##### 2.5.1. Stan techniczny budynków.

Stan techniczny zasobu należy określić jako niezadowolający. Wpływ na ten stan rzeczy ma kilka czynników. W pierwszej kolejności na stan budynku rzutuje

jego konstrukcja, w tym rodzaj podpiwniczenia i izolacji, konstrukcja ścian oraz rodzaj i stan pokrycia dachowego.

Nie bez znaczenia ma również sposób użytkowania budynku oraz dotychczasowa historia prowadzonych remontów. Niestety w wielu przypadkach użytkownicy Zasobu nie wykazują należytej dbałości o przedmiot najmu oraz nie wykonują prostych czynności remontowych, czy konserwacyjnych, spoczywających zgodnie z prawem na lokatorze. Kolejnym zjawiskiem, przyczyniającym się do degradacji Zasobu jest jego niedoinwestowanie pod względem remontowym. Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, stan techniczny zasobu można określić w podziale na cztery kategorie:

- a) dobry – niezagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, nie wpływający negatywnie na warunki mieszkaniowe w nim;
- b) dostateczny – budynek niezagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, wpływający nieznacznie na pogorszenie warunków mieszkaniowych w nim – np. wilgoć, zniszczona elewacja;
- c) zły – budynek niezagrażający bezpieczeństwu mieszkańców, jednak wymagający podjęcia prac remontowych dot. konstrukcji lub dachu, ew. wpływający negatywnie na warunki mieszkaniowe w nim;
- d) krytyczny – budynek zagrażający życiu lub zdrowiu mieszkańców, nienadający się do remontu.

Według powyższych kryteriów stan techniczny zasobu przedstawia się następująco<sup>1</sup>:

Instalacja wodociągowa:



Sieć kanalizacyjna/oczyszczalnia przydomowa/zbiornik bezodpływowy:



Instalacja gazowa:



Instalacja elektryczna:



Wykres 7. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne

<sup>1</sup> Budynek w stanie krytycznym przeznaczony jest do rozbiórki w 2017 r.

### 2.5.2. Wyposażenie budynków w instalacje techniczne.

Z uwagi na zaawansowany wiek Zasobu, nie wszystkie budynki są w pełni wyposażone w instalacje techniczne. Pod tym względem Zasób można podzielić następująco:

Instalacja wodociągowa:



Sieć kanalizacyjna/oczyszczalnia przydomowa/zbiornik bezodpływowy.



Instalacja gazowa:



Instalacja elektryczna:



Wykres 7: Wyposażenie budynków w instalacje techniczne

Biorąc pod uwagę przedstawione do tej pory kryteria, Zasób Gminy należy określić przede wszystkim jako:

- a) rozbudowany,
- b) zaawansowany wiekowo, z dużym udziałem budynków podlegających ochronie konserwatorskiej
- c) o przeciętnym stanie technicznym.

Cechy te wpływają na stale rosnące potrzeby remontowe, które trudno jest na bieżąco zaspokajać. Z tego względu można je traktować jako najważniejsze słabe strony zasobu i zarazem zagrożenia dla jego przyszłego stanu i wielkości.

### 3. Prognoza wielkości i stanu technicznego Zasobu

#### 3.1. Ogólna wielkość zasobu.

Prognozuje się stopniowe, lecz systematyczne zmniejszanie wielkości zasobu. W założeniu zmniejszenie ilości zarówno lokali jak i budynków pozostających w zasobie powinno przyczynić się do bardziej efektywnego zarządzania nimi, w tym w szczególności umożliwi to skuteczniejsze zapobieganie dalszej dekapitalizacji Zasobu. Cel ten powinien być osiągnięty z jednej strony przez podjęcie działań zachęcających najemców do wykupu lokali (np. przez system korzystniejszych bonifikat), z drugiej natomiast przez zwalnianie i wyburzenie budynków w krytycznym lub złym stanie technicznym, których remontowanie jest ekonomicznie nieuzasadnione lub technicznie niemożliwe. W najbliższych latach planuje się wyłączenie z użytkowania następujących budynków:

- Stęszewko, ul. Wiejska 10;
- Pruszewiec 10A;
- Borówko 7.

