

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Mieścisko na lata 2018 – 2022.

I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Mieścisko na dzień 31.10.2017r. stanowiło 129 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 964,45 m², w tym 4 lokale socjalne o łącznej powierzchni 156,03 m².

1) BUDYNKI BĘDĄCE W CAŁOŚCI WŁASNOŚCIĄ GMINY

1 Mieścisko, ul. Kościelna 5	
nr lokalu	pow. w m2
1	15,85
2	23,71
3	43,57
4	21,63
5	22,1
6	32,06
7	23,09
8	23,14
9	56,39
10	35,09
11	60,18
12	43,35
13	48,91
14	45,67
15	21,06
łącznie	515,8
2 Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 2	
1	34,28
2	21,2
3	29,64
łącznie	85,12
3 Mieścisko. ul. Gnieźnieńska 3	
1	34,42

2	58,03	
3	57,95	
4	21,68	
łącznie	172,08	
4	Mieścisko, ul. Gnieźnieńska 4	
1	31,68	
2	32,24	
3	33,17	
4	37,06	
5	34,05	
6	34,05	
łącznie	202,25	
5	Mieścisko, Pl. Powstańców Wlkp. 14	
1	74,01	
łącznie	74,01	
6	Mieścisko, ul. Św. Wojciecha 1	
1	67,29	
2	66,71	
3	65,15	
4	43,07	
5	56,1	
6	43,07	
łącznie	341,39	
7	Miłostawice 37	
1	64,55	
2	50,25	
3	39,08	
łącznie	153,88	
8	Kłodzin 7	
1	31,43	
2	32,6	
3	40,66	
4	65,46	
łącznie	170,15	
9	Nieświastowice 17	
1	38,73	
2	63,42	
3	41,83	
4	18,5	
5	14,73	
łącznie	177,21	

10		Popowo Kościelne 53	
1	65,5		
Łącznie	65,5		
11		Budziejewo 3	
1	46,8		
2	47,3		
3	92,7		
Łącznie	186,8		
12		Płaskowo 15	
1	83	socjalny	
2	58,03		
3	37,87		
4	10,21		
5	35,38		
6	52,44		
Łącznie	276,93		
13		Strzeszkowo 10	
1	61,5		
Łącznie	61,5		
14		Gorzewo 18	
1	35,35	socjalny	
2	37,91		
3	44,09		
4	43,69		
5	17,22		
6	37,02		
7	18,81		
Łącznie	234,09		
15		Gorzewo 19	
1	65,95		
2	21,1		
3	19,79		
4	22,18		
5	45,29		
Łącznie	174,31		
16		Sarbia 24	
1	46,89		
2	43,18		
3	60,68		
Łącznie	150,75		
17		Wiela 6	

1	69,16	
2	40	
3	40	
4	69,61	
łącznie	218,77	
18	Wielą 20	
1	42,86	socjalny
2	32,66	
3	64,23	
4	23,35	
łącznie	163,1	
19	Jaworówko 9	
1	56,24	
łącznie	56,24	
20	Mirkowiczki 3	
1	56,01	
łącznie	56,01	
21	Popowo Kościelne 32	
1	39,94	
2	74	
3	37	
łącznie	150,94	

2) BUDYNKI Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1	Mieścisko, ul. Wągrowiecka 27	
1	58,25	
2	69,95	
3	70,45	
4	51,4	
5	50,75	
łącznie	300,8	
2	Kłodzin 40	
1	55,6	
łącznie	55,6	
3	Nieświastowice 5	
1	58,7	
łącznie	58,7	
4	Nieświastowice 6	
1	53,36	

łącznie	53,36	
5	Nieświastowice 12	
1	52,7	
2	52,7	
łącznie	105,4	
6	Zakrzewo 4	
1	52,3	
łącznie	52,3	
7	Zakrzewo 6	
1	34,1	socjalny
łącznie	34,1	
8	Mieścisko, ul. Kościelna 9	
1	32,68	
łącznie	32,68	
9	Mirkowice 9	
1	39,29	
łącznie	39,29	
10	Miłosławice 20	
1	61,8	
łącznie	61,8	
11	Kłodzin 28	
1	34,4	
łącznie	34,4	
12	Nieświastowice 8	
1	61,5	
2	37,61	
3	15,45	
łącznie	114,56	
13	Nieświastowice 9	
1	60,4	
łącznie	60,4	
14	Nieświastowice 10	
1	35,5	
łącznie	35,5	
15	Popowo Kościelne 5	
1	66,16	
2	53,31	
łącznie	119,47	
16	Popowo Kościelne 13	
1	48,53	
2	47,7	

