

**UCHWAŁA Nr ..... / .... / 2011**  
**Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią**  
**z dnia 27 października 2011 roku**

w sprawie: **„Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na lata 2012 – 2016”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113 Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

**Rada Miejska**  
**uchwała co następuje:**

**§ 1**

Przyjąć do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią na lata 2012 - 2016”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc Uchwała Nr VI/45/2007 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Nakło nad Notecią na lata 2007 – 2011 z późniejszymi zmianami.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Programy te opracowywane są na co najmniej pięć kolejnych lat.

Z up. BURMISTRZA

*Piotr Kalamon*  
Z-ca Burmistrza

DYREKTOR WYDZIAŁU  
*Jarostaw Derus*  
mgr Jarostaw Derus

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016*

*Załącznik  
do uchwały Nr .../.../2011  
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią  
z dnia 27 października 2011 r.*



***Wieloletni  
program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016***

## SPIS TREŚCI

### **Rozdział 1**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.....	3
1.1. Stan techniczny zasobu.....	4
1.2. Prognoza wielkości zasobu na poszczególne lata.....	6

### **Rozdział 2**

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

2.1. Planowane nakłady na remonty w latach 2012 - 2016.....	7
2.2. Niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach.....	8

### **Rozdział 3**

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

3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2007 – 2011.....	10
3.2. Zasady sprzedaży lokali.....	10
3.3. Plan sprzedaży na lata 2012 – 2016.....	11

### **Rozdział 4**

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

4.1. Polityka czynszowa w latach 2007 – 2011.....	12
4.2. Polityka czynszowa w latach 2012 – 2016.....	12
4.3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.....	13
4.4. Warunki obniżki czynszu dla najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. ....	13

### **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.....**

15

### **Rozdział 6**

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

16

### **Rozdział 7**

#### **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.**

7.1. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji.....	17
7.2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.....	17
7.3. Planowane wydatki na koszty zarządu.....	18

### **Rozdział 8**

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

8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.....	19
8.2. Planowana sprzedaż lokali.....	19

## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

#### 1.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Dane ogólne w tys.

Liczba ludności w gminie Nakło nad Notecią – 31,86.

Liczba mieszkań komunalnych - 0,78.

Liczba izb - 1,62.

Powierzchnia użytkowa m<sup>2</sup> – 33,99.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Nakło nad Notecią tworzą lokale usytuowane w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Nakło nad Notecią, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz w budynkach będących w administracji zleconej gminy.

Według stanu na dzień 30.09.2011 r. mieszkaniowy zasób gminy to 788 lokale o łącznej powierzchni 33.998,52 m<sup>2</sup> w tym:

- 242 lokali o łącznej powierzchni 9.750,05 m<sup>2</sup>, w 56 budynkach stanowiących 100% własności gminy,
- 501 lokali o łącznej powierzchni 22.132,32 m<sup>2</sup>, w 103 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
- 45 lokali o łącznej powierzchni 2.116,15 m<sup>2</sup>, w 6 budynkach będących w administracji zleconej gminy.

3. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 45 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 1.157,48 m<sup>2</sup>, w tym:

- 21 lokali o łącznej powierzchni 493,84 m<sup>2</sup>, w budynkach socjalnych stanowiących 100% własności gminy,
- 11 lokali o łącznej powierzchni 278,95 m<sup>2</sup>, w budynkach stanowiących 100% własności gminy,
- 12 lokali o łącznej powierzchni 355,55 m<sup>2</sup>, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 1 lokal o powierzchni 29,14 m<sup>2</sup>, w budynku będącym w administracji zleconej gminy,

4. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina Nakło nad Notecią, wynajmuje lokale mieszkalne od podmiotów zewnętrznych, tj. 10 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 440,20 m<sup>2</sup>.

5. Podstawowe wskaźniki określające warunki zamieszkania mieszkańców gminy Nakło nad Notecią w komunalnych zasobach mieszkaniowych.

WYSZCZEGÓLNIENIE	LOKALE SOCJALNE	LOKALE MIESZKALNE
Liczba izb w mieszkaniu	1,04	2,07
Liczba osób w mieszkaniu	2,76	3,13
Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie m <sup>2</sup>	27,52	44,48
Powierzchnia użytkowa na 1 osobę m <sup>2</sup>	10,00	14,19

6. Struktura zasobów wg wieku i standardu jakościowego budynków stan na 30.09.2011 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ	ŚREDNIE KRAJOWE
Ogółem w tys. m <sup>2</sup> z tego:	33,99	X
kategoria I w %	21,9	23
kategoria I-a w %	10,1	28
kategoria I-b w %	1,7	17
kategoria II w %	66	30
kategoria III w %	0,3	2

**Kategorie budynków:**

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

I-a - budynki wzniesione w latach 1950-1960,

I-b - budynki wzniesione przed 1950 r., lecz o standardzie współczesnym,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III – budynki drewniane i z muru pruskiego.

