

**UCHWAŁA NR XXXIII/285/14**  
**RADY MIASTA DZIAŁDOWO**  
z dnia 3 lutego 2014 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Działdowo na lata 2014 - 2020 "**

Na podstawie 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 ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, z 2006 r. Nr 86, poz. 602 i Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13, z 2011 r. Nr 224 poz. 1342, z 2012 r. poz. 951, z 2013 r. poz. 1304 ) oraz art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2013, poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasto Działdowo na lata 2014 - 2020" w brzmieniu jak przedstawiono poniżej

**"Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy-Miasto Działdowo na lata 2014 - 2020"**

**Rozdział I.**  
**Wstęp**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nałożyła na samorządy obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy-Miasto Działdowo ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej.

Zapisy Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy-Miasto Działdowo nawiązują do ustaleń i zapisów zawartych w „Strategii Rozwoju Miasta Działdowa”, szczególnie zaś są wypełnieniem celu strategicznego 2.2. - „Sprawnie funkcjonująca infrastruktura społeczna”, działania 2 - „Opracowanie i wdrożenie strategii gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości”.

**Rozdział II.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy .**

**1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 01.01.2014 r.**

1.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo wchodzi 512 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) lokale mieszkalne - 494 szt. o łącznej powierzchni 21 157,50 m<sup>2</sup>
- b) lokale socjalne - 18 szt. o łącznej powierzchni 494,96 m<sup>2</sup>
- c) pomieszczenie tymczasowe – 1 szt. o łącznej powierzchni 12,00 m<sup>2</sup>

1.2. Lokale rozmieszczone są w:

- a) 35 budynkach stanowiących własność Gminy o łącznej powierzchni 9 033,73 m<sup>2</sup>
- b) 62 budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 11 441,20 m<sup>2</sup>

Szczegółowy wykaz budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zawarty został w załączniku Nr 1 do programu.

1.3. Zasób lokali socjalnych wykazano w tabeli Nr 1

lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia łączna ( m <sup>2</sup> )
1.	Nidzicka 3	6	159,95
2.	Mławska 3	5	123,20
3.	Plac 1-go Maja 12	2	76,19
4.	Wł. Jagiełły 26	1	26,50
5.	Bielnikowa 18	2	58,90
6.	Leśna 28	1	22,62
7.	Piwna 5	1	27,60

1.4. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Obecnie wydzielone jest jedno pomieszczenie tymczasowe przy ul. Boya-Żeleńskiego 4, przewiduje się wydzielenie co najmniej 2 pomieszczeń tymczasowych.

1.5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Rodzaj lokali	Ilość lokali w poszczególnych latach							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	494	490	475	460	445	430	415	400
Lokale socjalne	18	18	18	18	21	21	21	21
Pomieszczenia tymczasowe	1	2	3	3	3	3	3	3
Razem	513	510	496	481	469	454	439	424

W powyższej tabeli jako punkt wyjścia przyjęto liczbę lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo na dzień 01.01.2014 r.

## 2. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne.

Zgodnie z Uchwałą Nr VII/67/03 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo, pierwszeństwo do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom zamieszkałym i posiadającym stałe zameldowanie w Działdowie, przynajmniej przez okres ostatnich 7 lat, które spełniają łącznie warunki mieszkaniowe i dochodowe.

Na listach Urzędu Miasta figuruje obecnie 85 rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo. Rejestr wniosków o przydział lokalu mieszkalnego prowadzony jest od 1985 r.

Ilość złożonych i zarejestrowanych wniosków w poszczególnych latach prezentuje się następująco:

Rok	1985 – 3 złożone wnioski
	1986 – 6
	1987 – 3
	1988 – 7
	1989 – 6
	1990 – 29
	1991 – 25
	1992 – 34
	1993 – 62
	1994 – 32
	1995 – 32
	1996 – 39
	1997 – 25
	1998 – 16
	1999 – 19
	2000 – 17
	2001 – 13
	2002 – 13
	2003 – 22
	2004 - 22
	2005 - 11
	2006 - 12
	2007 - 14
	2008 - 19
	2009 - 8

2010 – 15

2011 - 5

2012 - 16

2013 – 13

Powyższa lista jest zrealizowana w około 81,6 %

W ciągu roku przybywa średnio:

- 10 rodzin z uprawnieniami do ubiegania się o lokal mieszkalny;
- 2 rodzin z wyrokami orzekającymi eksmisję z prawem do pomieszczenia tymczasowego;
- 2 rodziny z wyrokami orzekającymi eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Gmina Miasto Działdowo pozyskuje głównie lokale zwalniane w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”, jednak wobec postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy liczba tych lokali będzie coraz mniejsza.

### 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

3.1. Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo jest ściśle związany z okresem ich wybudowania oraz stopniem wyposażenia w media.

Tabela Nr 3. Stan zasobu mieszkaniowego z okresem wybudowania

Budynki wybudowane w latach	Liczba mieszkań	%
przed 1918	160	31,25
1918-1944	56	10,93
1945-1970	156	30,47
1971-1978	69	13,48
1979-1988	55	10,74
1989-2000	16	3,13
RAZEM	512	100

Tabela Nr 4. Wyposażenie budynków w media

L.p.	Rodzaj instalacji	Liczba mieszkań	%
1	Wodociąg	512	100
2	Kanalizacja ogólnospławna	511	99,8
3	Gaz ziemny	476	92,97
4	Centralne ogrzewanie	296	58,04
5	Elektryczna	512	100

3.2. Odnosząc się do stanu technicznego budynków stwierdza się, że część z nich wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, remontu ścian zewnętrznych, naprawy dachu oraz podniesienia ogólnego standardu użytkowania i estetycznego wyglądu.

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy powinna zmierzać w kierunku poprawy obecnego stanu technicznego budynków między innymi, poprzez:

- a) systematyczne przeglądy i ekspertyzy stanu technicznego,
- b) wykonywanie remontów bieżących,
- c) wykonywanie modernizacji i remontów kapitalnych,
- d) podejmowanie działań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
- e) wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym nie nadających się do dalszej eksploatacji lub ich sprzedaż prywatnym inwestorom posiadających możliwość sfinansowania remontów.

Zgodnie z § 6 pkt 1 umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania, o której mowa w rozdz. VI ust.6 programu, do zadań użytkownika (PGKiM Sp. z o.o. w Działdowie) należy utrzymanie przekazanego przedmiotu użytkowania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu oraz wykonywanie na własny koszt remontów i konserwacji.

