

**Wieloletni program
Gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Krzywiń.**

- I. Analiza wielkości oraz stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego. Posiadane zasoby mieszkaniowe to:
1. Budynek komunalny: Krzywiń, ul. Kościańska 76 B – wybudowany przed rokiem 1920, 1 mieszkanie komunalne o powierzchni użytkowej 42,85 m² i 1 lokal użytkowy wyposażone w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
 2. Budynek wspólnoty mieszkaniowej Krzywiń, ul. Kościańska 5 – wybudowany przed rokiem 1930, wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, 1 mieszkanie komunalne o powierzchni użytkowej 34,40 m².
 3. Budynek komunalny wielorodzinny: Krzywiń, ul. Strzelecka 13 A – wybudowany przed rokiem 1980, 18 mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, CO i wodno-kanalizacyjną o łącznej powierzchni użytkowej 772,29 m².
 4. Budynek komunalny: Krzywiń, ul. Strzelecka 15 – wybudowany przed rokiem 1920, wyposażony w instalację elektryczną, CO i wodno-kanalizacyjną – 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej 86,60 m².
 5. Budynek komunalny: Bielewo nr 99 – wybudowany przed rokiem 1900, wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną – 1 mieszkanie o powierzchni użytkowej 50,0 m².
 6. Budynek komunalny: Bieżyń 117.
Budynek ośrodka zdrowia – wybudowany przed rokiem 1970, wyposażony w instalację elektryczną, CO, i wodno-kanalizacyjną – 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 278,23 m² oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni 171,01 m².
 7. Budynek komunalny: Lubiń, ul. Powstańców 26 – wybudowany przed rokiem 1900, wyposażony w instalację elektryczną i wodną – 1 lokal mieszkalny o powierzchni 67,99 m².
 8. Budynek komunalny: Rąbiń, Plac Kościuszki 2 – wybudowany przed rokiem 1920, wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną – 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 170,10 m².
 9. Budynek komunalny: Gierłachowo nr 20 – wybudowany przed rokiem 1900, wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną – 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 150,78 m².
 10. Budynek komunalny: Łuszkowo nr 103 – wybudowany przed rokiem 1930, wyposażony w instalację elektryczną, CO i wodno-kanalizacyjną – 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 149,32 m².
 11. Budynek komunalny: Świniec nr 31 – wybudowany przed rokiem 1920, wyposażony w instalację elektryczną, CO i wodno-kanalizacyjną – 1 lokal mieszkalny o powierzchni 60,60 m².
 12. Budynek komunalny: Jerka, ul. Szkolna 10 – wybudowany przed rokiem 1900, wyposażony w instalację elektryczną, CO, wodno-kanalizacyjną – 1 lokal mieszkalny o powierzchni 41,85 m².

Większość budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Gminy Krzywiń to budynki stare pobudowane przed rokiem 1930 w znacznym stanie zużycia, wymagających remontów i modernizacji.

Ogólnie stan budynków jest średni, biorąc pod uwagę ich wiek. Istotne elementy budynków są w stanie technicznym – użytkowym spełniającym wymogi techniczno-budowlane i nadają się do dalszego użytkowania.

Corocznie w miarę posiadanych funduszy będzie dokonywana naprawa i modernizacja dla utrzymania stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi normami.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków:

1. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji:

REMONTY	
Rodzaj naprawy	Wykaz budynków objętych naprawą
1. Remont dachu	Krzywiń, ul. Strzelecka 13 A Bielewo nr 99 Lubiń, ul. Powstańców 26 Rąbiń, Plac Kościuszki 2 Łuszkowo nr 103
2. Wymiana stolarki okiennej	Bieżyń nr 117 Lubiń, ul. Powstańców 26 Rąbiń, Plac Kościuszki 2 Gierłachowo nr 20 Świniec nr 31 Łuszkowo 103
3. Remont instalacji odgromowej	Jerka, ul. Szkolna 10 Krzywiń, ul. Kościańska 76 B Krzywiń, ul. Strzelecka 15 Lubiń, ul. Powstańców 26 Rąbiń, Plac Kościuszki 2 Gierłachowo 20 Łuszkowo nr 103
4. Wymiana grzejników CO	Świniec nr 31 Bieżyń nr 117
5. Przełożenie piecy kaflowych	Gierłachowo nr 20 Krzywiń, ul. Kościańska 5
6. Remont kominów dymnych i wentylacyjnych	Krzywiń, ul. Kościańska 5 Krzywiń, ul. Kościańska 76 B Lubiń, ul. Powstańców 26 Rąbiń, Plac Kościuszki 2 Gierłachowo nr 20 Łuszkowo nr 103 Jerka, ul. Szkolna 10

MODERNIZACJA	
1. Zmiana elewacji budynku	Łuszkowo nr 103 Rąbiń, Plac Kościuszki 2 Gierłachowo nr 20 Jerka, ul. Szkolna 10
2. Wymiana instalacji kanalizacyjnej	Gierłachowo nr 20 Jerka, ul. Szkolna 10
3. Adaptacja pomieszczeń klasowych na lokale mieszkalne	Łuszkowo nr 103
4. Modernizacja lokali i adaptacja ich na lokale mieszkalne	Lubiń, ul. Powstańców 26 Bieżyń nr 117 Gierłachowo nr 20
5. Montaż domofonów	Bieżyń nr 117