7. Wyposażenie mieszkań gminnych w podstawowe instalacje i urządzenia.

WYPOSAŻENIE	NAKŁO NAD NOTECIĄ [%]	ŚREDNIE KRAJOWE [%]
wodociąg sieciowy	99	95
kanalizację sieciową	93	93
ustęp splukiwany	86	76
łazienkę	68	68
gaz przewodowy	61	73
centralne ogrzewanie	34	45
ciepłą wodę ogrzewaną	32	21

**1.2. Stan techniczny zasobu.**

Stan techniczny zasobu został określony na podstawie przeprowadzonych pięcioletnich przeglądów technicznych.

LP.	ADRES BUDYNKU	STAN OGÓLNY BUDYNKU
1.	Bydgoska 19, Nakło nad Notecią	średni
2.	Bydgoska 33, Nakło nad Notecią	średni
3.	Bydgoska 40, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
4.	Dąbrowskiego 20, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
5.	Dąbrowskiego 39 (I), Nakło nad Notecią	średni
6.	Dąbrowskiego 39 (II), Nakło nad Notecią	średni
7.	Długa 16, Nakło nad Notecią, frontowy	średni
8.	Długa 16, Nakło nad Notecią, oficyna	średni

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016*

9.	Dworcowa 2, Nakło nad Notecią	średni
10.	Dworcowa 3, Nakło nad Notecią	średni
11.	Gimnazjalna 2, Nakło nad Notecią	średni
12.	Hallera 17, Nakło nad Notecią	zadowolający
13.	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, frontowy	średni
14.	Jackowskiego 10, Nakło nad Notecią, oficyna	zadowolający
15.	Kilińskiego 43, Nakło nad Notecią	średni
16.	Ks. P. Skargi 3, Nakło nad Notecią	średni
17.	Młyńska 20, Nakło nad Notecią	średni
18.	Bartkowskiego 1, Nakło nad Notecią	średni
19.	Pocztowa 5, Nakło nad Notecią	zadowolający
20.	Półwiejska 2, Nakło nad Notecią	średni
21.	Wodna 1, Nakło nad Notecią	zadowolający
22.	Wodna 7, Nakło nad Notecią	średni
23.	Wodna 7a, Nakło nad Notecią	średni
24.	Wodna 9, Nakło nad Notecią	średni
25.	Wzg. Wodociągowe 1, Nakło nad Notecią	średni
26.	Suchary 20	średni
27.	Powst. Wlkp. 52, Trzeciwnica	średni
28.	Słoneczna 7, Trzeciwnica	zadowolający
29.	Gorzeń 23	średni
30.	Gorzeń 15	średni
31.	Szubińska 62, Paterek	dobry
32.	Kazińska 5, Ślesin	średni
33.	Bydgoska 14, Potulice	średni
34.	Bydgoska 4, Potulice	średni
35.	Bydgoska 8, Potulice	średni
36.	Bydgoska 12, Potulice	średni
37.	Elżbiecin	średni
38.	Polichno 80	zadowolający
39.	Polichno 2	średni
40.	Olszewka 22 - mieszkalny	średni
41.	Olszewka 22 - gospodarczy	średni
42.	Lubaszcz 11	zadowolający

**1.3. Prognoza wielkości zasobu na poszczególne lata.**

ROK	ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH [SZT.]	POW. UŻYTKOWA M <sup>2</sup>	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH [SZT.]	POW. UŻYTKOWA M <sup>2</sup>
2012	768	32.432,64	45	1.144,85
2013	748	31.388,04	48	1.204,85
2014	723	30.532,29	52	1.284,85
2015	693	29.263,39	57	1.384,85
2016	663	27.998,49	60	1.444,85

Sukcesywny wykup lokali mieszkalnych przez najemców skutkuje stopniowym zmniejszaniem zasobu gminy. Analizując proces prywatyzacji w latach ubiegłych, średniorocznie 38 lokali mieszkalnych zostaje zbytych na rzecz najemców.