Przyjmuje się, iż remonty bieżące (naprawy bieżące) wykonuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Działdowie, zaś remonty kapitalne (naprawy główne) wykonuje Właściciel – Gmina-Miasto Działdowo przy partycypacji PGKiM Sp z o.o.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) przez wyżej wymienione określenia należy rozumieć:

- naprawa główna – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
- naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- konserwacja – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

3.3. Stan techniczny zasobu przedstawiony został w załączniku Nr 2 do programu.

### **Rozdział III.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1.1. Plan remontów i modernizacji wiąże się ze stanem technicznym budynków i lokali oraz wielkością środków finansowych na ten cel.

Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy Miasto Działdowo, jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcyjnych elementów budynków, tj. dachy, stropy, schody. Sukcesywnie prowadzona będzie również wymiana lub remont pieców kaflowych.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

Zasadą działania Gminy we wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie właścicieli w ich planach remontowych tj. dążenia do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, zwiększania środków na funduszu remontowym.

Ramowy plan remontów na lata 2014-2020 został zestawiony poniżej w pkt .1.2. Będzie on stanowił podstawę do określenia szczegółowego planu remontów, uwzględniającego realne możliwości finansowe gminy.

Plan szczegółowy będzie opracowywany corocznie przez Burmistrza Miasta Działdowo, z uwzględnieniem informacji w przedmiotowym zakresie, opracowywanej przez PGKiM Sp. z o.o. w Działdowie i przekazywanej Burmistrzowi w terminie do 30 września każdego roku na rok następny. Projekt planu szczegółowego stanowił będzie podstawę do opracowania projektu budżetu Gminy na kolejny rok, a ostateczny plan będzie przyjmowany po uchwaleniu budżetu.

#### 1.2. Przewidywane remonty w latach 2014-2020

Ramowy plan remontów na lata 2014-2020, o którym mowa w pkt.1.1 stanowi załącznik Nr 3 do programu.

Ponadto należy oczekiwać wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych remontów, czy też prac modernizacyjnych, które będą wynikały ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku, czy też potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców. Prowadzenie prac remontowych uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych na ich realizację.

1.3 W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- a) remonty dachów i wymiany pokrycia,
- b) docieplenie ścian i remonty elewacji,
- c) remonty klatek schodowych,
- d) przebudowa pieców kaflowych,
- e) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- f) bieżące naprawy i usuwanie awarii.

Źródłem finansowania remontów kapitałnych lokali mieszkalnych i użytkowych będą głównie wpływy z tytułu sprzedaży oraz podatku od nieruchomości – za lokale wchodzące w skład komunalnego zasobu gminy.

### **Rozdział IV.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. 1. Lokatorzy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo uzyskują pierwszeństwo w nabywaniu zajmowanych przez siebie lokali na mocy Uchwały Nr XXIX/256/13 Rady Miasta Działdowo z dnia 31 października 2013 r. w sprawie: zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy-Miasto Działdowo oraz udzielania bonifikat oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uchwała określa zasady sprzedaży mieszkań komunalnych:

- dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z bonifikatą:

85 % przy wykupie na raty,

95% przy jednorazowej zapłacie gotówką,

- dla pozostałych nieruchomości:

70 % przy wykupie na raty,

85 % przy jednorazowej zapłacie gotówką.

Tabela Nr 5. Zrealizowana i planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo

Rok	ilość sprzedanych mieszkań	Prognoza sprzedaży mieszkań
1999	52	-
2000	42	-
2001	35	-
2002	30	-
2003	35	-
2004	53	-
2005	40	-
2006	44	-
2007	63	-
2008	80	-
2009	60	-
2010	43	-
2011	13	-
2012	39	-
2013	-	-
2014	-	20
2015	-	15
2016	-	15
2017	-	15
2018	-	20
2019	-	25
2020	-	20
RAZEM	629	130

W okresie objętym Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Działdowo planowana jest zmiana polityki mieszkaniowej mającej na celu przede wszystkim sprzedaż lokali w budynkach o małej kubaturze i dużych potrzebach remontowych w celu szybszego zbycia całych budynków. W celu usprawnienia tego procesu proponowane będą zamiany lokali mieszkalnych lokatorom, którzy nie planują wykupienia lokalu na lokale w budynkach będących w 100% własnością Gminy.

Gmina będzie zmierzała do utrzymania bazy lokalowej na niezbędnym poziomie.

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali uzależnia się od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

#### **Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Najemcy lokali mieszkalnych ponoszą koszty najmu obejmujące :

- a) koszty administrowania, w tym: koszty ubezpieczenia budynków na wypadek wystąpienia klęsk żywiołowych i zdarzeń losowych,
- b) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku , w tym: koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego, koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych i otoczenia budynków oraz napraw przyłączy sieciowych, koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- c) koszty utrzymania zieleni, a także koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
- d) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym utrzymania czystości, zaopatrzenia w energię cieplną i elektryczną , koszty utrzymania budynków i ich otoczenia w należyłym stanie sanitarno-porządkowym.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, i komórek gospodarczych. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiarów w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynku określonych we właściwej Polskiej Normie.

3. Czynsz ustala się według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Działdowo w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta.

Obecnie obowiązująca stawka czynszu zgodnie z zarządzeniem nr 8/2012 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 16 stycznia 2012 r. wynosi:

- a) za lokale komunalne – 3,60 zł/m<sup>2</sup>,
- b) za najem lokalu socjalnego – 0,90 zł/m<sup>2</sup>

#### 4. Czynniki obniżające i podwyższające czynsz.

Tabela Nr 6 Czynniki wpływające na wysokość czynszu

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza %	Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu	
		% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1. Mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne( z c.o. bez c.w. )	100 %		
- mieszkania wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i c.w.		+ 5%	
1. Mieszkanie bez c.o.			- 10%
2. Mieszkanie bez instalacji gazowej			- 5%
3. Mieszkanie bez wody			- 5%
4. Mieszkanie posiadające wspólne W.C.			- 5%
5. Mieszkania z ciemną kuchnią			- 10%
6. Mieszkanie w budynku o niższym stanie technicznym			- 5%

5. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i nie mają do niej zastosowania czynniki obniżające i podwyższające.

6. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za korzystanie z anteny zbiorczej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

7. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

9. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Ulepszenia dokonane przez lokatora za zgodą właściciela, a podwyższające standard mieszkania nie wpływają na podwyżkę czynszu.