2. Plan remontów i modernizacji budynków:

Rok 2011

- Krzywiń, ul. Strzelecka 13 A - naprawa dachu i przegląd instalacji odgromowej;
- Bieżyń nr 117 - dokończenie wymiany stolarki okiennej, modernizacja lokalu mieszkalnego i adaptacja dla rodziny wielodzietnej;
- Świniec nr 31 - wymiana stolarki okiennej;
- Krzywiń, ul. Kościańska 76 B - remont instalacji odgromowej;
- Krzywiń, ul. Kościańska 5 - przełożenie pieców kaflowych;
- Gierłachowo nr 20 - przełożenie pieców kaflowych, remont kominów dymnych i wentylacyjnych, wymiana pokryw na zbiornikach nieczystości płynnych;

Rok 2012

- Lubiń, ul. Powstańców 26 - remont dachu i instalacji odgromowej, wymiana stolarki okiennej, remont kominów dymnych i wentylacyjnych, modernizacja lokalu mieszkalnego celem pozyskania dodatkowych pomieszczeń mieszkalnych;
- Łuszkowo 103 - adaptacja pomieszczeń klasowych na lokale mieszkalne, remont instalacji odgromowej, naprawa dachu, remont kominów dymnych i wentylacyjnych;
- Gierłachowo nr 20 - modernizacja lokalu mieszkalnego celem pozyskania dodatkowych pomieszczeń mieszkalnych;

Rok 2013

- Gierłachowo nr 20 - wymiana stolarki okiennej, remont instalacji odgromowej;
- Jerka, ul. Szkolna 10 - remont instalacji odgromowej, remont kominów dymnych i wentylacyjnych, zmiana elewacji budynku, wymiana instalacji kanalizacyjnej;
- Bieżyń nr 117 - wymiana grzejników CO, montaż domofonów;
- Krzywiń, ul. Kosciańska 5 - remont kominów dymnych i wentylacyjnych, remont dachu nad pomieszczeniem gospodarczym;
- Łuszkowo nr 103 - zmiana elewacji budynku;

Rok 2014

- Rąbiń, plac Kościuszki 2 - wymiana stolarki okiennej,
- Krzywiń, ul. Strzelecka 15 - remont instalacji odgromowej;
- Świniec nr 31 - wymiana grzejników CO;

Rok 2015

- Rąbiń, Plac kościuszki 2 - remont dachu / wymiana pokrycia /, remont instalacji odgromowej, odnowienie elewacji budynku;
- Gierłachowo nr 20 - remont kominów dymnych i wentylacyjnych;
- odnowienie elewacji budynku,

III. Planowana sprzedaż i zasady sprzedaży lokali mieszkalny będących w zasobie gminy:

1. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2011 – 2015 :
 - Krzywiń, ul. Strzelecka 13 A - 18 mieszkań;
 - Krzywiń, ul. Kościańska 5 - 1 mieszkanie;
 - Bielewo nr 99 - 1 mieszkania;
2. Zasady sprzedaży lokali:
 - lokale mieszkalne zajęte na podstawie umowy najmu, podlegają sprzedaży na rzecz najemców;
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje wg. wyceny uwzględniając system bonifikat, uchwalony przez Radę Miejską na podstawie odrębnych przepisów;
 - wolne lokale mieszkalne sprzedaje się w drodze przetargu;

IV. Zasady polityki czynszowej:

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne;
 - za lokale socjalne;
2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za:
 - brak instalacji wodociągowej w mieszkaniu - 20 %
 - ciemna kuchnia (bez otworów okiennych) - 20 %
 - mieszkanie na poddaszu - 10 %
3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu za:
 - mieszkanie wyposażone w łazienkę lub WC w mieszkaniu - 50 %
 - mieszkanie wyposażone w C.O. - 30 %

Najemcom, którzy na własny koszt podwyższają standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tego tytułu.
4. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz częścią lokali będących współwłasnością gminy zarządza i administruje Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń.
2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem powinno umożliwić realizację następujących celów wg. poniższych priorytetów:
 - utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu poprzez zahamowanie procesu degradacji technicznej budynków i lokali,

- racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- intensyfikowanie działań mających na celu dostosowanie standardu i wielkości mieszkania do możliwości finansowych rodziny,
- poprawę stanu technicznego zasobu, aby obniżyć koszty eksploatacji lokali, maksymalne obniżenie zaległości czynszowych.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

1. Dochody z czynszów.
2. Dochody ze sprzedaży lokali.
3. Środki budżetu gminy.

Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej

Lp.	Rodzaj dochodu	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Przewidywane wpływy z czynszów i opłat	74.200,00	67.100,00	69.100,00	71.200,00	73.400,00
2.	Wpływy ze sprzedaży	965.400,00	42.200,00			
	R a z e m	1.039.600,00	109.300,00	69.100,00	71.200,00	73.400,00

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Planowana wysokość kosztów przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Lp.	Rodzaj kosztów	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	44.300,00	24.600,00	25.300,00	26.100,00	26.900,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	43.000,00	40.000,00	40.000,00	35.000,00	35.000,00
3.	Inwestycje		100.000,00			
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4.000,00	4.000,00			
	R a z e m	91.300,00	168.600,00	65.300,00	61.100,00	61.900,00

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:
 - lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu / standardzie /, odpracowanie wysokości zaległości czynszowych na rzecz administratora lokalu mieszkalnego,
 - weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają

zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art.11 ust. 3 ustawy,

- zmianach sposobu użytkowania na lokale mieszkalne wolnych przestrzeni w budynkach,
- utrzymanie w dalszym ciągu bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu lokalu mieszkalnego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

/-/ Roman Majorczyk