#### 3.2. Prognozowana struktura lokali.

Planuje się stopniowe zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych na rzecz tworzenia lokali socjalnych. Działanie takie jest zgodne z założeniami Gminy, iż podstawowym jej celem jest pomoc osobom, które nie są w stanie zapewnić sobie i swoim rodzinom mieszkania ani poprzez nabycie go, ani przez jego wynajęcie. W obecnym stanie prawnym zwiększenie zasobu lokali socjalnych służy efektywniejszej pomocy osobom potrzebującym z uwagi na możliwość ponownego przydzielenia lokalu, jeśli na skutek polepszenia sytuacji finansowej, dotychczasowy najemca będzie w stanie usamodzielnić się na rynku lokali.

Powiększenie zasobu lokali socjalnych jest niezbędne również z uwagi na kierowane do sądu pozwy o opróżnienie lokali, co jest skutkiem długotrwałych i znacznych zaległości w opłaceniu czynszu najmu przez niektórych mieszkańców. Co istotne, na Gminie spoczywa również obowiązek przydziału lokalu w sytuacji, kiedy osobom eksmitowanym z prywatnych lokali sąd przyzna uprawnienie do lokalu socjalnego.

Oprócz lokali socjalnych planuje się utworzenie również lokali chronionych, dzięki którym Gmina będzie mogła pomóc osobom, które oprócz lokalu potrzebują również działań z zakresu opieki społecznej. Utworzone zostaną również lokale

interwencyjne, mogące dać tymczasowe schronienie osobom, dotkniętym klęską żywiołową, zdarzeniami losowymi, czy innymi powodującymi konieczność nagłego opuszczenia dotychczasowego miejsca zamieszkania.

### **3.3. Prognozowany stan techniczny budynków.**

W latach 2017 - 2022 prognozuje się poprawę stanu technicznego Zasobu. Wpływ na to będą miały przeprowadzone rozbiórki budynków o najgorszym stanie technicznym a także systematycznie przeprowadzane prace remontowe. W okresie obowiązywania Planu prognozuje się zmniejszenie do zera liczby budynków, których stan techniczny można by określić jako krytyczny. Na skutek podjętych działań zakłada się także poprawę stanu technicznego budynków w taki sposób, by żaden nie mógł być określony jako „zły” w 2022 r. Ponadto planuje się podłączenie do sieci kanalizacyjnej wszystkich budynków, które w przyszłości znajdują się na terenach objętych inwestycją polegającą na budowie takiej sieci.

### **3.4. Prognozowana sprzedaż lokali.**

Zintensyfikowanie procesu zbywania lokali zasobu jest jednym ze sposobów na zmniejszenie wielkości Zasobu. Sprzedaż lokali możliwa jest na dwa sposoby. Wolne lokale zbywane są zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w drodze przetargu nieograniczonego. Drugim sposobem jest zbycie ich w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy. W pierwszej kolejności planuje się podjąć działania na rzecz zbycia lokali, znajdujących się w budynkach będących przedmiotem współwłasności. W szczególności dotyczy to tzw. małych wspólnot, czyli budynków, w których jest mniej niż 7 lokali mieszkalnych. W tych budynkach zarząd częścią wspólną opiera się na przepisach kodeksu cywilnego, co oznacza, że do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd niezbędna jest jednomyślność właścicieli. Utrudnia to znacznie efektywne zarządzanie, co przy ograniczonym wpływie Gminy na decyzje współwłaścicieli może prowadzić do pogorszenia stanu lokali pozostających w Zasobie.

Ponadto zakłada się, że najbardziej pożądanym sposobem sprzedaży pozostałych lokali będzie zbywanie prawa własności wszystkich lokali znajdujących się w danym budynku. Działanie takie zapobiegnie tworzeniu nowych wspólnot mieszkaniowych. Osiągnięciu tego celu służyć będzie odpowiednio skonstruowany system bonifikat udzielanych przy zbywaniu lokali. W kolejnych latach planuje się zbywać od 3 do 5 lokali rocznie.