Na lata 2012– 2016 prognozuje się sprzedaż lokali na poziomie ok. 30 lokali rocznie, z uwagi na konieczność uregulowania udziałów w nieruchomościach wspólnych, w poszczególnych budynkach z udziałem Gminy Nakło nad Notecią.

Istotnym problemem z jakim boryka się gmina jest niewystarczająca ilość lokali socjalnych. W latach 2009 – 2010 zostały oddane do użytku dwa budynki socjalne, w których znajduje się 21 lokali socjalnych. W marę potrzeby lokale mieszkalne o niższym standardzie, zlokalizowane w budynkach stanowiących 100% własności Gminy oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy, przeznaczone są na wynajem jako lokal socjalny.

## Rozdział 2

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

Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych 5-letnich kontroli, przeprowadzonych w 2011 r., polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Jako podstawę kalkulacji kosztów remontów przyjęto rzeczywiste koszty robót remontowych oraz przygotowane kosztorysy inwestorskie, w przypadku robót nie kosztorysowanych przyjęto porównanie przez analogie.

Konieczna, jednakże jest coroczna weryfikacja programu wydatków na kolejne lata, co wynika z zmienności danych i niepewności założeń przyjętych do prognozowania – weryfikacja winna uwzględniać kontrole roczne, krajową sytuację gospodarczą i lokalną sytuację rynkową.

#### 2.1. Planowane nakłady na remonty w latach 2012 - 2016: w tys. zł:

LP.	RODZAJ ZADANIA	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
1.	<b>Inwentaryzacja budowlana</b>	<b>127</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>315</b>
	w lokalach socjalnych:	37	0	0	0	0	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	90	143	15	15	15	278
2.	<b>Roboty rozbiórkowe</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>80</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	65	5	5	5	80
3.	<b>Remonty więźb i pokryć dachowych</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>495</b>	<b>235</b>	<b>275</b>	<b>1492</b>
	w lokalach socjalnych:	25	20	0	0	0	45
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	230	212	495	235	275	1447
4.	<b>Remont elewacji</b>	<b>496</b>	<b>310</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>150</b>	<b>1326</b>
	w lokalach socjalnych:	160	0	170	0	0	330
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	336	310	0	170	150	996
5.	<b>Wymiana stolarki</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>370</b>
	w lokalach socjalnych:	7	7	7	8	8	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	63	65	67	68	70	333
6.	<b>Remont klatek schodowych</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>300</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	9	0	0	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	47	51	65	70	275
7.	<b>Roboty zdruńskie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	4	5	5	5	5	24
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	47	47	49	51	53	247
8.	<b>Pozostałe roboty ogólnobudowlane</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>520</b>
	w lokalach socjalnych:	30	31	31	32	32	156
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	70	71	73	74	76	364
9.	<b>Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>88</b>
	w lokalach socjalnych:	5	5	3	3	3	19
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	18	12	12	12	69

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016*

10.	<b>Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>170</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	30	32	34	36	38	170
11.	<b>Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>143</b>
	w lokalach socjalnych:	5	5	5	5	5	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	38	20	20	20	20	118
12.	<b>Roboty nieprzewidziane, awarie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	8	8	9	41
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	44	46	48	49	230
<b>OGÓŁEM:</b>		<b>1294</b>	<b>1163</b>	<b>1105</b>	<b>860</b>	<b>895</b>	<b>5346</b>

**2.2. Niezbędne nakłady na remonty w poszczególnych latach, w tys.:**

LP.	RODZAJ ZADANIA	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
1.	<b>Inwentaryzacja budowlana</b>	<b>127</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>315</b>
	w lokalach socjalnych:	37	0	0	0	0	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	90	143	15	15	15	278
2.	<b>Roboty rozbiórkowe</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>80</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	65	5	5	5	80
3.	<b>Remonty więźb i pokryć dachowych</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>495</b>	<b>235</b>	<b>275</b>	<b>1492</b>
	w lokalach socjalnych:	25	20	0	0	0	45
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	230	212	495	235	275	1447
4.	<b>Remont elewacji</b>	<b>496</b>	<b>310</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>150</b>	<b>1296</b>
	w lokalach socjalnych:	160	0	170	0	0	330
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	336	310	0	170	150	996
5.	<b>Wymiana stolarki</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>370</b>
	w lokalach socjalnych:	7	7	7	8	8	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	63	65	67	68	70	333
6.	<b>Remont klatek schodowych</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>300</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	9	0	0	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	47	51	65	70	275
7.	<b>Roboty zdruńskie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	4	5	5	5	5	24
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	47	47	49	51	53	247
8.	<b>Pozostałe roboty ogólnobudowlane</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>520</b>
	w lokalach socjalnych:	30	31	31	32	32	156
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	70	71	73	74	76	364
9.	<b>Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>88</b>
	w lokalach socjalnych:	5	5	3	3	3	19
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	18	12	12	12	69
10.	<b>Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>170</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	30	32	34	36	38	170