## Rozdział VI.

### 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

1. Zadania Gminy Miasto Działdowo z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) zawieranie umów najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji. Warunki uiszczania kaucji oraz ich wysokość określi w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Działdowo,
- 3) naliczanie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali,
- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszu i pozostałych opłat,
- 5) wypowiedanie umów najmu z powodów wymienionych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) prowadzenie rozliczeń zaliczek wnoszonych przez najemców na pokrycie opłat niezależnych od właściciela (np. energii elektrycznej, energii ciepłej, wody – dostarczanych do lokali),
- 7) protokolarnie przekazywanie i przyjmowanie do zasiedlenia lokali mieszkalnych, opisywanie ich stanu technicznego oraz zakresu niezbędnych remontów,

- 8)przygotowywanie planów remontów budynków,
- 9)zlecenie wykonania remontów poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym lokatorów,
- 10)sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

2. Władającym gminnym zasobem mieszkaniowym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, któremu aktem notarialnym z dnia 28.05.2012 r. zostały przekazane w odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zarządzanie przekazanym zasobem obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz budynki gospodarcze.

3. Trzy budynki stanowiące współwłasność Gminy zgodnie z wyborem wspólnot mieszkaniowych zarządzane są przez Joantę Gugnowską – Duda Agencja Zarządców Nieruchomościami "DOM-SERVIS" ( Plac Mickiewicza 35, Młyńska15, M.C. Skłodowskiej 17 ) oraz cztery zarządzane są przez Zarządanie Nieruchomościami Anna Natalia Pernak ( Plac Mickiewicza 29 Waryńskiego 3/5, Grunwaldzka 31,Skłodowska 1 ), natomiast pozostałe budynki wyszczególnione w załączniku Nr 1 do niniejszego programu zarządzane są przez PGKiM Spółka z o.o.

4. PGKiM Spółka z o.o. prowadzi gospodarkę mieszkaniową w zakresie bieżącej eksploatacji, konserwacji oraz doraźnych remontów i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym ze środków pochodzących z opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe. Remonty kapitalne oraz inwestycje współfinansowane lub finansowane w całości są z budżetu Gminy.

5. Zgodnie z zapisami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 28.05.2012 r. w sprawie przekazania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości w odpłatne użytkowanie PGKiM Spółka z o.o. Gmina Miasto Działdowo jako właściciel i współwłaściciel zabudowanych i niezabudowanych działek gruntu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U z 2013 poz. 594, i poz. 645) i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 r., Nr 102 poz. 651 z późn zm ) oddała w odpłatne użytkowanie, na czas nieoznaczony na rzecz Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Działdowie przy ul. Hallera Nr 32, zabudowane i niezabudowane działki gruntu oraz udziały w zabudowanych gruntach.

W związku z powyższym:

- 1)Przekazany przedmiot użytkowania tworzy mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2)PGKiM Spółka z o. o. przy wykonywaniu prawa użytkowania będzie uwzględniało pisemne skierowanie Gminy Miasto Działdowo ( Burmistrza Miasta ) do zasiedlenia lokali,
- 3)Użytkownik będzie zawierał umowy najmu lokali ,
- 4)Użytkownik będzie pobierał czynsze za najem lokali mieszkalnych oraz użytkowych znajdujących się w oddanych w odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony zabudowanych gminnych niezabudowanych nieruchomościach gminnych i udziałach w takich nieruchomościach, za co zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiot użytkowania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu oraz wykonywania na własny koszt remontów bieżących i konserwacji,
- 5)PGKiM Spółka z o.o. o potrzebie innych napraw oraz poniesienia nakładów finansowych na ten cel niezwłocznie powiadamia właściciela,
- 6)Użytkownik ponosi wszelkie koszty wynikające z użytkowania w/w zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Działdowo.

7. Przewiduje się, że w kolejnych latach zarządzaniem zasobem mieszkaniowym będzie zajmowało się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Działdowie, z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych, w których właściciele wyrazili wolę wyboru innego zarządcy. W powyższej umowie odpłatnego użytkowania nie zostało ujętych 5 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Działdowo. Są to budynki położone przy: ul. Północnej 20 – 6 lokali, Bielnikowej 16 – 1 lokal, 11 Listopada 2 – 4 lokale, Grunwaldzkiej 7- 5 lokali, Mazurskiej 1A – 2.

Gmina Miasto Działdowo będzie również na wniosek użytkownika PGKiM Sp. z o.o. partycypować w kosztach remontów budynków będących przedmiotem prawa użytkowania.

8. W okresie objętym Programem nie przewiduje się istotnych zmian w zasadach zarządzania lokalami i budynkami.

## **Rozdział VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- 1)czynszu najmu za lokale mieszkalne,

2)czynszu najmu za lokale użytkowe,

3)środki finansowe z budżetu Gminy,

4)wpływy z reklam,

5)inne środki pozyskane z zewnątrz.

2. Zakłada się dofinansowanie z budżetu Gminy na:

1)wykonanie remontów kapitalnych i modernizacyjnych budynków,

2)pokrycie kosztów budowy lokali socjalnych,

3)pokrycie kosztów związanych z nakładami inwestycyjnymi na adaptację i budowę lokali mieszkalnych.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pochodzące z Unii Europejskiej środki z funduszu ochrony środowiska w ramach programu termomodernizacji oraz dotacje celowe z budżetu państwa na następujące zadania własne:

1)tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

2)zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych,

3)zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych można oszacować następującą wysokość wpływów w kolejnych latach

Tabela Nr 7. Wpływy z tytułu najmu lokali

Lp.	Źródło finansowania	2012	2013 r. Inflacja 2,7.%	2014 r. Inflacja 2,5%	2015 r. Inflacja 2,5%	2016 r. Inflacja 2,5%	2017 r. Inflacja 2,5%	2018 r. Inflacja 2,5%	2019 r. Inflacja 2,5%	2020 r. Inflacja 2,5%
1.	Roczne wpływy z najmu lokali:									
a)	mieszkalnych i socjalnych	840 500	806 500	810 200	813 900	817 700	821 600	825 600	829 700	833 800
b)	użytkowych	57 900	57 600	59 000	60 500	62 000	63 600	65 200	66 300	67 500
	RAZEM	898400	864100	869200	874400	879700	885200	890800	896000	901300
2.	Korekta wpływów z uwagi na nieściągalność	84200	86300	88500	90700	93000	95300	97700	100000	102000
3.	Z budżetu Gminy									
4	Inne rodzaje dofinansowania									
	OGÓŁEM	814200	777800	780700	783700	786700	789900	793100	796 000	799 300

Powyższa tabela ujmuje wyłącznie wpływy z tytułu najmu i korekty wpływów z tytułu nieściągalnych należności. Nie uwzględnia natomiast wpływów z tytułu opłat niezależnych od właściciela, tj. mediów oraz korekt z tytułu nieuregulowanych z tej części należności.

