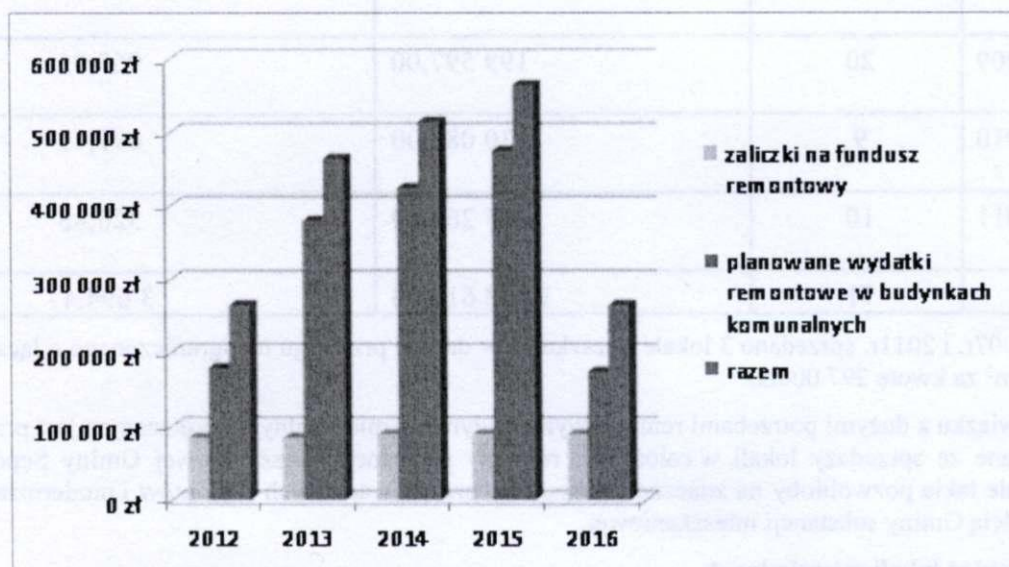


Wyszczególnienie	Planowane wydatki na remonty w poszczególnych latach w złotych				
	2012	2013	2014	2015	2016
Planowane wydatki remontowe w budynkach komunalnych	180 000	380 000	425 000	475 000	175 000
Zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	85 000	85 000	90 000	90 000	90 000
Ogółem planowane wydatki remontowe w zasobie mieszkaniowym	265 000	465 000	515 000	565 000	265 000

Wykres 3. Prognozowane wydatki na remonty w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2012 – 2016 w ujęciu graficznym.



Największe środki finansowe przeznaczone zostaną na remonty dachów i pustostanów. W następnej kolejności na stolarkę okienną i drzwiową, wymianę instalacji c.o. i remont pieców. Pozostałe środki zostaną przeznaczone na kolejne zadania wymienione w tabeli 11.

### 3. Zasady zwrotu kosztów remontu przeprowadzanych przez najemców lokali komunalnych.

- 1) Najemca składa pisemny wniosek do zarządcy z prośbą o wyrażenie zgody na remont oraz częściową refundację kosztów.
- 2) Po uzyskaniu zgody, przedstawieniu faktur zakupu materiałów, protokolarnego odbioru remontu, refundacja kosztów w postaci zwolnienia z opłat czynszu nastąpi w następującej wysokości:
  - a) stolarka okienna – 30% wartości okna (bez montażu),
  - c) pozostałe nakłady za materiały stanowiące trwałe wyposażenie lokalu – do wysokości 15% rocznego wymiaru czynszu płaconego przez najemcę.
- 3) Najemca ma obowiązek każdorazowo uzyskać pisemną zgodę wynajmującego na remont, nawet w przypadku odmowy zwrotu części kosztów oraz wykonać go zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskać niezbędne pozwolenia i decyzje (m.in. wspólnoty mieszkaniowej).

4) Najemca nie otrzyma refundacji kosztów w przypadku zadłużenia lokalu.

### ROZDZIAŁ III

#### Sprzedaż lokali mieszkalnych

##### 1. Dotychczasowa polityka w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XXIII/170/08 Rady Miejskiej Sępólna Krajeńskiego z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych najemcom tych lokali. Przedmiotowa uchwała przewiduje od 40% do 80% bonifikaty od ceny wartości lokali mieszkalnych oraz możliwość sprzedaży w systemie ratalnym, przy czym należność może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres 10 lat.