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016*

11.	<b>Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno - kanalizacyjnej</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>143</b>
	w lokalach socjalnych:	5	5	5	5	5	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	38	20	20	20	20	118
12.	<b>Roboty nieprzewidziane, awarie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	8	8	9	41
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	44	46	48	49	230
	<b>OGÓŁEM:</b>	<b>1294</b>	<b>1163</b>	<b>1105</b>	<b>860</b>	<b>895</b>	<b>5316</b>

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Nakło nad Notecią mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

Do sprzedaży stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz uchwale nr XLII/470/98 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 1998 r. w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy oraz ogłoszenia wykazu nieruchomości do sprzedaży zmienionej uchwałami Nr XLVII/525/98 z dnia 28 maja 1998 r., Nr XX/265/2000 z dnia 2 marca 2000 r., Nr VII/73/2003 z dnia 28 marca 2003 r., Nr XXII/213/2004 z dnia 30 czerwca 2004 r., Nr XXX/286/05 z dnia 24 lutego 2005 r., Nr XXVIII/368/2008 z dnia 25 września 2008 r., Nr IX/166/2011 z dnia 26 maja 2011 r.

#### 3.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2007 – 2011.

LOKALE MIESZKALNE				LOKALE UŻYTKOWE		
rok	ilość [szt.]	wartość [zł]	cena sprzedaży [zł]	ilość [szt.]	wartość [zł]	cena sprzedaży [zł]
2007	36	1.271.069,00	333.399,50	1	40.000,00	40.000,00
2008	41	2.502.300,00	560.999,40	0	0	0
2009	39	3.543.900,00	688.606,63	1	346.000,00	300.000,00
2010	38	3.578.100,00	729.167,50	5	295.725,00	313.870,00
09.2011	5	492.000,00	215.835,00	0	0	0
<b>razem:</b>	<b>159</b>	<b>11.387.369,00</b>	<b>2.528.008,03</b>	<b>7</b>	<b>681.725,00</b>	<b>653.870,00</b>

Różnica pomiędzy wartością ustaloną przez rzeczoznawcę, a ceną sprzedaży wynika z zastosowanych bonifikat. Ceną sprzedaży lokali użytkowych jest wartość ustalona przez rzeczoznawcę.

#### 3.2. Zasady sprzedaży lokali.

1. Przejawem polityki prywatyzacji władz Gminy Nakło nad Notecią umożliwiającej uzyskanie pełnoprawnego tytułu własności przez najemców lokali jest wprowadzenie preferencyjnego charakteru sprzedaży lokali mieszkalnych. Ostatnia zmiana uchwały Rady Miejskiej, w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy oraz ogłoszenia wykazu nieruchomości do sprzedaży, wprowadziła niżej wymienione bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego:

- 1) 85% przy zapłacie ceny sprzedaży uiszczonej jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu,
- 2) 95% dla nabywców lokali usytuowanych w budynkach, w których nie wszczęto sprzedaży lub w których powstała już wspólnota mieszkaniowa, a sprzedaż wszystkich lokali następuje w jednym dniu i cena sprzedaży uiszczana jest jednorazowo,
- 3) 55% przy zapłacie ceny lokalu mieszkalnego w ratach, przy czym nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

Warunkiem udzielenia powyższej bonifikaty jest złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny, a w przypadku jego braku bonifikata ulega zmniejszeniu o 5%.

Wprowadzone bonifikaty mają na celu zachęcenie najemców do wykupu zajmowanych lokali, co przyspieszy proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostają pojedyncze lokale będące jej własnością.

Wyżej wymienione bonifikaty obowiązują od 15 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2012 roku.

Po tym okresie planuje się przywrócić bonifikaty wprowadzone w 2008 roku tj.