#### 4. Analiza potrzeb remontowych.

Z uwagi na wiek i aktualny stan Zasobu, potrzeby remontowe nie tylko są znaczne, ale cały czas się zwiększają. Aktualnie przydzielane środki na remonty Zasobu są niewystarczające do utrzymywania go w stanie niepogorszonym, w związku z czym występuje konieczność ich systematycznego zwiększania.

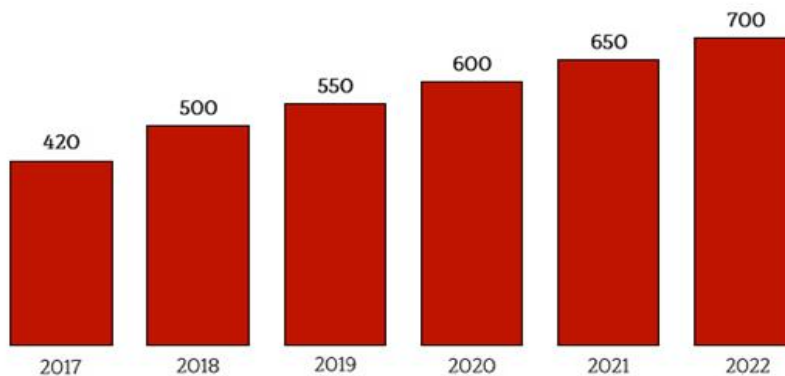
Racjonalne zarządzanie środkami, które nie pokrywają potrzeb remontowych wymusza podejmowanie działań według przyjętych priorytetów:

- a) Bezwzględny priorytet powinny mieć prace remontowe, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Należy do nich przede wszystkim modernizacja przewodów wentylacyjnych i kominowych, zgodnie ze zmieniającymi się przepisami prawa oraz zaleceniami kominiarzy,
- b) w drugim rzędzie przeprowadzane powinny być remonty elementów konstrukcyjnych budynków, jak również naprawa lub wymiana pokryć dachowych, z uwagi na wpływ jaki ich uszkodzenia mają na powstawanie dalszych usterek i awarii w lokalach;
- c) następnie prowadzone powinny być remonty i modernizacje istniejących instalacji technicznych, które mają wpływ na komfort życia mieszkańców;
- d) po wykonaniu powyższych prac, należy przeprowadzić remonty elewacji i klatek schodowych, czyli takie, które wpływają na estetykę budynku i lokali.

Na rok 2017 planowane jest wypełnienie zaleceń pokontrolnych kominiarzy w zakresie prawidłowego funkcjonowania przewodów wentylacyjnych i dymnych. W kolejnych latach należy sukcesywnie wymieniać pokrycia dachowe w celu zapobiegnięcia dalszemu niszczeniu budynków. Oprócz tego w zależności od potrzeby wykonywane będą remonty z zakresu:

- a) wymiany instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach;
- b) prac zduńskich;
- c) naprawy i wymiany stolarki drzwiowej i okiennej;
- d) naprawy i wymiany instalacji wewnętrznych;
- e) bieżące usuwanie usterek i awarii.

Zwiększania środków przeznaczonych na remonty wymaga postępująca dekapitalizacja Zasobu oraz wysoki koszt wymaganych prac, w tym w szczególności wymiana pokryć dachowych, nierzadko wykonanych z materiałów uznawanych za niebezpieczne, lub kosztowne z uwagi na ochronę konserwatorską. W związku z tym środki przeznaczane na remonty w najbliższych latach powinny przedstawiać się następująco:



Wykres 8: Planowana wysokość środków przeznaczonych na remont Zasobu

## 5. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

Lokale Zasobu dzielą się na:

- a) lokale mieszkalne - lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- b) lokale socjalne - lokale nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym może to być lokal o obniżonym standardzie.