łącznie	96,23	
17	Popowo Kolonia 13	
1	67	
2	75	
3	18,38	
łącznie	160,38	
18	Budziejewo 6	
1	52,74	
łącznie	52,74	
19	Budziejewo 7	
1	57,3	
łącznie	57,3	
20	Budziejewo 9	
1	40,71	
łącznie	40,71	
21	Budziejewo 11	
1	79,08	
2	33,13	
3	54,25	
łącznie	166,46	
22	Strzeszkowo 11	
1	41,97	
łącznie	41,97	
23	Wiele 3	
1	43	
łącznie	43	
24	Zakrzewo 3	
1	80,3	
2	63,4	
łącznie	143,7	
25	Żabiczyn 19	
1	54,77	
2	54,77	
łącznie	109,54	
26	Kłodzin 43	
1	56,6	
2	36,9	
3	18,8	
łącznie	112,3	

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

L.p.	Rodzaj lokalu	Kolejne lata				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Lokale na czas nieoznaczony	125	119	113	107	101
2.	Lokale socjalne	4	5	6	7	8

W związku ze wzrostem ilości wyroków eksmisyjnych, zobowiązujących Gminę do przyznawania lokali socjalnych, w latach 2018-2020 planuje się podjęcie działań, mających na celu zwiększenie ilości lokali socjalnych w zasobie gminnym poprzez przekształcanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

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. Na chwilę obecna 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.

Stan techniczny	Ilości budynków/lata									
	Budynki gminne					Budynki z udziałem w nieruchomości wspólnej				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
dobry	4	5	7	9	11	3	4	6	7	10
średni	13	13	12	11	10	17	17	17	17	16
zły	4	3	2	1	0	6	5	3	2	0

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

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres remontów i modernizacji będzie uzależniony od możliwości finansowych gminy. W latach 2018-2022 działania Gminy koncentrować się będą na wymianie pokryć dachowych (w szczególności eternitowych), remoncie kominów, wymianie stolarki drzwiowej, uzupełnianiu ubytków w tynkach ścian elewacyjnych, malowaniu elewacji zewnętrznych oraz docieplaniu ścian zewnętrznych budynków.

Rodzaj prac	Kolejne lata				
	2018 (w szt.)	2019 (w szt.)	2020 (w szt.)	2021 (w szt.)	2022 (w szt.)

Wymiana pokrycia dachowego	2	2	2	2	2
Naprawa pokrycia dachowego	4	3	3	3	2
Naprawa komina	3	3	3	3	3
Przestawienie pieca kaflowego	3	3	3	3	3
Wymiana stolarki okiennej	5	2	2	1	1
Wymiana stolarki drzwiowej	4	3	3	3	3
Remont elewacji (np. uzupełnienie ubytków, ocieplenie, malowanie)	1	1	1	1	1
Wymiana zbiornika bezodpływowego	2	2	2	2	2
Naprawa instalacji elektrycznej	4	3	3	3	3
Drobne remonty	15	15	12	12	10

III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

lata	2018	2019	2020	2021	2022
Planowana sprzedaż	5	5	5	5	5

IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale na czas nieoznaczony,
 - za lokale socjalne.
- Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt.
- Polityka czynszowa zmierzać będzie do systematycznego zmniejszania różnicy pomiędzy wysokością czynszu a nakładami ponoszonymi przez Gminę.
- Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu z tytułu wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje:
 - wodociągową - 15 %
 - kanalizacyjną – 15 %
 - centralnego ogrzewania – 15 %
 - Wc – 15 %
 - łazienkę – 15 %
 - ciepłą wodę dostarczaną centralnie z kotłowni – 15 %
 - gaz przewodowy – 15 %
- 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.

V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. 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.
2. Budynkami, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli i posiada udział w nieruchomości wspólnej, zarządza wspólnota mieszkaniowa.
3. W latach 2018-2022 nie planuje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieścisko.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą w szczególności:
 - 1) Wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
 - 2) Wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
 - 3) Środki własne Gminy, w przypadku, gdy wpływy z opłat czynszowych nie pokryją niezbędnych wydatków remontowych,
 - 4) Środki ze źródeł zewnętrznych.

VII Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	50 000	53 000	57 000	60 000	63 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	130 000	140 000	149 000	159 000	169 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	
Razem	200 000	215 000	230 000	245 000	260 000

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

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. Obniżenia zaległości czynszowych.