**Tabela 13.** Przebieg procesu sprzedaży mieszkań w latach 2007 - 2011.

Lp.	Lata	Liczba sprzedanych lokali	Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Powierzchnia sprzedanych lokali ( bez pomieszczeń przynależnych) w m <sup>2</sup>
1.	2007	14	296 450,00	810,62
2.	2008	18	207 213,00	901,53
3.	2009	20	199 597,00	963,95
4.	2010	9	130 087,00	497,49
5.	2011	10	205 267,00	520,88
razem		71	1 038 614,00	3 694,47

W 2007r. i 2011r. sprzedano 3 lokale mieszkalne w drodze przetargu nieograniczonego o łącznej powierzchni 189,11m<sup>2</sup> za kwotę 297 000zł.

W związku z dużymi potrzebami remontowymi budynków mieszkalnych, wskazanym jest przeznaczać środki pozyskane ze sprzedaży lokali w całości na remonty substancji mieszkaniowej Gminy Sępólno Krajeńskie. Działanie takie pozwoliłoby na znaczne zwiększenie przeprowadzanych remontów i modernizację pozostającej własnością Gminy substancji mieszkaniowej.

##### 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych

1) Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach kształtowała się następująco: w latach 2007 - 2011 sprzedanych zostało 69 lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty. Średnioroczny wpływ zgłoszeń o wykup lokali mieszkalnych w latach 2007 - 2011 wynosi ok. 20 wniosków. Można uznać, że taka liczba zgłoszonych wniosków o wykup zajmowanych lokali na własność powinna gwarantować możliwość sprzedaży na poziomie ok. 14 mieszkań rocznie, tj. ok. 711 m<sup>2</sup>. Na podstawie cen nieruchomości kształtujących się w obrocie wolnorynkowym w pierwszych 8 miesiącach 2011 r. średnia cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła ok. 2.000 zł., ze sprzedaży lokali w ostatnich 5-ciu latach po zastosowaniu bonifikaty cena ta kształtowała się na średnim poziomie 233,71zł/m<sup>2</sup>.

**Tabela 14.** Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 - 2016.

Lata obowiązywania programu	2012	2013	2014	2015	2016
Planowana liczba sprzedaży lokali	5*	5	5	5	5

\* m.in. sprzedaż lokali mieszkalnych, których rozpoczęto procedurę sprzedaży w 2011r.

- 2) W związku z malejącą ilością mieszkań pozostającą w zasobie komunalnym Gminy Sępólno Krajeńskie oraz z stale powiększającą się ilością wniosków o przydział lokalu dla osób niezamożnych i wskazanych wyrokiem sądowym do otrzymania lokalu socjalnego sprzedaż mieszkań nie będzie realizowana w następujących przypadkach:
- 3) W budynkach i lokalach w którym przeprowadzono remont lub inwestycje o wysokich nakładach finansowych (przekraczających roczny wpływ z czynszu z pojedynczego lokalu lub roczny wpływ czynszów z wszystkich lokali w budynku - remont części wspólnej), przez okres 5 lat od chwili inwestycji lub remontu wstrzymana będzie sprzedaż lokalu.
- 4) Celowym wydaje się posiadanie przez Gminę niezbywalnego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym planuje się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie tzw. „żelaznego zasobu”, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wejdą między innymi wyznaczone budynki stanowiące w 100% własność Gminy Sępólno Krajeńskie. Zadaniem Gminy jest m.in. zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza części społeczeństwa o najniższej kondycji finansowej. Systematyczna sprzedaż mieszkań zmniejsza zasób mieszkaniowy gminy. Słusznym jest więc wyznaczenie z zasobu, lokali mieszkalnych nie podlegających sprzedaży, a także powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie poprzez budowę nowych budynków komunalnych.
- 5) Działania Gminy mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym należy ukierunkować na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w celu dążenia do pełnej ich prywatyzacji. Mieszkaniowy zasób Gminy Sępólno Krajeńskie charakteryzuje się dość dużym rozproszeniem lokali. Z oczywistych względów gospodarowanie takim zasobem jest bardzo skomplikowane i kosztowne. Dlatego też zasadnym jest bezwzględne wstrzymanie sprzedaży lokali w budynkach, w których nie istnieją jeszcze wspólnoty.
- 6) Przeszkodą wydłużającą procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych są nieuregulowane stany prawne nieruchomości. W szczególności regulacji wymagają udziały w nieruchomościach wspólnych. Konieczne jest także uregulowanie stanu prawnego budynków będących w zarządzie Gminy, a nie stanowiących ich własności lub współwłasności, których właściciele nie są ustaleniu w celu uzyskania możliwości sprawowania pełnego zarządu nad tymi nieruchomościami lub ich oddania właścicielom. Ze względu na postępującą dekapitalizację budynków przyspieszyć prace nad uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości o nieustalonych właścicielach.
- 7) Niezbędne jest także wzmocnienie działań zmierzających do regulowania problemów związanych z utrzymaniem nieruchomości przyległych do wspólnot mieszkaniowych, które zostały wyodrębnione i sprzedane po obrysie budynku. W celu niezbędnego i prawidłowego funkcjonowania wspólnot nieruchomości przyległe winne być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste na ich rzecz. W sytuacjach gdyby wspólnoty mieszkaniowe nie chciały skorzystać z wymienionych form nabycia nieruchomości, należałoby wydzierżawić im tereny niezbędne do obsługi budynków.
- 8) Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Sępólno Krajeńskie skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **1. Zasady polityki czynszowej**