W związku z powyższym, czynsz najmu jest zróżnicowany w zależności od typu lokalu. O wysokości stawki za metr kwadratowy lokalu decyduje Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska w drodze Zarządzenia. Indywidualny czynsz najmu może również zostać obniżony według następujących kryteriów:

- a) mieszkanie z kuchnią lub pokojem bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 10%
- b) mieszkanie w budynku położonym poza granicami miasta Pobiedziska - 15%
- c) mieszkanie na poddaszu - 10%
- d) mieszkanie bez łazienki - 10%
- e) mieszkanie bez WC - 15%
- f) mieszkanie bez gazu przewodowego - 10%
- g) mieszkanie bez c.o. - 15%
- h) budynek spełniający inne funkcje niż mieszkalne a są w nim wygospodarowane mieszkania, z wyłączeniem budynków, w których znajdują się lokale użytkowe - 10%
- i) mieszkanie w budynku będącym w złym stanie technicznym - 25%

Ad. d)

Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo - kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne pomieszczenie, umożliwiające

podłączenie wanny, brodzika, piecyka kąpielowego, gazowego, elektrycznego lub bojlera.

Ad. e)

Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub innego wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki. Dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem, na tej samej kondygnacji.

Ad. g)

Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z lokalnych, osiedlowych, lub domowych kotłowni gazowych, olejowych, elektrycznych lub na paliwo stałe.

Ad. i)

Dotyczy to lokali, położonych w budynkach, przeznaczonych do kapitalnego remontu.

Czynsz najmu może zostać obniżony z tytułu maksymalnie trzech powyższych kategorii, najkorzystniejszych dla mieszkańca, przy czym suma obniżki nie może wynieść więcej niż 50% stawki bazowej czynszu. Obniżki czynszu nie stosuje się do lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, oddawanych w najem po przeprowadzeniu pisemnego przetargu, którego przedmiotem będzie ustalenie wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 50% stawki bazowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

W celu zapewnienia środków na utrzymanie Zasobu w stanie niepogorszonym, planuje się podwyżki czynszu. Mogą one być dokonywane raz w roku, ze skutkiem od 1 lipca danego roku. Wzrost stawek czynszu nie może być mniejszy niż 3% i nie może być większy niż 10% dotychczasowa stawki bazowej ustalonej dla roku poprzedzającego rok, w którym następuje podwyżka. W umowach najmu na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, dla ustalenia czynszu stosuje się zasady w niej zawarte.

## 6. Sposób i zasady zarządzania Zasobem.

Budynkami, stanowiącymi w całości własność Gminy zarządza w jej imieniu Zakład Komunalny w Pobiedziskach Sp. z o.o. Z racji posiadanej osobowości prawnej, obowiązki zarządcy i szczegółowe zasady sprawowania zarządu określa umowa o zarządzanie Zasobem.

Budynkami, będącymi przedmiotem współwłasności, w których Gmina posiada lokale zarządzają profesjonalni zarządcy nieruchomości, prowadzący w tym zakresie działalność gospodarczą. W latach 2017 – 2022 taki model zarządzania Zasobem będzie utrzymany.

## 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy.

Gospodarka mieszkaniowa jest w całości finansowana z budżetu Gminy. Posiłkowo środki na remonty Zasobu lub prace inwestycyjne mogą pochodzić ze źródeł zewnętrznych, pozyskiwanych w ramach udziału w różnego rodzaju programach

## 8. Wysokość wydatków na utrzymanie Zasobu w tym wydatków inwestycyjnych.

Wydatki na utrzymanie Zasobu obejmują w szczególności:

- a) koszt remontów i bieżącej konserwacji;
- b) koszt dostawy mediów do budynków Zasobu w zakresie, w jakim dotyczy to części wspólnej budynków;
- c) koszt ubezpieczenia Zasobu;
- d) koszt usług z zakresu przeglądów technicznych budynków;
- e) koszt windykacji należności czynszowych;
- f) koszt zaliczek na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest właścicielem lokali;
- g) wynagrodzenie zarządcy.