#### Rozdział VIII.

#### 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

Wydatki 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 będą zależały od wysokości wpływów z opłat czynszowych, eksploatacyjnych i funduszu remontowego oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej wymienionych w tabeli Nr 7.

Podstawą określenia wydatków na kolejne lata oraz harmonogramu realizacji remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią będą wpisy w książkach obiektów po dokonanych przeglądach okresowych oraz analiza kosztów utrzymania zasobów gminnych w poprzednich latach.

Poniżej przedstawiono tabele zawierające prognozowane wpływy oraz na co i w jakich kwotach będą one przeznaczone przez najbliższe 7 lat.

Niewykonanie planu przychodów spowoduje zmniejszenie kwoty przeznaczonej na remonty lub konieczność zwiększenia dofinansowania z budżetu Gminy

Zestawienie ukazujące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach tj. 2012 – 2020 oraz prognozowane wpływy:



I

lata	2012		ROK 2013		ROK 2014		ROK 2015		ROK 2016		ROK 2017		ROK 2018		ROK 2019		ROK 2020	
	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%	w tys. zł.	%
- czynsze lokale mieszkalne	840	93,5	806	93,3	810	93,2	814	93,1	818	92,9	822	92,8	826	92,8	830	92,7	834	92,6
- czynsze lokale użytkowe	58	6,5	58	6,7	59	6,8	60	6,9	62	7,1	64	7,2	65	7,2	66	7,3	67	7,4
- opłaty eksploatacyjne																		
- fundusz remontowy																		
<b>RAZEM</b>	<b>898</b>	<b>100</b>	<b>864</b>	<b>100</b>	<b>869</b>	<b>100</b>	<b>874</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>886</b>	<b>100</b>	<b>891</b>	<b>100</b>	<b>896</b>	<b>100</b>	<b>901</b>	<b>100</b>
-dofinansowanie z budżetu Gminy																		
- inne																		
<b>OGÓŁEM</b>	<b>898</b>	<b>100</b>	<b>864</b>	<b>100</b>	<b>869</b>	<b>100</b>	<b>874</b>	<b>100</b>	<b>880</b>	<b>100</b>	<b>886</b>	<b>100</b>	<b>891</b>	<b>100</b>	<b>896</b>	<b>100</b>	<b>901</b>	<b>100</b>

II

## Koszty utrzymania zasobów gminnych w latach 2012-2020

lata	2012		ROK 2013		ROK 2014		ROK 2015		ROK 2016		ROK 2017		ROK 2018		ROK 2019		ROK 2020										
	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>	w tys. zł.	%	zł/m <sup>2</sup>									
1. Remonty i modernizacje	55,8	6,3	2,32	41,8	4,9	1,83	38,3	4,5	1,7	34,1	3,9	1,55	29,6	3,4	1,37	24,9	2,8	1,18	25,9	2,9	1,26	26,9	3,0	1,34	27,9	3,1	1,42
2. Eksploatacja	254,2	28,7	10,6	260,6	30,5	11,3	267,1	31,1	11,9	273,8	31,7	12,4	280,6	32,3	13,0	287,6	32,7	13,6	294,8	33,3	14,29	302,2	33,8	14,99	309,4	34,2	15,69
3. Zarządzanie nieruchom. wspólnymi	94,2	10,6	3,93	89,9	10,5	3,96	90,3	10,5	4,03	90,5	10,5	4,12	90,8	10,4	4,22	91,2	10,5	4,33	91,6	10,4	4,44	92,0	10,2	4,55	92,4	10,2	4,66
4. Wydatki inwestycyjne																											
5. Należności dla wspólnot	467	52,7	19,4	445,8	52,2	19,4	447,9	52	19,9	449,8	52	20,4	451,8	51,9	20,9	453,7	51,9	21,5	454,7	51,3	22,05	455,7	50,9	22,59	456,7	50,4	23,13
6. Płace	15,6	1,8	0,65	16	1,9	0,69	16,4	1,9	0,74	16,8	1,9	0,76	17,2	2	0,81	17,6	2,1	0,84	18	2,1	0,87	18,4	2,1	0,90	18,8	2,1	0,93
<b>OGÓŁEM</b>	<b>886,8</b>	<b>100</b>	<b>37</b>	<b>854,1</b>	<b>100</b>	<b>37,3</b>	<b>860</b>	<b>100</b>	<b>38,3</b>	<b>865</b>	<b>100</b>	<b>39,3</b>	<b>870</b>	<b>100</b>	<b>40,4</b>	<b>875</b>	<b>100</b>	<b>41,5</b>	<b>885</b>	<b>100</b>	<b>42,91</b>	<b>895,2</b>	<b>100</b>	<b>44,37</b>	<b>905,2</b>	<b>100</b>	<b>45,83</b>

W tabelach I i II nie uwzględniono wpływów z tytułu dofinansowania z budżetu Gminy, ani też wydatków na inwestycje (remonty i modernizację), które stanowią przedmiot odrębnych prognoz, omówiony w rozdziale III.

**Rozdział IX.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określa się priorytetowe zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miasta Działdowo
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże i budynki gospodarcze, a także kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali mieszkalnych,
- 5) dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, budynkach jedno i dwurodzinnych oraz budynkach w pogorszonym stanie technicznym.

2. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- 1) remonty dachów i wymiany pokrycia,

- 2) docieplenie ścian i remonty elewacji,
- 3) remonty klatek schodowych,
- 4) przebudowa pieców kaflowych,
- 5) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- 6) bieżące naprawy i usuwanie awarii.

3. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, gdyż decyzje w tym zakresie będą podejmowane w przypadku zaistnienia takiej konieczności na bieżąco.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się system zamiany lokali, który przewiduje prowadzenie działań w zakresie:

- 1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących a dochodami ich gospodarstwa domowego;
  - 2) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jednolokalowych budynkach komunalnych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi najemcami, którzy zobowiązują się do nabycia zamienionego lokalu, w wyniku czego nastąpi znaczne zmniejszenie się istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych;
  - 3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy a innymi najemcami, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika, przy czym z inicjatywą dokonania takiej zamiany może wystąpić właściciel lokalu;
4. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali socjalnych z zasobu gminnego będzie następowała sukcesywnie według możliwości.
5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach określona jest w rozdziale IV niniejszego Programu.