- 1) Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Sępólno Krajeńskie, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.
- 2) Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 30.11.2011 r. wynosi 15 230,86 m<sup>2</sup>.

- 3) Dla Gminy Sępólno Krajeńskie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2011 r. do 31 marca 2012 r. wynosi 4 268,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 września 2011 r. Oznacza to, że zgodnie z ustawową granicą 3% wartości odtworzeniowej, maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> w Gminie mogłaby wynosić 10,67 zł/m<sup>2</sup>.
- 4) Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gminy Sępólno Krajeńskie, w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
- Obecnie zgodnie z zarządzeniem OR.0050.1.91.2011 Burmistrza Sępólna Krajeńskiego z dnia 18 października 2011 r. w sprawie określenia czynszu za lokale mieszkalne, stawka bazowa czynszu na 2012 r. wynosi 4,19 zł/m<sup>2</sup>.
- 5) W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego ta. Niżej przedstawione warianty analizy obejmują wzrost czynszowej stawki bazowej o 5, 7 i 10% z obniżką czynszu, oraz utrzymanie na poziomie 4,19zł bez stosowanych obniżek czynszu.
- 6) Stawka czynszu najmu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Sępólno Krajeńskie. Stawkę czynszu za lokal socjalny na 2012r. ustalił Burmistrz Sępólna Krajeńskiego w drodze zarządzenia. OR.0050.1.91.2011 Burmistrza Sępólna Krajeńskiego z dnia 18 października 2011 r. w sprawie stawki bazowej czynszu wynosi 1,89 zł/m<sup>2</sup>. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.
- 7) W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

**Tabela 15**. Prognoza skutków wzrostu stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych na spodziewane przychody z wynajmu.

Wzrost stawki bazowej – spodziewane przychody wynajmu	wariant	Stawka bazowa w złotych i spodziewana wielkość przychodów w poszczególnych latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
Stawka bazowa czynszu przy podwyżce o 7% w zł czynsz- lokale mieszkalne	Wariant I	4,19 628 253	4,48 672 230	4,80 719 286	5,13 727 281	5,49 764 695

Organ wykonawczy Gminy Sępólno Krajeńskie ma możliwość podwyższenia stawki czynszu zarządzeniem w przypadku wzrostu inflacji, zmiany wartości odtworzeniowej lokalu zmian wysokości czynszów za wynajem mieszkań na rynku.

## 2. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

- 1) Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Sępólno Krajeńskiego ustalone są przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.
- 2) Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu.