- 1) 75% przy zapłacie ceny sprzedaży uiszczanej jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu;
  - 2) 85% dla nabywców lokali usytuowanych w budynkach, w których nie wszczęto sprzedaży wszystkich lokali następuje w jednym dniu i cena sprzedaży uiszczana jest jednorazowo;
  - 3) 55% przy zapłacie ceny lokalu mieszkalnego w ratach, bądź je obniżyć.
2. Najemcy, którzy otrzymają lokal z mieszkaniowego zasobu gminy po 01.01.2012 r. uprawnienie do wykupu zajmowanego lokalu nabrają po upływie 3 lat od zawarcia umowy najmu. Z zastrzeżeniem, iż w wyżej wymienionym okresie nie nastąpi rozwiązanie przedmiotowej umowy.

### **3.3. Plan sprzedaży na lata 2012 – 2016.**

Sprzedaż lokali ze względów ekonomicznych powinna być uzasadniona szczególnie w tych nieruchomościach, w których czynsz jest niższy od ponoszonych kosztów. Realizacja procesu wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych w szczególności w przypadkach, gdy w budynku pozostaną pojedyncze lokale będące jej własnością. Znaczne rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych powoduje zwiększenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

W związku z zwiększeniem bonifikat od ceny sprzedaży, wprowadzonych w 2011 roku, opisanych szczegółowo w podrozdziale 3.2. przewiduje się zwiększenie zainteresowania najemców wykupem lokali gminnych. Jednakże, z uwagi na konieczność uregulowania udziałów w nieruchomościach wspólnych w budynkach będących współwłasnością gminy, sprzedaż w poszczególnych nieruchomościach zostanie wstrzymana. Mając powyższe na uwadze szacuje się sprzedaż na poziomie ok. 30 lokali rocznie.

Dane na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela.

<b>ROK</b>	<b>ILOŚĆ [SZT.]</b>	<b>WARTOŚĆ [ZŁ]</b>	<b>CENA SPRZEDAŻY [ZŁ]</b>
2012	20	1.883.200,00	383.760,00
2013	20	1.883.200,00	383.760,00
2014	25	2.354.000,00	479.700,00
2015	30	2.824.800,00	575.640,00
2016	30	2.824.800,00	575.640,00
<b>razem</b>	<b>125</b>	<b>11.770.000,00</b>	<b>2.398.500,00</b>

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Czynsz powinien obejmować: podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią w drodze zarządzenia. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.

#### 4.1. Polityka czynszowa w latach 2007 - 2011.

W latach 2007 – 2011 stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ulegała stopniowym zmianom, w poszczególnych latach stawki te wynosiły:

ROK	MIASTO	WIEŚ
od 08.2007	1,62	1,34
od 05.2008	2,50	2,07
od 07.2009	5,85	5,85
od 07.2011	6,20	6,20

Do lipca 2009 roku ustalano stawkę bazową czynszu z podziałem na miasto Nakło nad Notecią i gminę Nakło nad Notecią oraz z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu. W 2009 roku wprowadzono jedną stawkę bazową czynszu obowiązującą w lokalach mieszkalnych na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią, jak również zaktualizowano czynniki i przyjęto tylko czynniki obniżające tj. brak WC i łazienki lub brak łazienki w lokalu; za ogrzewanie piecowe bez rozwiniętej instalacji lokalowej centralnego ogrzewania, lub całkowity brak ogrzewania w lokalu; brak sieciowej centralnie ciepłej wody; brak gazu sieciowego; brak kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej, lokal położony w suterenie. Obecnie stawka bazowa czynszu wynosi 6,20 zł/m<sup>2</sup>, natomiast po uwzględnieniu wszystkich czynników obniżających 2,80 zł/m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Polityka czynszowa w latach 2012 – 2016.

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu przyjęta Zarządzeniem Nr 34/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią z dnia 15 marca 2011 roku tj.
  - lokale mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 6,20 zł/m<sup>2</sup>,
  - lokale socjalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 1,40 zł/m<sup>2</sup>,
  - wagony mieszkalne na terenie miasta i gminy Nakło nad Notecią – 0,70 zł/m<sup>2</sup>.Stawkę czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana co najmniej raz w roku. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu lub w nieruchomości ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

#### 4.3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - 1) położenie budynku,
  - 2) położenie lokalu w budynku,
  - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

1) brak WC	- 5%
2) brak łazienki z WC	- 10%
3) brak łazienki w lokalu (dotyczy także kabiny prysznicowej)	- 5%
4) za ogrzewanie piecowe bez rozwiniętej instalacji lokalowej centralnego ogrzewania, lub całkowity brak ogrzewania w lokalu	- 10%
5) brak sieciowej centralnie ciepłej wody	- 5%
6) brak gazu sieciowego	- 5%
7) brak kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej	- 5%
8) lokal położony w suterenie	- 5%