6. W pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych gdzie:

- 1) znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców;
- 2) znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców;

W przypadku, gdy najemca w budynku, w którym znajduje się niewykupiony lokal mieszkalny nie wyrazi woli wykupu na własność stanowić to będzie podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

## **Rozdział X. Podsumowanie**

Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy wymaga wprowadzenia nowych zasad finansowania i stworzenia mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności świadczonych usług.

W tym celu należy dążyć do:

- 1) wzrostu udziału własności prywatnej w ogólnej puli mieszkań w Gminie Miasto Działdowo poprzez sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,
- 2) wspomagania mechanizmów finansowania mieszkalnictwa i lepszego dostosowania go do możliwości grup o niższych i średnich dochodach.
- 3) racjonalizacji gospodarowania środkami z budżetu Gminy, szczególnie tych przeznaczonych na techniczne utrzymanie i remonty zasobów komunalnych,
- 4) promocji budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny,
- 5) stworzenia efektywnego modelu zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VIII/76/03 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2003 r.,Nr 100, poz. 1376)

§ 4. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

**Marian Odachowski**

## Wykaz budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ( stan na dzień 01.01.2014 r. )

WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY STAN NA DZIEŃ 01.01.2014 r.															
Lp	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa budynku	Ilość kondygnacji	Ilość lokali w budynku	w tym								Udział Gminy	Udział osób fizycznych
						Lokale użytkowe		Lokale mieszkalne wykupione		Lokale mieszkalne Gminy		Lokale socjalne			
						ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.	ilość	pow. użytk.		
1.	Bielnikowa nr 5	1920	250,04	2	6	0	0	0	0	6	250,04	0	0	1,00	0,00
2.	Bielnikowa nr 6	1840	237,82	2	4	1	36,50	1	64,00	2	137,32	0	0	0,58	0,42
3.	Bielnikowa nr 8	1925	253,08	3	5	1	105,00	2	71,21	2	76,87	0	0	2/6	4/6
4.	Bielnikowa 16	1920	243,21	2	1	0	0	0	0	1	52,60	0	0	1/2	1/2
5.	Bielnikowa 18	1920	112,59	2	4	0	0	0	0	2	53,69	2	58,90	1,00	0,00
6.	Boya Żeleńskiego 4	1934	295,02	3	10	2	18,00	0	0	8	277,02	0	0	1,00	0,00
7.	Boya Żeleńskiego 7	1934	176,45	2	4	0	0	0	0	4	176,45	0	0	1,00	0,00
8.	Grunwaldzka 3	1975	298,31	3	6	0	0	0	0	6	298,31	0	0	1,00	0,00
9.	Grunwaldzka 6	1905	616,50	3	11	1 PEC	10,72	7	454,6	4	161,90	0	0	0,27	0,73
10.	Grunwaldzka 7	1901	457,00	3	10	4	301,29	0	0	5	260,98	0	0	0,7978	0,2022
11..	Grunwaldzka 13	1985	40,99	1	1	0	0	0	0	1	40,99	0	0	1,00	0,00
12.	Grunwaldzka 19	1960	309,02	2	6	0	0	0	0	6	309,02	0	0	1,00	0,00
13.	Grunwaldzka 21	1970	236,63	2	5	0	0	1	19,80	4	216,83	0	0	0,92	0,08
14.	Grunwaldzka 28	1905	231,75	2	5	0	0	0	0	5	231,75	0	0	1,00	0,00
15.	Grunwaldzka 31	1960	319,00	2	6	0	0	4	233,50	2	85,50	0	0	0,2244	0,7756
16.	Hallera 10	1910	401,78	2	7	0	0	0	0	7	401,78	0	0	1,00	0,00
17.	Hallera 24	1910	312,23	2	9	0	0	5	185,16	4	127,07	0	0	0,536	0,464
18.	Jagielny 19, 21	1910	789,74	3	18	1	35,00	7	352,06	9	379,14	0	0	0,55	0,45
19.	Jagielny 26	1910	124,10	1	4	0	0	0	0	3	97,16	1	26,50	1,0	0,00
20.	Jagielny 36	1957	1049,43	4	21	0	0	19	918,29	3	131,14	0	0	2770/ 23100	20330/ 23100
21.	Jagielny 36a	1918	361,92	2	6	0	0	0	0	7	348,40	0	0	1,00	0,00
22.	Jagielny 46	1910	501,09	2	12	2	82,03	8	420,03	3	117,64	0	0	0,24	0,76
23.	Karłowicza 4	1974	3430,07	5	82	0	0	73	3107,89	7	322,09	0	0	0,0939	0,9061
24.	Katarzyny 23	1975	158,59	3	3	0	0	1	62,41	2	96,18	0	0	0,67	0,33
25.	Katarzyny 37	1900	261,54	3	8	0	0	3	82,66	5	177,81	0	0	0,68	0,32
26.	Katarzyny 40	1915	147,96	2	4	0	0	0	0	4	147,96	0	0	1,00	0,00
27.	Kolejowa 13	1975	749,95	3	18	0	0	15	600,36	3	149,59	0	0	0,20	0,80
28.	Kolejowa 14	1976	741,95	3	18	0	0	16	672,40	2	69,55	0	0	0,91	0,09
29.	Kolejowa 16	1975	754,45	3	18	0	0	14	583,78	4	170,67	0	0	0,29	0,71
30.	Księżodworska 2	1960	537,00	3	11	0	0	0	0	11	537,00	0	0	1,00	0,00
31.	Księżodworska 3	1930	169,68	3	3	0	0	0	0	3	169,68	0	0	1,00	0,00
32.	Kwiatowa 22	1964	269,78	1	8	0	0	0	0	8	269,78	0	0	1,00	0,00
33.	Leśna 11B	1990	1378,94	4	24	0	0	17	983,54	7	395,40	0	0	0,28	0,72
34.	Leśna 11C	1990	1401,27	4	28	0	0	24	1215,77	4	185,50	0	0	0,13	0,87
35.	Leśna 13	1986	1773,80	4	36	0	0	20	952,81	16	818,69	0	0	0,46	0,54
36.	Leśna 13A	1986	1769,30	4	36	0	0	26	1282,10	10	487,36	0	0	0,26	0,74
37.	Leśna 15	1987	1129,88	4	24	0	0	15	702,92	9	426,96	0	0	0,38	0,62
38.	Leśna 17	1990	1121,50	4	24	0	0	19	886,40	5	235,10	0	0	0,206	0,794
39.	Leśna 28	1980	371,98	3	13	0	0	0	0	12	349,36	1	22,62	1,00	0,00