2.1. Stawka bazowa czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku na określonej kondygnacji:

- a) w lokalach położonych w suterenie lub na poddaszu - ulega obniżeniu o 10%,
- b) lokal położony na dwóch kondygnacjach z potrzebą opuszczania go przy przechodzeniu z jednej części do drugiej - ulega obniżeniu o 10%,
- c) lokal powyżej trzeciej kondygnacji, bez c.o. - ulega obniżeniu o 10%.

2.2. Stawka bazowa czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega obniżeniu lub podwyższeniu ze względu na samodzielność i wyposażenie w media:

- a) bez ciepłej wody dostarczanej centralnie - ulega obniżeniu o 5%,
- b) bez gazu przewodowego- ulega obniżeniu o 5%.
- c) bez centralnego ogrzewania - ulega obniżeniu o 10%,
- d) brak łazienki lub w.c. - ulega obniżeniu o 15%,

2.3. Stawka bazowa czynszu ze względu na stan techniczny budynku:

- a) lokal w baraku - ulega obniżeniu o 20%,
  - b) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego 10%
  - c) lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej) 10%
  - d) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny - ulega obniżeniu 20%.
- 4) Maksymalne łączne obniżenie stawki bazowej – 20%
- 5) Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:
- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
  - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu.
- 6) Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.
- 7) Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

### 3. Warunki obniżenia wysokości czynszu

Szczegółowe zasady obniżania czynszu

- 1) Czynsz może zostać obniżony na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kwoty 130% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 80% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
- 2) Wskaźniki obniżek czynszu:
  - a) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
  - b) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
- 3) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
  - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
  - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
  - c) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
  - d) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
  - e) zajmują lokale socjalne.
- 4) Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

- 5) Informacja o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udzielana jest wnioskodawcy w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku.
- 6) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia stosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
- 7) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

#### 4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

- 1) Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Burmistrza Sępólna Krajeńskiego i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.
- 2) Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek i załącza stosowne dokumenty.
- 3) Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.
- 4) Istnieje możliwość zwolnienia z opłat czynszu w podwyższonej wysokości na okres 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu następujących osób:
  - a) osoby bezrobotne zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy
  - b) absolwentów szkół i uczelni.

#### 5. Zaległości w opłaceniu czynszów

Na uzasadniony wniosek najemcom lokali mieszkalnych udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań z tytułu czynszu najmu, poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty. Zasady w tym zakresie określa uchwała nr XLIII/326/10 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dn. 25 marca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych o charakterze cywilno-prawnym przypadających Gminie Sępólno Krajeńskie oraz jej jednostkom podległym, do których nie stosuje się przepisów ustawy – ordynacja podatkowa, warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania ulg.

**Tabela 16** . Stan zadłużenia z tytułu czynszu w zasobie komunalnym lokalowym Gminy Sępólno Krajeńskie na dzień 31.10.2011 r.

Wyszczególnienie	Kwota zadłużenie [zł]
Lokale mieszkalne	339 569,98
Lokale użytkowe	3 347,89
Razem	342 917,87

Przedstawione w tabeli kwoty nie obejmują kosztów postępowań sądowych i odsetek.

- a) Podstawowym zadaniem w zakresie ściągania należności w okresie obowiązywania „Programu” będzie stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia, poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
- b) Zakłada się osiąganie w kolejnych latach poprawy wartości wskaźnika wpłacanych czynszów w stosunku do ich przypisów tak, aby w roku 2016 zrównoważyć wpływy z wysokością tych przypisów (wskaźnik = 100%).

#### 6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

- 1) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 2) Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłoby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu, stosując stawkę bazową jak dla pozostałych lokali mieszkalnych.

#### 7. Pomieszczenia tymczasowe

- 1) Wobec osób eksmitowanych z zajmowanego lokalu a nie posiadających uprawnień do lokalu socjalnego, Gmina Sępólno Krajeńskie będzie podejmować działania określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 2) W przypadkach, w których w wyniku postępowania sądowego o eksmisję osoba eksmitowana nie otrzyma uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego podejmowane będą działania polegające na:
  - a) wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
  - b) wskazanie pomieszczenia tymczasowego na okres od jednego do 6 miesięcy. Opłaty ustala się na w wysokości czynszu jak w lokalu socjalnym + opłaty za media.