#### 4.4. Warunki obniżki czynszu dla najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

1. Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) gmina może obniżyć czynsz za lokale zajmowane w zasobie publicznym.
2. O obniżkę mogą ubiegać się jedynie najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągnięty przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).
3. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.
4. Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią może na wniosek najemcy o niskich dochodach obniżyć czynsz naliczony według obowiązujących stawek:

**a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:**

- nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 50% najniższej i nie przekracza 60% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód najemcy przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury

**b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:**

- nie więcej niż **50%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **40%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% najniższej emerytury i nie przekracza 40% najniższej emerytury,
- nie więcej niż **30%**, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

5. Obniżki udziela się najemcy w drodze oświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią o obniżenie czynszu na okres 12 miesięcy, wydanego nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Burmistrza.

## **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.**

Pojęcie zarządzania nieruchomościami zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej gospodarki energetycznej, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Od 2004 r. początkowo z drodze postępowań przetargowych, a od 2009 r. w wyniku negocjacji Gmina Nakło nad Notecią powierzyła usługi zarządzania i administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi 100% jej własności oraz administrowanie lokalami położonymi w nieruchomościach, w których Gmina posiada udziały – Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o.o.

Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o. została zawiązana zgodnie z uchwałą XII/117/2003 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 30 września 2003 r. w sprawie likwidacji Zakładu Budżetowego Administracji Domów Mieszkalnych w celu utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Akt założycielski Spółki został sporządzony w dniu 17.11.2003 r. w formie aktu notarialnego. Spółka głównie prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Nakło nad Notecią, wspólnot mieszkaniowych, osób prywatnych jak również będących w tzw. „administracji zleconej”, posiadając wymagane prawem ubezpieczenie OC i zatrudniając pracowników z licencją wydaną przez Ministra Budownictwa.

Podstawą finansowania działalności spółki są wpływy z czynszów wpłacanych przez najemców lokali, które przekazywane są na konto Urzędu Miasta i Gminy, a następnie przekazywane z budżetu gminy jako wynagrodzenie za zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Decyzje przekraczające czynności zwykłego zarządu dotyczące m. in. własności, inwestycji czy dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają w kompetencji Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

Obecnie zawarta umowa o zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Nakło nad Notecią obowiązuje do 31 grudnia 2012 r.

Jeżeli przepisy prawa nie będą określały innych przepisów, w okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany zarządcy nieruchomości gminnych.

W skutek stopniowej prywatyzacji zasobu powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Gmina jako posiadająca udział we współwłasności może jedynie współdecydować o wyborze zarządcy i zarządu na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Aktualnie Gmina posiada udziały w 102 wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez licencjonowanych zarządców oraz współwłaścicieli. W większości przypadkach zarządcą jest Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „WESTALKA”.

## **Rozdział 6**

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

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Nakło nad Notecią są:
  - dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe (wysokość dochodów z czynszów zależy od planowanej wielkości zasobów pozostających w zasobie gminnym oraz od planowanej w kolejnych latach wysokości czynszów),
  - dochody z tytułu dzierżawy i wieczystego użytkowania (wysokość dochodów z tego tytułu uzależnione są od wysokości czynszów dzierżawnych i wysokości opłat za użytkowanie wieczyste),
  - dochody z tytułu sprzedaży lokali (wysokość wpływów do budżetu uzależniona jest od ilości zbytych lokali w danym roku).
2. Głównym źródłem finansowania nowych lokali jest budżet gminy.
3. Dodatkowym źródłem dofinansowania budowy lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie stanowiących lokali socjalnych może być Fundusz Dopłat – jako finansowe wsparcie z budżetu państwa.

## Rozdział 7

**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania i administracji nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, kosztami administracji lokalami gminnymi, a także wydatki inwestycyjne.**

### 7.1. Planowane wydatki na koszty bieżącej eksploatacji.

Koszty eksploatacji obejmują bieżące wydatki na utrzymanie, w stanie niepogorszonym, nieruchomości wspólnych (tj. utrzymania porządku i czystości, ubezpieczenia OC, okresowych przeglądów, dostawy energii elektrycznej, konserwacji, kosztów bankowych) oraz napraw koniecznych obciążających wynajmującego lokal.

