

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy **Mieścisko na lata 2021 – 2025**

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mieścisko na dzień 31.03.2021 r. stanowiło 117 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 266,26 m².

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach będących w całości własnością Gminy Mieścisko

Lp.	Adres lokalu	Numer działki	Powierzchnia m²
1	Mieścisko, ul. Kościelna 5/1	219/4	15,85
2	Mieścisko, ul. Kościelna 5/2	219/4	23,71
3	Mieścisko, ul. Kościelna 5/3	219/4	43,57
4	Mieścisko, ul. Kościelna 5/4	219/4	21,63
5	Mieścisko, ul. Kościelna 5/5	219/4	22,10
6	Mieścisko, ul. Kościelna 5/6	219/4	32,06
7	Mieścisko, ul. Kościelna 5/7	219/4	23,09
8	Mieścisko, ul. Kościelna 5/8	219/4	23,14
9	Mieścisko, ul. Kościelna 5/9	219/4	55,83
10	Mieścisko, ul. Kościelna 5/10	219/4	35,09
11	Mieścisko, ul. Kościelna 5/11	219/4	60,18
12	Mieścisko, ul. Kościelna 5/12	219/4	43,35
13	Mieścisko, ul. Kościelna 5/13	219/4	48,91
14	Mieścisko, ul. Kościelna 5/14	219/4	45,67
15	Mieścisko, ul. Kościelna 5/15	219/4	21,06
16	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 2/1	1041	34,28
17	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 2/2	1041	21,20
18	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 2/3	1041	29,64
19	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 3/1	240/1	34,42
20	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 3/2	240/1	58,03
21	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 3/3	240/1	57,95
22	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 3/4	240/1	20,94
23	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/1	1041	31,68
24	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/2	1041	32,24
25	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/3	1041	33,17

26	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/4	1041	39,42
27	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/5	1041	34,05
28	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4/6	1041	34,05
29	Mieścisko, ul. Dworcowa 3/1	354/3	42,32
30	Mieścisko, ul. Dworcowa 3/2	354/3	57,88
31	Mieścisko, ul. Plac Powstańców Wlkp.14 (budynek do rozbiórki – niezamieszkały)	332/1	74,01
32	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/1	174/1	67,39
33	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/2	174/1	66,71
34	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/3	174/1	67,29
35	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/4	174/1	46,07
36	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/5	174/1	50,56
37	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1/6	174/1	53,19
38	Miłosławice 37/1	81/5	64,55
39	Miłosławice 37/2	81/5	50,25
40	Miłosławice 37/3	81/5	25,47
41	Kłodzin 7/1	86/1	31,43
42	Kłodzin 7/2	86/1	32,60
43	Kłodzin 7/3	86/1	51,52
44	Kłodzin 7/4	86/1	65,46
45	Nieświastowice 17/1	11/2	38,73
46	Nieświastowice 17/2	11/2	63,42
47	Nieświastowice 17/3	11/2	41,83
48	Nieświastowice 17/4	11/2	18,50
49	Nieświastowice 17/5	11/2	14,73
50	Budziejewo 3/1	1/13	46,80
51	Budziejewo 3/2	1/13	47,30
52	Pląskowo 15/1	36/2	83,00
53	Pląskowo 15/2	36/2	58,03
54	Pląskowo 15/3	36/2	37,87
55	Pląskowo 15/4	36/2	10,21
56	Pląskowo 15/5	36/2	35,38
57	Pląskowo 15/6	36/2	52,44
58	Gorzewo 18/1	4/6	35,35
59	Gorzewo 18/2	4/6	37,91
60	Gorzewo 18/3	4/6	44,09
61	Gorzewo 18/4	4/6	43,69
62	Gorzewo 18/5	4/6	17,22
63	Gorzewo 18/6	4/6	37,02
64	Gorzewo 18/7	4/6	18,81
65	Gorzewo 19/1	4/2	65,95
66	Gorzewo 19/2	4/2	21,10
67	Gorzewo 19/3	4/2	19,79
68	Gorzewo 19/4	4/2	22,18
69	Gorzewo 19/5	4/2	45,29
70	Wielka 6/1	1046/2	69,16

71	Wiela 6/2	1046/2	40,00
72	Wiela 6/3	1046/2	50,40
73	Wiela 6/4	1046/2	69,61
74	Wiela 20/1	644/2	42,86
75	Wiela 20/2	644/2	32,66
76	Wiela 20/3	644/2	64,23
77	Wiela 20/4	644/2	23,35
78	Jaworówko 9	33/1	56,24
79	Mirkowiczki 3	159/1	56,01
80	Popowo Kościelne 32 /1	538/1	39,94
81	Popowo Kościelne 32 /2	538/1	74,00
82	Popowo Kościelne 32 /3	538/1	39,01
razem			3437,12