### ROZDZIAŁ V

#### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

##### 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

- 1) Czynności zarządzania zasobem komunalnym w większej części zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej działającego w formie spółki ze 100% udziałem Gminy Sępólno Krajeńskie. Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Sępólnie Krajeńskim przy ul. E. Orzeszkowej 8, zajmuje się bezpośrednio zarządzaniem budynkami komunalnymi i prywatnymi, natomiast zarządzanie mieszkaniami będącymi własnością Gminy Sępólno Krajeńskie w budynkach wspólnot mieszkaniowych powierzane jest zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot podmiotom zewnętrznym (Zakładowi Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. z siedzibą w Sępólnie Krajeńskim przy ul. E. Orzeszkowej lub zarządowi wspólnoty mieszkaniowej). Usługi utrzymania czystości, napraw, konserwacji i remontów zlecane są podmiotom zewnętrznym.

##### 2. Planowane zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym

Dotychczasowe doświadczenia pokazały, że nie sprawdza się w praktyce koncepcja zlecenia podmiotom zewnętrznym usług utrzymania czystości w budynkach i w ich otoczeniu, zarządzanych przez Zarządcę. Wskazany jest dogłębne przeanalizowanie problemu i rozważenie powrotu do zatrudniania przez Zarządcę dozorców domów, szczególnie spośród najemców zalegających z płatnością czynszu.

### ROZDZIAŁ VI

#### 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Planując źródła finansowania zapisano coroczną dotację przedmiotową z budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie, przeznaczaną na częściowe pokrycie kosztów remontowych zasobu. Prognozowane przychody z zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2012 -2016 zawiera tabela 17.

**Tabela 17** . Prognozowane przychody Gminy Sępólno Krajeńskie z zasobu mieszkaniowego w latach 2012 – 2016.

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody Gminy Sępólno Krajeńskie z zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Czynsz – lokale mieszkalne	628 253	672	719	769	823

		230	286	636	510
Czynsz – lokale użytkowe	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777
Dzierżawy terenów	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Pozostałe przychody (bezumowne, reklamy, komórki, garaże itp.)	5 200	5 304	5 410	5 518	5 629
Razem	800 453	847 634	897 958	951 641	1 108 916
Dotacja z budżetu Gminy Sępólno Krajeńskie	118 400	120 768	123 183	125 647	128 160
ogółem	918 853	968 402	1 021 141	1 077 288	1 237 076

- 2) Poziom wzrostu przychodów dla poszczególnych lokali użytkowych będzie zróżnicowany w zależności od ich atrakcyjności. Ważną kwestią jest sposób wykorzystania lokali użytkowych i wysokości osiąganych przez Gminę Sępólno Krajeńskie przychodów z tego tytułu. Planuje się podjęcie działań zmierzających w latach 2012 – 2016 do zwiększenia efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych tym, iż wzrost średniej stawki czynszu w tym zasobie przekraczać będzie wzrost stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym.
- 3) Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz wpływów czynszowych z lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być dotacje udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego na budowę , remonty, adaptacje lokali.

## 2. Planowane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2012-2016

1.1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie a ich wielkość zawiera tabela 18.

**Tabela 18.** Prognozowane koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno Krajeńskie.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach				
	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty eksploatacyjne Wspólnoty Mieszkaniowe*	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838
Fundusz Remontowy Wspólnoty Mieszkaniowe	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935
Podatek od nieruchomości, vat	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050
Ubezpieczenie + oc	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706
Usługi kominiarskie	13 000	13 260	13 525	13 796	14 072
Wynagrodzenie zarządcy	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
remonty	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Przeglądy, deratyzacja	12 000	12 240	12 485	12 735	12 989
Energia elektryczna	19 000	19 380	19 767	20 162	20 566
Razem:	559 500	566 210	573 054	580 035	587 156

2) Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

a) wydatki na bieżącą konserwację,



- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
  - c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
  - e) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
- 3) W tabeli 18 przyjęto wskaźnik wzrostu wszystkich kosztów usług wynikających z prognozowanego wzrostu cen na poziomie 2% rocznie.