Zakładany wzrost kosztów eksploatacji ustalono uwzględniając zakładaną inflację, ewentualne podwyżki usług i cen wchodzących w zakres eksploatacji oraz postępującym zużyciem technicznym elementów obiektów.

<b>PROGNOZOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI</b>				
<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
663 000	715 000	771 000	832 000	898 000

### 7.2. Planowane wydatki na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

<b>LP.</b>	<b>RODZAJ ZADANIA</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>RAZEM</b>
1.	<b>Inwentaryzacja budowlana</b>	<b>127</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>315</b>
	w lokalach socjalnych:	37	0	0	0	0	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	90	143	15	15	15	278
2.	<b>Roboty rozbiórkowe</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>80</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	0	65	5	5	5	80
3.	<b>Remonty więźb i pokryć dachowych</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>495</b>	<b>235</b>	<b>275</b>	<b>1492</b>
	w lokalach socjalnych:	25	20	0	0	0	45
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	230	212	495	235	275	1447
4.	<b>Remont elewacji</b>	<b>496</b>	<b>310</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>150</b>	<b>1326</b>
	w lokalach socjalnych:	160	0	170	0	0	330
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	336	310	0	170	150	996
5.	<b>Wymiana stolarki</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>370</b>
	w lokalach socjalnych:	7	7	7	8	8	37
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	63	65	67	68	70	333
6.	<b>Remont klatek schodowych</b>	<b>51</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>300</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	9	0	0	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	47	51	65	70	275
7.	<b>Roboty zdruńskie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	4	5	5	5	5	24
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	47	47	49	51	53	247
8.	<b>Pozostałe roboty ogólnobudowlane</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>520</b>
	w lokalach socjalnych:	30	31	31	32	32	156
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	70	71	73	74	76	364
9.	<b>Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>88</b>

*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nakło nad Notecią  
na lata 2012 - 2016*

	w lokalach socjalnych:	5	5	3	3	3	19
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	15	18	12	12	12	69
10.	<b>Wymiana lub doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>170</b>
	w lokalach socjalnych:	0	0	0	0	0	0
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	30	32	34	36	38	170
11.	<b>Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>143</b>
	w lokalach socjalnych:	5	5	5	5	5	25
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	38	20	20	20	20	118
12.	<b>Roboty nieprzewidziane, awarie</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>271</b>
	w lokalach socjalnych:	8	8	8	8	9	41
	w pozostałych lokalach mieszkalnych:	43	44	46	48	49	230
	<b>OGÓŁEM:</b>	<b>1294</b>	<b>1163</b>	<b>1105</b>	<b>860</b>	<b>895</b>	<b>5346</b>

### 7.3. Planowane wydatki na koszty zarządzania i administracji.

Koszty zarządzania i administracji obejmują wydatki: - na lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych (koszty zarządzania nieruchomości wspólniej i administracji lokalami gminnymi); - nieruchomości 100% własności Gminy (koszty zarządzania i administracji); - lokali gminnych w obcym zarządzie (koszty administracji).

PROGNOZOWANE KOSZTY ZARZĄDZANIA I ADMINISTRACJI				
2012	2013	2014	2015	2016
541 000	581 000	601 000	621 000	646 000

## Rozdział 8

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

#### 8.1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

1. W okresie obowiązywania programu nie planuje się rozbiórki budynków, a tym samym związanych z tym zamian lokali.
2. Dla racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i realizacji zadań ustawowych Gminy Nakło nad Notecią należy wyłączyć ze sprzedaży niżej wymienione budynki i lokale mieszkalne:

LP.	ADRES	IŁOŚĆ LOKALI	NR LOKALU
1.	ul. Bartkowskiego 1, Nakło nad Notecią	3	1,3
2.	ul. Bydgoska 33, Nakło nad Notecią	5	1,2,3,4,5
3.	ul. Dąbrowskiego 20, Nakło nad Notecią	1	22
4.	ul. Dąbrowskiego 39, Nakło nad Notecią	3	1,2,3
5.	ul. Długa 16, Nakło nad Notecią	11	1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12
6.	ul. Gimnazjalna 2, Nakło nad Notecią	4	1,2,3,4
7.	ul. Kilińskiego 2a, Nakło nad Notecią	2	1,33,44
8.	ul. Mrotecka 1a, Nakło nad Notecią	1	1
9.	ul. Poczтовая 3, Nakło nad Notecią	1	8
10.	ul. Wodna 1, Nakło nad Notecią	3	1,2,4
11.	ul. Wodna 7, Nakło nad Notecią	2	1,2
12.	ul. Wodna 7a, Nakło nad Notecią	9	1,2,3,4,5,6,7,8,9
13.	ul. Wodna 9, Nakło nad Notecią	8	1,2,5,6,7,8,9,11
14.	ul. Wzg. Wodociągowe 1, Nakło nad Notecią	23	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24
15.	ul. Szubińska 62, Paterek	8	1,2,3,4,5,6,7,8
16.	ul. Działkowa 7, Potulice	5	17,18,19,20,21
17.	Polichno 2	3	2,4,6
18.	ul. Słoneczna 7, Trzeciewnica	9	1,2,3,4,5,6,7,8,9
<b>SUMA:</b>		<b>101</b>	<b>X</b>