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni użytkowej lokali w budynkach z udziałem w nieruchomości wspólnej

Lp.	Adres lokalu	Numer działki	Powierzchnia m ²
1	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/1	110/4	58,25
2	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/2	110/4	69,95
3	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/3	110/4	70,45
4	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/4	110/4	51,40
5	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27/5	110/4	50,75
6	Kłodzin 40/1	16/1	55,60
7	Nieświastowice 5/1	32/5	58,70
8	Nieświastowice 12/1	11/5	52,70
9	Nieświastowice 12/2	11/5	52,70
10	Zakrzewo 4/1	2/3	52,30
11	Zakrzewo 6/1	2/5	34,10
12	Mieścisko, ul. Kościelna 9/1	537/3	32,68
13	Miłosławice 20/1	38	61,80
14	Nieświastowice 8/1	11/4	61,50
15	Nieświastowice 8/2	11/4	49,50
15	Nieświastowice 8/3	11/4	15,45
16	Nieświastowice 9/1	32/3	60,40
17	Nieświastowice 6/1	11/3	53,36
18	Popowo Kościelne 5/1	292	66,16
19	Popowo Kościelne 5/2	292	53,31
20	Popowo Kościelne 13/1	233/9	48,53
21	Popowo Kolonia 13/1	277/5	67,00
22	Popowo Kolonia 13/2	277/5	75,00
23	Popowo Kolonia 13/3	277/5	18,38
24	Budziejewo 6/1	1/7	52,74
25	Budziejewo 7/1	1/8	57,30
26	Budziejewo 9/1	4/5	40,71

27	Wielka 3/1	684/1	43,00
28	Zakrzewo 3/1	2/1	80,30
29	Zakrzewo 3/2	2/1	63,40
30	Żabiczyn 19/1	26/15	54,65
31	Żabiczyn 19/2	26/15	54,77
32	Kłodzin 43/1	95/3	56,60
33	Kłodzin 43/2	95/3	36,90
34	Kłodzin 43/3	95/3	18,80
razem			1829,14

§ 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

W związku ze wzrostem liczby wyroków eksmisyjnych, zobowiązujących Gminę do przyznawania lokali w ramach najmu socjalnego lokalu, w latach 2021-2025 planuje się podjęcie działań, mających na celu zwiększenie ilości lokali w ramach najmu socjalnego lokalu w zasobie gminnym poprzez przekształcanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy. Postrzegane zmniejszenie liczby lokali w poszczególnych latach, wynika z planowanej sprzedaży mieszkań – wykup na własność przez dotychczasowych najemców.

Tabela nr 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lokale na czas nieoznaczony	112	112	108	105	102
2.	Lokale przeznaczone na najem socjalny	4	5	6	7	8

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

1. W ostatnich latach stan techniczny budynków gminnych uległ poprawie. Wymianę stolarki okiennej na PCV zrealizowano w ok. 90%, wymieniono pokrycia dachowe oraz rynny i rury spustowe, wyremontowano kominy oraz piece kaflowe, wymieniono zbiorniki bezodpływowe na nowe posiadające atesty, poprawiono estetykę budynków. Obecnie wszystkie lokale znajdują się w stanie technicznym pozwalającym na ich użytkowanie. Prognozuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków oraz znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny - określony na podstawie protokołów z okresowej kontroli obiektu budowlanego (dokonywanej, co najmniej raz na rok). Dla ustalenia stanu technicznego lokali przyjęto następujące kryteria:

- 1) **dobry stan techniczny** oznacza lokale, w których elementy ściany konstrukcyjne lub dach budynku są w dobrym stanie technicznym, natomiast zachodzi potrzeba wykonania remontu lokalu;

- 2) **dostateczny stan techniczny** oznacza lokale, których stan nie wymaga remontu, natomiast ściany konstrukcyjne budynku lub dach kwalifikują się do poprawy;
- 3) **niedostateczny stan techniczny** oznacza lokale, których zarówno ściany konstrukcyjne budynku lub dach, oraz lokal wymagają przeprowadzenia modernizacji.

Tabela nr 4. Prognoza zmian stanu technicznego w poszczególnych latach

Stan techniczny	Liczba budynków/lata									
	Budynki gminne					Budynki z udziałem w nieruchomości wspólnej				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
dobry	4	5	7	9	11	3	4	6	7	10
dostateczny	11	11	9	8	7	18	15	13	13	12
niedostateczny	3	2	2	1	0	1	3	3	2	0

Rozdział 2

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

§ 4. W analizie potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali uwzględnia się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym a w szczególności usunięcie zastrzeżeń wynikających z okresowych przeglądów technicznych budynków. Zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych gminy. W latach 2021-2025 działania Gminy koncentrować się będą na wymianie pokryć dachowych (w szczególności eternitowych), remoncie kominów, montażu wkładów kominowych z blachy kwaso-żaroodpornej, wymianie stolarki drzwiowej, uzupełnianiu ubytków w tynkach ścian elewacyjnych, napraw schodów wejściowych do budynków, malowaniu elewacji zewnętrznych oraz docieplaniu ścian zewnętrznych budynków.