40.	Lidzbarska 14 B	1900	557,96	3	9	0	0	6	395,79	3	158,74	0	0	0,30	0,70
41.	Małka 1	1910	370,74	3	8	1	36,89	5	199,21	3	172,01	0	0	0,53	0,47
42.	Mazurska 1A	1922	80,73	2	2	0	0	0	0	2	80,73	0	0	1,00	0,00
43.	Męczenników 3	1972	2003,35	5	45	0	0	37	1679,65	8	323,70	0	0	0,16	0,84
44.	Męczenników 5	1974	1992,67	5	45	0	0	37	1737,77	8	254,90	0	0	0,17	0,83
45.	Męczenników 9	1974	1948,97	5	45	0	0	35	1503,59	10	445,38	0	0	0,24	0,76
46.	Mickiewicza 1	1910	701,08	3	9	2	293,16	8	638,64	1	60,07	0	0	0,11	0,89
47.	Mickiewicza 4	1890	512,18	3	8	2	143,67	5	402,77	2	115,35	0	0	0,17	0,83
48.	Mickiewicza 5	1919	653,35	3	8	3	332,26	4	247,69	1	73,40	0	0	0,62	0,38
49.	Mickiewicza 6	1890	438,41	3	8	2	82,70	6	369,98	2	61,02	0	0	0,14	0,86
50.	Mickiewicza 7	1890	551,16	3	9	2	155,80	6	295,15	1	100,21	0	0	0,01	0,99
51.	Mickiewicza 13	1890	202,56	3	4	1	36,00	1	51,13	2	115,43	0	0	0,83	0,17
52.	Mickiewicza 14	1920	217,44	2	6	1	32,39	5	168,61	1	46,64	0	0	0,22	0,78
53.	Mickiewicza 16	1890	214,29	2	4	1	70,65	2	112,00	1	31,64	0	0	0,28	0,72
54.	Mickiewicza 17	1890	204,4	2	4	0	0	3	174,56	1	29,84	0	0	0,15	0,85
55.	Mickiewicza 18	1890	142,99	3	4	1	32,40	2	68,30	1	42,29	0	0	0,32	0,68
56.	Mickiewicza 29	1900	732,74	2	14	3	177,51	6	364,11	4	191,12	0	0	0,27	0,73
57.	Mickiewicza 31	1890	156,42	2	3	1	83,95	2	121,64	1	30,20	0	0	0,18	0,82
58.	Mickiewicza 35	1900	630,60	3	10	0	0	5	315,08	5	237,64	0	0	0,36	0,64
59.	Mickiewicza 38	1890	271,92	3	5	2	87,30	4	232,07	1	37,80	0	0	0,20	0,80
60.	Mickiewicza 39	1890	257,09	3	4	2	87,80	0	0	2	169,29	0	0	0,67	0,33
61.	Mławska 3	1936	201,70	2	8	0	0	0	0	3	78,50	5	123,20	1,00	0,00
62.	Młyńska 4	1905	271,93	3	7	1	23,80	0	0	6	248,13	0	0	1,00	0,00
63.	Młyńska 15	1920	178,68	3	5	0	0	4	152,56	1	26,12	0	0	0,10	0,90
64.	Nidzicka 3	1967	667,09	4	23	0	0	0	0	17	509,35	6	159,95	1,00	0,00
65.	Nidzicka 7	1969	2170,80	5	55	1 PEC	44,18	32	1243,04	23	924,76	0	0	0,46	0,54
66.	Ogrodowa 13	1880	269,00	3	5	0	0	4	219,99	1	49,01	0	0	0,256	0,744
67.	Plac 1-go Maja 12	1920	417,28	3	10	0	0	0	0	8	355,59	2	76,19	1,00	0,00
68.	Plac 1-go Maja 15	1935	255,26	3	5	0	0	0	0	5	255,26	0	0	1,00	0,00
69.	Piwna 5	1880	150,92	3	4	0	0	0	0	3	123,32	1	27,60	1,00	0,00
70.	Pocztowa 9a	1967	1641,22	5	38	1	54,90	27	1257,51	11	328,98	0	0	0,23	0,77
71.	Pocztowa 9b	1964	1023,27	5	25	0	0	14	551,32	11	471,95	0	0	0,47	0,53
72.	Pocztowa 9c	1965	1012,60	5	25	0	0	13	542,50	12	469,71	0	0	0,46	0,54
73.	Poprzeczna 3	1900	242,19	2	7	1	135,25	0	0	7	242,19	0	0	1,00	0,00
74.	Północna 20	1978	366,00	1	6	0	0	0	0	6	254,12	0	0	1,00	0,00
75.	Skłodowskiej 1	1969	1146,07	4	25	0	0	22	1016,95	3	129,12	0	0	0,46	0,54
76.	Skłodowskiej 3	1970	1980,28	4	50	1 PEC	135,25	38	1483,34	12	469,94	0	0	0,26	0,74
77.	Skłodowskiej 4	1960	754,76	3	18	0	0	17	719,92	1	34,84	0	0	0,04	0,96
78.	Skłodowskiej 6	1964	1269,98	5	30	0	0	24	1006,02	6	262,96	0	0	0,19	0,81
79.	Skłodowskiej 7	1960	1024,78	5	25	0	0	14	568,81	11	455,97	0	0	0,41	0,59
80.	Skłodowskiej 13	1960	1019,69	5	25	0	0	7	770,67	6	249,02	0	0	0,25	0,75
81.	Skłodowskiej 15	1964	1023,40	5	25	0	0	17	663,66	8	357,74	0	0	0,29	0,71
82.	Skłodowskiej 17	1975	1247,70	5	29	1 PEC	54,22	27	1141,08	1	52,40	0	0	0,37	0,63
83.	Słoneczna 11	1930	290,03	2	6	0	0	3	156,93	3	133,10	0	0	0,490	0,510
84.	Strumykowa 1	1910	328,60	3	7	0	0	0	0	7	328,60	0	0	1,00	0,00
85.	Waryńskiego 3/5	1900	355,33	3	10	0	0	6	232,69	4	122,64	0	0	0,36	0,64
86.	Wolności 4	1870	195,09	3	5	0	0	0	0	5	195,09	0	0	1,00	0,00
87.	Wolności 8	1870	243,93	3	7	0	0	2	64,35	5	179,58	0	0	0,75	0,25
88.	Wolności 9	1870	191,04	3	4	0	0	0	0	4	191,04	0	0	1,00	0,00
89.	Wolności 10	1890	424,21	2	10	0	0	0	0	10	424,21	0	0	1,00	0,00
90.	Wolności 12	1970	117,44	2	3	0	0	0	0	3	117,44	0	0	1,00	0,00
91.	Wolności 20	1870	220,81	3	5	0	0	0	0	5	220,81	0	0	1,00	0,00
92.	Wolności 22	1870	152,04	3	3	0	0	0	0	3	152,04	0	0	1,00	0,00
93.	Wolności 23	1900	366,10	3	11	0	0	8	299,57	2	63,10	0	0	0,17	0,83
94.	Wyszyńskiego 11	1974	869,37	5	20	1 PEC	53,30	14	615,01	6	254,06	0	0	0,32	0,68