W kolejnych latach wydatki na utrzymanie Zasobu przedstawiają się następująco:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wydatki związane z zarządzaniem Zasobem	380 tys.	390 tys.	400 tys.	410 tys.	430 tys.	440 tys.
Wydatki związane z remontami Zasobu	420 tys.	500 tys.	550 tys.	600 tys.	650 tys.	700 tys.
<b>Wydatki razem</b>	<b>800 tys.</b>	<b>890 tys.</b>	<b>950 tys.</b>	<b>1 010 tys.</b>	<b>1 080 tys.</b>	<b>1 140 tys.</b>

Wydatki związane z zaliczkami na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych są uzależnione od uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w poszczególnych wspólnotach. W związku z tym niemożliwe jest precyzyjne zaplanowanie tych wydatków. Bazując na dotychczasowych opłatach można założyć, iż wydatki na wspólnoty mieszkaniowe będą wzrastać.

#### **9. Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.**

W celu spełnienia przyjętych założeń, Gmina będzie podejmować także inne działania, mające na celu usprawnienie zarządzania Zasobem. Należać do nich będą przede wszystkim:

- a) Racjonalna zamiana lokali, zgodna z potrzebami ich mieszkańców – w celu zoptymalizowania zajmowanej powierzchni pod względem ilości osób;
- b) Przydzielanie lokali zamiennych mieszkańcom, zamieszkującym budynki substandardowe – w celu umożliwienia ich rozbiórki.

Załącznik nr 1 - tabela zawierająca informacje, dotyczące zasobu

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Lokali mieszkalnych	Lokali socjalnych	Lokali użytkowych	Suma lokali mieszkalnych	Udział gminy	Stan techniczny	Czy figuruje w rejestrze zabytków	Czy figuruje w gminnej ewidencji zabytków?	Położony w Historycznym Układzie Urbanistycznym	Instalacja wodociągowa	Kanalizacja	Zbiornika bezodpływowy lub oczyszczalnia przydomowa	Instalacja gazowa	Instalacja elektryczna
1	Pobiedziska, ul. Czerniejewska 4	1925	1	1	0	2	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
2	Pobiedziska, ul. Czerniejewska 4a	1925	4	0	0	4	100,00%	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
3	Pobiedziska, ul. Gnieźnieńska 24	1920	3	0	0	3	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
4	Pobiedziska, ul. Kiszowska 2	1920	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	nie	tak	nie	tak
5	Pobiedziska, ul. Kiszowska 5	1925	6	0	0	6	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	tak	nie	tak	tak
6	Pobiedziska, ul. Kiszowska 7	1919-1945	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
7	Pobiedziska, ul. Kostrzyńska 14	1880	9	0	0	9	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
8	Pobiedziska, ul. Kostrzyńska 15	1890	10	0	0	10	100,00%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
9	Pobiedziska, ul. Kostrzyńska 16	1920	5	1	0	6	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
10	Pobiedziska, ul. Kostrzyńska 29	po 1945	6	0	0	6	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
11	Pobiedziska, ul. Powstańców Wielkopolskich 26	1910	2	1	0	3	100,00%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
12	Pobiedziska, ul. Powstańców Wielkopolskich 9	1900	4	1	0	5	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
13	Pobiedziska, ul. Poznańska 2a	1942	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
14	Pobiedziska, ul. Połwiejska 2	1910	7	0	0	7	100,00%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
15	Pobiedziska, ul. Tysiąclecia 18	1920	9	0	0	9	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	tak	nie	tak	tak
16	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 28	1920	7	0	0	7	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
17	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 30	1880	12	1	1	13	100,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
18	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 41	1900	4	0	1	4	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
19	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 50	1942	1	0	0	1	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
20	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 52	1942	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
21	Pobiedziska, ul. Zielona 2	do 1919	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
22	Pobiedziska, ul. Zielona 4	do 1919	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
23	Pobiedziska, ul. Zielona 8	1908	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
24	Barcinek 3	1919-1945	1	0	0	1	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
25	Bednary 14	1910	1	0	0	1	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
26	Borówko 11	1919-1945	1	0	0	1	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
27	Borówko 7	po 1945	1	0	0	1	100,00%	zły	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
28	Borówko 7a	po 1945	1	7	0	8	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
29	Borówko 7b	2010	0	8	0	8	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
30	Bugaj, ul. Wierzenicka 6	1919-1945	4	0	0	4	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
31	Goguń 4	1925	2	0	0	2	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
32	Goguń 5	1925	2	0	0	2	100,00%	dostateczny	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
33	Góra 22	po 1945	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
34	Jankowo 13	1900	2	0	0	2	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	tak	nie	nie	tak
35	Kocanowo 26	1910	2	0	0	2	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	nie	tak	tak	tak
36	Kołata 12	1870	3	0	0	3	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
37	Kołata 15	1900	1	0	0	1	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
38	Krześlice 10	1900	2	2	0	4	100,00%	dostateczny	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
39	Latalice 33	1910	4	0	0	4	100,00%	zły	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
40	Łagiewniki 5	1890	4	0	0	4	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
41	Łagiewniki 6	1890	2	0	0	2	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
42	Pruszewiec 10a	1919-1945	1	0	0	1	100,00%	zły	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
43	Stęszewko, ul. Wiejska 10	1925	0	2	0	2	100,00%	krytyczny	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
44	Stęszewko, ul. Wiejska 12	1925	3	0	0	3	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
45	Stęszewko, ul. Wiejska 3b	1925	3	0	0	3	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	tak	nie	nie	tak