**Tabela 19** . Procentowy udział Gminy Sępólno Krajeńskie we wspólnotach mieszkaniowych– stan na dzień 30.11.2011r.

Procent	Do 10	10-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	Powyżej 90	razem
Liczba nieruchomości	6	13	17	10	14	2	11	9	-	20	102

W powyższej tabeli wyszczególniono procentowy udział Gminy Sępólno Krajeńskie we wspólnotach mieszkaniowych. Do ogólnej liczby budynków 102 doliczyć należy 2 budynki wobec których toczy się postępowanie sądowe o odzyskanie mienia oraz 5 budynków które pozostają w zarządzie Gminy Sępólno Krajeńskie.

- 4) Zgodnie z pełnomocnictwem udzielonym przez Burmistrza Sępólno Krajeńskiego, wyznaczony pracownik Urzędu Miejskiego Gminy Sępólno Krajeńskie reprezentuje Gminę Sępólno Krajeńskie we wspólnotach mieszkaniowych.
- 5) Przynajmniej raz w roku zwoływane jest zebranie członków poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, na których dokonuje się rozliczenia roku poprzedniego i przyjmuje założenia finansowe i rzeczowe na rok następny. W razie potrzeby (wzrost kosztów wynikający z konieczności wykonania nieprzewidzianych prac, adaptacja części wspólnej na lokale mieszkalne i użytkowe itp.) w ciągu roku zwoływane są dodatkowe zebrania w celu podjęcia stosownych uchwał.

**Tabela 20** . Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 30.11.2011r.

1	Bajkowa 2	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
2	Hallera 1	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
3	Hallera 3	7 lokali	wspólnota mieszkaniowa
4	Hallera 6	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
5	Hallera 7	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
6	Hallera 9	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
7	Hallera 10	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
8	Hallera 15	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
9	Hallera 16	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
10	Hallera 17	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
11	Hallera 20	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
12	Hallera 23A	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
13	Hallera 25	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
14	Hallera 26	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
15	Hallera 28	5 lokali	wspólnota mieszkaniowa
16	Iłowo 4A	1 lokal	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
17	Jazdowo 21	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa

18	Jeziorna 39	2 lokale	Nieuregulowany stan prawny
19	Komierowo 20	2 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
20	Koronowska 3	5 lokali	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
21	Kościelna 1	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
22	Krótką 1	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
23	Krótką 3	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
24	Młyńska 2	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
25	Młyńska 3 1	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
26	Młyńska 40	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
27	Nowy Rynek 3	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
28	Odrodzenia 1	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
29	Odrodzenia 7	4 lokale/1 do sprzedaży	wspólnota mieszkaniowa
30	Odrodzenia 9	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
31	Odrodzenia 11	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
32	Odrodzenia 13	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
33	Odrodzenia 15	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
34	Odrodzenia 17	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
35	Odrodzenia 21	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
36	Odrodzenia 23	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
37	Odrodzenia 25	11 lokali	wspólnota mieszkaniowa
38	Os. Leśne 2	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
39	Os. Leśne 11	4 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
40	Os. Leśne 22	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
41	Os. Leśne 28	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
42	Os. Słowackiego 3	14 lokali	wspólnota mieszkaniowa
43	Os. Słowackiego 12	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
44	Plac Wolności 5	5 lokali	wspólnota mieszkaniowa
45	Plac Wolności 5A	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
46	Plac Wolności 7	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
47	Plac Wolności 11	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
48	Plac Wolności 13	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
49	Plac Wolności 14	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
50	Plac Wolności 17	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
51	Plac Wolności 19	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
52	Plac Wolności 21	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
53	Polna 18	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
54	Ratuszowa 1	1 lokal	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
55	Ratuszowa 1A	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
56	Sienkiewicza 42	3 lokale/1 do sprzedaży	wspólnota mieszkaniowa