95.	Wyszyńskiego 13	1974	871,72	5	20	0	0	17	745	3	126,89	0	0	0,16	0,84
96.	Wyszyńskiego 15	1975	855,74	5	20	0	0	17	722,99	3	133,75	0	0	0,16	0,84
97	11-Listopada 2	1961	158,50	2	3	0	0	0	0	3	158,50	0	0	1,00	0,00
	<b>RAZEM</b>	-	<b>56208,98</b>	-	<b>1367</b>	<b>44</b>	<b>2741,92</b>	<b>803</b>	<b>37103,34</b>	<b>494</b>	<b>21157,51</b>	<b>18</b>	<b>494,96</b>	-	-

Przewodniczący Rady

**Marian Odachowski**

Tabela Nr 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz jego charakterystyka ( stan na dzień 01.01.2014 r.)

Lp.	Typ własności	Adres budynku	Powierzchnia w m <sup>2</sup> ogółem		Stan zły elementy konstrukcyjne wymagają wymiany	Stan dostateczny remontu wymagają elementy konstrukcyjne	Stan dobry obiekt wymaga bieżącej naprawy
			Lokale gminne	Lokale wykupione			
1.	Budynki stanowiące w 100% własność Gminy	Bielnikowa 5	250,04	-	-	X	-
2.		Bielnikowa 16	243,21	-	-	X	-
3.		Bielnikowa 18	112,59	-	-	X	-
4.		Boya Żeleńskiego 4	295,02	-	X	-	-
5.		Boya Żeleńskiego 7	176,45	-	X	-	-
6.		Grunwaldzka 3	298,31	-	X	-	-
7.		Grunwaldzka 7	260,98	-	-	-	X
8.		Grunwaldzka 13	40,99	-	X	-	-
9.		Grunwaldzka 19	309,02	-	X	-	-
10.		Grunwaldzka 28	231,75	-	X	-	-
11.		Hallera 10	401,78	-	X	-	-
12.		Jagiełły 26	124,10	-	-	X	-
13.		Jagiełły 36a	361,92	-	-	X	-
14.		Księżodworska 2	537,00	-	-	X	-
15.		Księżodworska 3	169,68	-	-	X	-
16.		Katarzyny 40	147,96	-	-	X	-
17.		Kwiatowa 22	270,12	-	-	X	-
18.		Leśna 28	371,98	-	-	X	-
19.		Mazurska 1A	80,73	-	-	-	X
20.		Młyńska 4	271,93	-	X	-	-
21.		Piwna 5	150,92	-	-	X	-
22.		Plac 1-go Maja 12	417,28	-	X	-	-
23.		Plac 1-go Maja 15	255,26	-	-	X	-
24.		Poprzeczna 3	242,19	-	-	X	-
25.		Północna 20	366,00	-	-	-	X
26.		Mławska 3	201,70	-	-	X	-
27.		Nidzicka 3	667,09	-	-	X	-
28.		Strumykowa 1	328,60	-	-	X	-
29.		Wolności 4	195,09	-	-	X	-
30.		Wolności 9	191,04	-	X	-	-
31.		Wolności 10	424,21	-	-	X	-
32.		Wolności 12	117,44	-	-	X	-
33.		Wolności 20	220,81	-	X	-	-
34.		Wolności 22	152,04	-	X	-	-
35.		11-Listopada 2	158,50	-	-	-	X
		RAZEM	9033,73	-	-	-	-
36.	Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Bielnikowa 6	137,32	100,50	-	X	-
37.		Bielnikowa 8	76,87	176,21	-	X	-
38.		Grunwaldzka 6	161,90	465,32	-	X	-

39.		Grunwaldzka 21	216,83	19,80	-	X	-
40.		Grunwaldzka 31	85,50	233,50	-	-	X
41.		Hallera 24	127,07	185,16	-	X	-
42.		Jagielly 19/21	379,14	387,06	-	X	-
43.		Jagielly 36	131,14	918,29	-	X	-
44.		Jagielly 46	117,64	502,06	-	X	-
45.		Karłowicza 4	322,09	3107,09	-	X	-
46.		Katarzyny 23	96,18	62,41	-	X	-
47.	Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Katarzyny 37	177,81	82,66	-	X	-
48.		Kolejowa 13	149,59	600,36	-	X	-
49.		Kolejowa 14	69,55	672,40	-	-	X
50.		Kolejowa 16	170,67	583,78	-	-	X
51.		Leśna 11B	395,40	983,54	-	-	X
52.		Leśna 11C	185,50	1215,77	-	-	X
53.		Leśna 13	818,69	952,81	-	-	X
54.		Leśna 13A	487,36	1282,10	-	-	X
55.		Leśna 15	426,96	702,92	-	-	X
56.	Leśna 17	235,10	886,40	-	-	X	
57.		Lidzbarska 14B	158,74	395,79	-	X	-
58.		Małka 1	172,01	199,21	-	X	-
59.		Mickiewicza 1	60,07	638,64	-	X	-
60.		Mickiewicza 4	115,35	402,77	-	X	-
61.		Mickiewicza 5	405,66	247,69	-	-	X
62.		Mickiewicza 6	61,02	369,98	-	X	-
63.		Mickiewicza 7	100,21	450,95	-	X	-
64.		Mickiewicza 13	115,43	87,13	-	X	-
65.		Mickiewicza 14	46,64	168,61	-	X	-
66.		Mickiewicza 16	31,64	182,65	-	X	-
67.		Mickiewicza 17	29,84	174,56	-	X	-
68.		Mickiewicza 18	42,29	100,70	-	X	-
69.		Mickiewicza 29	191,12	541,61	-	X	-
70.		Mickiewicza 31	30,20	121,64	-	X	-
71.		Mickiewicza 35	237,64	315,08	-	X	-
72.		Mickiewicza 38	37,80	232,07	-	X	-
73.		Mickiewicza 39	169,29	87,80	-	X	-
74.		Męczenników 3	323,70	1679,65	-	-	X
75.		Męczenników 5	254,90	1737,77	-	-	X
76.		Męczenników 9	445,38	1503,39	-	-	X
77.		Młyńska 15	26,12	152,56	-	X	-
78.		Nidzicka 7	924,76	1243,04	-	-	X
79.		Ogrodowa 13	49,01	219,99	-	X	-
80.		Pocztowa 9 a	328,98	1257,51	-	-	X
81.		Pocztowa 9 b	471,95	551,32	-	-	X
82.		Pocztowa 9 c	469,71	542,50	-	-	X
83.		Skłodowskiej 1	129,12	1016,95	-	-	X
84.		Skłodowskiej 3	469,94	1483,34	-	X	-
85.		Skłodowskiej 4	34,84	719,92	-	-	X
86.		Skłodowskiej 6	262,96	1006,02	-	-	X
87.		Skłodowskiej 7	455,97	568,81	-	-	X
88.		Skłodowskiej 13	249,02	770,67	-	-	X
89.		Skłodowskiej 15	357,74	663,66	-	-	X
90.		Skłodowskiej 17	52,40	1141,08	-	-	X
91.		Stonieczna 11	133,10	156,93	-	X	-
92.		Waryńskiego 3/5	122,64	232,69	-	X	-