Tabela nr 5. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Kolejne lata	2021	2022	2023	2024	2025
Rodzaj prac	(w szt.)	(w szt.)	(w szt.)	(w szt.)	(w szt.)
Wymiana pokrycia dachowego	0	1	1	2	2
Naprawa pokrycia dachowego	2	3	3	3	2

Naprawa komina	3	3	3	3	3
Przestawienie pieca kaflowego	4	4	3	3	2
Wymiana stolarki okiennej	5	2	2	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	3	4	3	3	3
Remont elewacji (np. uzupełnienie ubytków, ocieplenie, malowanie)	4	2	1	1	1
Przyłączenie do sieci gazowej	0	6	3	3	6
Naprawa instalacji elektrycznej	4	3	3	3	3
Drobne remonty	15	15	12	12	10

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Tabela nr 6. Plan sprzedaży lokali

lata	2021	2022	2023	2024	2025
Planowana sprzedaż	4	3	3	3	3

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa Gminy Mieścisko zmierza do kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mieścisko oraz działań mających na celu obniżenie kosztów jego eksploatacji. W przeciwnym razie wpływy finansowe z tytułu czynszów spowodują ograniczenie remontów oraz modernizacji w zasobie, a tym samym dalszą degradację budynków. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki podstawowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie, uzyskanych z tego tytułu dochodów, na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy. Polityka czynszowa zmierzać będzie do systematycznego zmniejszania różnicy pomiędzy wysokością czynszu a nakładami ponoszonymi przez Gminę.

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale na czas nieoznaczony,

- 2) za najem socjalny lokalu.

§ 7. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w złotych, ustala Wójt Gminy Mieścisko w drodze zarządzenia.

§ 8. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) położenie budynku - poza terenem miejscowości Mieścisko w odległości ponad 6 km w linii prostej od Urzędu Gminy Mieścisko - obniżka o 5%;
- 2) położenie lokalu w suterenie - obniżka o 5%;
- 3) za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole kontroli okresowej obiektu budowlanego jako niedostateczny – obniżka o 10 %
- 4) wyposażenie budynku i lokalu urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan - czynnik podwyższający:
 - a) instalację wodociągową - 15 %,
 - b) instalację kanalizacyjną – 15 %,
 - c) instalację centralnego ogrzewania – 15 %,
 - d) WC – 15 %,
 - e) łazienkę – 15 %,
 - f) ciepłą wodę dostarczaną centralnie z kotłowni – 15 %,
 - g) gaz przewodowy – 15 %.

§ 9. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący dokona ulepszeń lub uszczupień wyposażenia lokalu w instalacje techniczne, mających wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu, czynsz ulegnie zmianie.

Rozdział 5

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

§ 10. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy należy do Urzędu Gminy Mieścisko i odbywa się na zasadach racjonalnej gospodarki, przeznaczania dochodów z tego tytułu na wydatki i utrzymanie budynków i lokali.

§ 11. Zarządzanie lokalami obejmuje w szczególności następujące czynności:

- 1) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokalu;
- 2) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności przez najemców lokali;
- 3) prowadzenie windykacji należności;
- 4) wprowadzenie trwałych ulepszeń lokali;
- 5) utrzymanie lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- 7) modernizację i remonty.

§ 12. Budynkami, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli i posiada udział w nieruchomości wspólnej, zarządza wspólnota mieszkaniowa.

§ 13. W latach 2021-2025 nie planuje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

§ 14. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą w szczególności:

- 1) wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne;
- 2) środki własne Gminy, w przypadku, gdy wpływy z opłat czynszowych nie pokryją niezbędnych wydatków remontowych;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 4) środki ze źródeł zewnętrznych.

§ 15. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne

§ 16. Powyższe koszty w każdym roku wzrosną, co jest związane w głównej mierze z prognozowanym wzrostem wskaźnika inflacji.

Tabela nr 7. Wysokość wydatków w kolejnych latach

	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	53 000	56 000	60 000	63 000	66 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	153 000	156 000	160 000	165 000	169 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	223 000	234 000	244 000	254 000	263 000

Rozdział 8

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

§ 17. W celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) umożliwienia najemcom zamiany większych lokali na mniejsze;
- 2) obniżenie kosztów eksploatacyjnych;
- 3) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 4) sprzedaż budynków wymagających przeprowadzenia kapitalnych remontów lub modernizacji, których koszt przekracza wartość odtworzeniową lokalu;
- 5) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kupno lub adaptację pomieszczeń;
- 6) zwiększenia nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych i ich windykacja.