46	Stęszewko, ul. Wiejska 41	po 1945	1	3	0	4	100,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
47	Węglewo 13	1919-1945	4	0	0	4	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
48	Wronczyn 1	1910	5	0	0	5	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	tak	nie	nie	tak
49	Wronczyn 2	1910	2	1	0	3	100,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
50	Zbierkowo 2	1900	2	0	0	2	100,00%	dobry	nie	tak	nie	tak	nie	tak	nie	tak
51	Biskupice, ul. Główna 47	Przed 1919	5	0	0	5	90,40%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
52	Pobiedziska, ul. Gnieźnińska 27	1920	4	0	0	4	80,00%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
53	Pobiedziska, ul. Czarniejewska 27	Przed 1919	7	0	0	7	61,30%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
54	Pobiedziska, ul. Gnieźnińska 25	Przed 1919	4	0	0	4	60,30%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
55	Pobiedziska, ul. Rynek 22	Przed 1919	3	0	2	3	50,70%	zły	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
56	Pobiedziska, ul. Kaczyńska 26	Po 1945	2	0	0	2	50,50%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	tak	tak
57	Jankowo 5	do 1919	1	0	0	1	50,00%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	tak	tak
58	Węglewo 36	1919-1945	1	0	0	1	49,34%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	tak	tak
59	Pobiedziska, ul. Jeziorna 3	Przed 1919	2	0	0	2	43,56%	dobry	nie	nie	tak	tak	tak	nie	tak	tak
60	Pobiedziska, ul. Czarniejewska 29	1910	2	0	0	2	43,30%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
61	Jerzykowo, ul. Okrężna 68	1920	1	0	1	1	38,97%	dostateczny	nie	tak	nie	tak	tak	nie	nie	tak
62	Pobiedziska, ul. Rynek 20	Przed 1919	3	0	2	3	37,40%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
63	Pobiedziska, ul. Kazimierza Odnowiciela 20	Po 1945	2	0	0	2	31,00%	dobry	nie	nie	tak	tak	tak	nie	tak	tak
64	Pobiedziska, ul. Władysława Jagiełły 27	Przed 1919	4	0	0	4	29,70%	dobry	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
65	Pobiedziska, ul. Rynek 12	Przed 1919	0	1	2	1	28%	dobry	tak	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
66	Węglewo 12	1919-1945	2	0	0	2	25,81%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
67	Kocanowo 19	do 1919	0	1	0	1	25,00%	dostateczny	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak
68	Pobiedziska, ul. Zaułek 7	1990	4	0	0	4	23,10%	dobry	nie	nie	nie	tak	tak	nie	nie	tak
69	Pobiedziska, ul. Kazimierza Odnowiciela II	1920	2	0	0	2	19,50%	dostateczny	nie	tak	tak	tak	tak	nie	tak	tak
70	Kołatka 6	1919-1945	1	0	0	1	14,94%	dobry	nie	nie	nie	tak	nie	tak	nie	tak