93.	Wyszyńskiego 11	254,06	615,01	-	-	X
84.	Wyszyńskiego 13	126,89	745,00	-	-	X
95.	Wyszyńskiego 15	133,75	722,99	-	-	X
96.	Wolności 8	179,58	64,35	-	X	-
97.	Wolności 23	63,10	299,57	-	X	-
	RAZEM	-	11441,20 m <sup>2</sup>	31774,34 m <sup>2</sup>	-	-

Przewodniczący Rady

**Marian Odachowski**

**Wykaz planowanych remontów w latach 2014-2020****1. Budynek przy ul. BIELNIKOWA Nr 5**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku: Bielnikowa Nr 5
rok 2014 1. wykonanie dokumentacji na remont dachu	
rok 2015 1. wykonanie remontu dachu oraz przemurowywanie kominów	
rok 2016 1. remont klatki schodowej (wymiana instalacji elektrycznej na miedzianą, malowanie ścian)	

**2. Budynek przy ul. BIELNIKOWA Nr 18**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku: Bielnikowa Nr 18
rok 2014 1. wymiana podłogi na strychu, nowe schody	
rok 2015 1. wykonanie remontu elewacji	
rok 2017 1. wymiana pokrycia dachowego.	

**3. Budynek przy ul. BOYA ŻELEŃSKIEGO Nr 4**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Boya Żeleńskiego Nr 4
rok 2015 1. wykonanie drzwi wejściowych do klatek schodowych	
rok 2018 1. wykonanie opaski betonowej na szczycie budynku	

**4. Budynek przy ul. BOYA ŻELEŃSKIEGO Nr 7**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Boya Żeleńskiego Nr 7
rok 2019 1. wykonanie stopni schodów i tralki balustrad	

**5. Budynek przy ul. GRUNWALDZKIEJ 3**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Grunwaldzka Nr 3
rok 2015 1. wykonanie opaski wokół budynku	

**6. Budynek przy ul. GRUNWALDZKA 13**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Grunwaldzka 13
rok 2015 remont pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi przemurowanie spękanych kominów na całej wysokości	
rok 2016 1. wykonanie opaski wokół budynku, wymiana okien i drzwi wejściowych zewnętrznych	
rok 2019 1. podłączenie budynku do kanalizacji sanitarnej lub budowa szamba	

**7. Budynek przy ul. GRUNWALDZKIEJ Nr 19**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Grunwaldzka Nr 19
rok 2015 1. naprawa tynków, cokołów, odnowienia elewacji	
rok 2019 1. wykonanie remontu piwnicy	
rok 2020 1. wykonanie opaski wokół budynku	

**8. Budynek przy ul. GRUNWALDZKIEJ 28**

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Grunwaldzka Nr 28
rok 2015 1. wykonanie opaski wokół budynku	

9. Budynek przy ul. WŁADYSŁAWA. JAGIEŁŁY 26

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Władysława Jagiełły 26
rok 2018 1. wykonanie naprawy rys i spękań ścian zewnętrznych	

10. Budynek przy ul. WŁADYSŁAWA. JAGIEŁŁY 36A

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Władysława Jagiełły 36A
rok 2016 1. wykonanie odwodnienia parkingu	

11. Budynek przy ul. KSIĘŻODWORSKIEJ 3

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Książdowska 3
rok 2014 1. izolacja przyziemia i wykonanie opaski wokół budynku	
rok 2019 1. wykonanie dokumentacji na remont elewacji	
rok 2020 1. wykonanie remontu elewacji	

12. Budynek przy ul. Leśnej 28

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Leśna 28
rok 2018 wykonanie dokumentacji na emont elewacji	
rok 2019 wykonanie remontu elewacji	

13. Budynek przy ul. PIWNA 5

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Piwna 5
rok 2015 rmiejscowa wymiana podłogi na poddaszu, miejscowa wymiana stopni schodów, odnowienie malowania klatki schodowej	
rok 2017 1. wykonanie remontu pokrycia dachowego, naprawa kominów	
rok 2018 1. wykonanie remontu elewacji	

14. Budynek przy ul. PLAC 1-GO MAJA 12

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Pl. 1-go Maja 12
rok 2017 1. wykonanie dokumentacji technicznej na remont elewacji	
rok 2018 1. wykonanie remontu elewacji	

15. Budynek przy ul. PLAC 1-GO MAJA 15

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Pl. 1-go Maja 15
rok 2020 1. wymiana pokrycia dachowego	

16. Budynek przy ul. WOLNOŚCI 10

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Wolności 10
rok 2014 1. wykonanie remontu dachu 2. wykonanie elewacji budynku	

17. Budynek przy ul. WOLNOŚCI 20

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Wolności 20
rok 2016 1. wykonanie remontu dachu	
rok 2017 1. wykonanie remontu elewacji	

18. Budynek przy ul. WOLNOŚCI 22

Termin remontu oraz jego opis	Adres budynku ul. Wolności 22
rok 2015 1. wykonanie remontu dachu	
rok 2017 1. wykonanie remontu elewacji	
rok 2019 1. wykonanie remontu klatki schodowej	

Przewodniczący Rady

**Marian Odachowski**