Plany dotyczące sprzedaży mieszkań powinny obejmować pozostałe lokale. Działanie to powinno wymusić na lokatorach system zamiany mieszkań. Najemcy, którzy z różnych przyczyn nie są zainteresowani nabyciem na własność zajmowanego przez siebie mieszkania powinni przenieść się do lokali w budynkach należących w 100% do gminy. Zwolnione w ten sposób lokale byłyby oferowane tym, którzy są w stanie wykupić dane mieszkanie na własność.

3. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

- 1) Zamiana mieszkań ma posłużyć jako instrument w realizacji następujących celów:
  - poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów zasobów komunalnych,
  - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących

na lokale socjalne.

- 2) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez nich lokali z:
    - najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
    - lokatorami mieszkań, z których jeden należy do mieszkaniowego zasobu gminy,
    - właścicielami lokali mieszkalnych.
  - 3) Zamiany dokonywane są na wniosek i każdorazowo wymagają zgody Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.
  - 4) Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę w przypadku lokalu zadłużonego lub bez ustalonych warunków uregulowania zadłużenia.
  - 5) Burmistrz Miasta i Gminy nie wyrazi zgody na zamianę, jeżeli byłaby sprzeczna z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
  - 6) Pozostałe formalności związane z dokonywaniem zamiany (sporządzenie umowy najmu) prowadzone są przez administratora nieruchomości.
4. Aby rozszerzyć udział i zaangażowanie w tworzeniu systemu zamiany mieszkań wszystkich podmiotów kształtujących lokalną politykę mieszkaniową, należy kontynuować współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie systemu zamiany mieszkań tj.
- przejścia osób objętych eksmisją z zasobów spółdzielczych do gminnych mieszkań socjalnych oraz zasiedlania mieszkań spółdzielczych osobami wskazanymi przez gminę,
  - przydział mieszkania w zasobach spółdzielczych rodzinom wskazanym przez gminę w zamian za pomoc finansową gminy w realizacji infrastruktury technicznej dla nowej substancji mieszkaniowej z wykorzystaniem środków z KFM,
  - szczegółowe zasady wzajemnej współpracy określą odrębne umowy i porozumienia.

## **8.2. Planowana sprzedaż lokali.**

W związku z zwiększeniem bonifikat od ceny sprzedaży, wprowadzonych w 2011 roku, opisanych w podrozdziale 3.2. przewiduje się zwiększenie zainteresowania najemców wykupem lokali gminnych w 2012 roku. W następnych latach, biorąc pod uwagę tempo procesu prywatyzacji z lat ubiegłych oraz konieczność uregulowania udziałów w poszczególnych budynkach z udziałem gminy szacuje się sprzedaż na poziomie 30 lokali rocznie. Szczegółowe dane zostały zawarte w Rozdziale 3 niniejszego programu.

**Program opracował zespół powołany Zarządzeniem Nr 64/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią z dnia 17 maja 2011 roku, w następującym składzie:**

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Jarosław Derus   | – Dyrektor Wydziału RNL UMiG Nakło nad Notecią,  |
| 2. Monika Sołdyga   | – Inspektor Wydziału RNL UMiG Nakło nad Notecią, |
| 3. Anita Chęsiak    | – Inspektor Wydziału RNL UMiG Nakło nad Notecią, |
| 4. Zofia Malikowska | – Inspektor Wydziału RNL UMiG Nakło nad Notecią, |
| 5. Elżbieta Pasięka | – Inspektor Wydziału PI UMiG Nakło nad Notecią,  |
| 6. Marek Mamach     | – Kierownik DZN NADM Sp. z o.o.                  |
| 7. Jan Świątłowski  | – Przewodniczący Komisji ds. Rozdziału Mieszkań. |