57	Sienkiewicza 43	8 lokali	wspólnota mieszkaniowa
58	Sienkiewicza 56	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
59	Sienkiewicza 57	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
60	Sienkiewicza 58	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
61	Sienkiewicza 61	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
62	Sienkiewicza 63	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
63	Sienkiewicza 69	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
64	Sikorz 9	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
65	Sikorz 9A	6 lokali	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
66	Studzienna 7	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
67	Szkolna 3	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
68	Szkolna 5	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
69	Średnia 3	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
70	Targowa 4A	1 lokal	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
71	T. Kościuszki 1	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
72	T. Kościuszki 5	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
73	T. Kościuszki 7	3 lokali	wspólnota mieszkaniowa
74	T. Kościuszki 15A	4 lokale	wspólnota mieszkaniowa
75	T. Kościuszki 15B	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
76	Trzciany 53	1 lokal/budynek	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
77	Wałdowo 93	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
78	Wałdowo 137	15 lokali	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
79	Wałdówko 26	3 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
80	Wiśniewa 2	5 lokali	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
81	Wiśniewa 12	2 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
82	Włóścibórz 4	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
83	Włóścibórz 22	4 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
84	Włóścibórz 37	6 lokali	wspólnota mieszkaniowa
85	Włóścibórz 43	5 lokali	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
86	Wojska Polskiego 1	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
87	Wojska Polskiego 1A	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
88	Wojska Polskiego 4	5 lokali	wspólnota mieszkaniowa
89	Wojska Polskiego 7	6 lokali	wspólnota mieszkaniowa
90	Wojska Polskiego 8	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
91	Wojska Polskiego 9	3 lokale	wspólnota mieszkaniowa
92	Wojska Polskiego 18	6 lokali	wspólnota mieszkaniowa
93	Wojska Polskiego 22B	1 lokal/budynek	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>

94	Wojska Polskiego 28	2 lokale	wspólnota mieszkaniowa
95	Wysoka 3	1 lokal/budynek	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
96	Zalesie 37	3 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
97	Zboże 9A	4 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
98	Świdwie 10	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa

**Tabela 21** . Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 30.11.2011r.

1	Hallera 30	5 lokali	<b>tymczasowy zarząd</b>
2	Sienkiewicza 83	4 lokale	
3	Sienkiewicza 83a	2 lokale	
4	Sienkiewicza 85	5 lokali	
5	Wojska Polskiego 2	10 lokali	

Budynki pozostające w posiadaniu Gminy Sępólno Krajeńskie, nie posiadające uregulowanego stanu własności (brak spadkobierców, spadkobiercy nieustaleni, niepodjęcie spadku). W najbliższych latach planuje się uregulowanie stanu prawnego własności.

1	Wałdowo 20	3 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
---	------------	----------	---------------------------------

Budynek przekazany w użyczenie Centrum Kultury i Sztuki w Sępólnie Krajeńskim.

**Tabela 22** . Zestawienie budynków i lokali wg własności - stan na dzień 30.11.2011r.

1	Kościuszki 11	2 lokale	współwłasność: Gmina Sępólno Krajeńskie 73% Powiat Sępoleński 27%
2	Wiśniewa 45	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
3	Pl. Wolności 21	1 lokal	wspólnota mieszkaniowa
4	Radońsk 8	2 lokale	<b>Gmina Sępólno Krajeńskie</b>
5	Włóscibórz 25	1 lokal	Nieuregulowany stan prawny

W tabeli przedstawiono budynki, zarządzane bezpośrednio przez właściciela – Gminę Sępólno Krajeńskie.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie.**

1. Za celowe uznaje się:
  - 1) likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań wspólnych w sytuacji zwolnienia się części danego mieszkania,
  - 2) odzyskiwania w całości mieszkań,
  - 3) przeznaczenie mieszkań / lokali do sprzedaży wolnorynkowej w przypadku powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup> lub utworzenia z nich mieszkań chronionych dla osób wychodzących z domów dziecka, i.in.
  - 4) przeznaczenia połączonych samodzielnych lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Sępólno Krajeńskie na lokale zamienne dla rodzin wieloosobowych.
2. Należy zaktywizować proces zamiany lokali pomiędzy najemcami.
3. Za celowe uznaje się stworzenie możliwości spłaty zaległych zobowiązań z tytułu czynszu poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych takich jak:

- 1) malowanie klatek schodowych,
- 2) naprawa elewacji do wysokości 2 metrów,
- 3) naprawa ciągów komunikacyjnych.

  
**Przewodniczący Rady**  
*Stanisław Rohde*