

**UCHWAŁA NR XXVIII/304/2016
RADY MIEJSKIEJ W BORNEM SULINOWIE**

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) w związku z 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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bornego Sulinowa.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Dariusz Czerniawski

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/304/2016
Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie
z dnia 27 października 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY BORNE SULINOWO NA LATA 2016-2020**

Borne Sulinowo 2016

Wprowadzenie

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sporządzany jest na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), która to nałożyła na gminy obowiązek realizacji zadania własnego w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Borne Sulinowo przy wykorzystaniu gminnego zasobu mieszkaniowego, w tym:
 - 1) zapewnienia mieszkańcom lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych;
 - 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo uregulowane zostały w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie.

Zasób mieszkaniowy w szczególności służy zaspokajaniu potrzeb osób:

 - 1) mających niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) mających niskie dochody.
3. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020.
4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:
 - 1) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
 - 2) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego tylko w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach. Prywatyzowane będą przede wszystkim lokale generujące nadwyżkę kosztów nad przychodami oraz lokale położone w funkcjonujących już wspólnotach mieszkaniowych;
 - 3) pozyskiwanie środków finansowych na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności tworzenia lokali socjalnych.
5. Gmina w okresie objętym programem będzie starała się powiększać pulę mieszkań socjalnych niezbędnych do wykonywania zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających dochody

na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

6. Zakłada się wyłączenie ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem – lokale socjalne.
7. Przyjmuje się następujące kierunki działań:
 - 1) zbywanie lokali mieszkalnych z udziałem Gminy w „Małych Wspólnotach”;
 - 2) utrzymywanie lokali mieszkalnych w budynkach, w których większość stanowi własność Gminy;
 - 3) zbywanie w drodze przetargu lokali zwalnianych w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) dokonywanie analizy finansowo-organizacyjnej przy przeznaczaniu lokali do sprzedaży;
 - 5) sprzedaż budynków stanowiących własność Gminy, a będących w bardzo złym stanie technicznym;
 - 6) stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty.

Definicje

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **„ustawie”** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610);
 - 2) **„czynszu”** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
 - 3) **„najemcy”** – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;
 - 4) **„wynajmującym”** – należy przez to rozumieć Gminę Borne Sulinowo;
 - 5) **„lokalu”** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;

- 6) „*lokalu socjalnym*” – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 7) „*lokalu zamiennym*” – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 8) „*tymczasowym pomieszczeniu*” – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 9) „*mieszkaniowym zasobie gminy*” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy);
- 10) „*programie*” – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020;
- 11) „*wspólnocie mieszkaniowej (WM)*” - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tzn. ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości;

„*mała wspólnota (MW)*” – należy przez to rozumieć wspólnotę, która ilością nie przekracza 7 lokali. Do małych wspólnot stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 380);
- 12) „*remoncie gruntownym budynku*” - należy przez to rozumieć wykonanie remontu dachu, elewacji lub klatek schodowych.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY BORNE SULINOWO Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 3.

1. Gminny zasób mieszkaniowy, objęty programem tworzą lokale mieszkalne i lokale socjalne położone w budynkach wielorodzinnych, „wspólnotach mieszkaniowych” jak i „małych wspólnotach”, stanowiących współwłasność gminy jak i lokale i budynki, których gmina jest wyłącznym właścicielem.
2. Gminny zasób mieszkaniowy miasta wg stanu na dzień 06.09.2016 r. **stanowi 97 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **5.195,99 m²**. Lokale te

położone są na terenie miasta Bornego Sulinowa oraz na terenie gminy Borne Sulinowo. W skład zasobu mieszkaniowego gminy Borne Sulinowo wchodzi:

- 1) **39 lokali** mieszkalnych znajdujących się w budynku stanowiącym w 100% własność gminy Borne Sulinowo (w tym: 4 lokale mieszkalne, 34 lokale socjalne, 1 lokal na sytuacje awaryjne);
- 2) **35 lokali** mieszkalnych znajdujących się we „wspólnotach mieszkaniowych” m.in. w 7 budynkach wielorodzinnych, stanowiących współwłasność gminy oraz osób prywatnych, których zarząd powierzono na podstawie ustawy o własności lokali;
- 3) **17 lokali** mieszkalnych znajdujących się w 5 budynkach wielorodzinnych, stanowiących współwłasność gminy oraz innych podmiotów, których zarząd został powierzony zarządcy nieruchomości bądź nie został nikomu powierzony, a zarządzanie wykonywane jest przez właścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności, to tzw. „małe wspólnoty”;
- 4) **4 budynki** mieszkalne jednorodzinne stanowiące w 100% własność Gminy;
- 5) **2 lokale** mieszkalne – służbowe, w 2 budynkach użyteczności publicznej tj. w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej oraz w budynku Zespołu Szkół w Łubowie.

Tabela 1. Gminny zasób mieszkaniowy położony na terenie miasta Bornego Sulinowa

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu [m2]	Forma zarządzania	Udział gminy
1	Al. Niepodległości 3A/1	48,4	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3 w Bornem Sulinowie	131/1000
2	Al. Niepodległości 3A/6	33		
3	Al. Niepodległości 3B/2	33		
4	Al. Niepodległości 3B/5	48,4		
5	Al. Niepodległości 3C/10	33,00		
6	Al. Niepodległości 3D/10	33,00		
7	Al. Niepodległości 3E/7	48,4		
8	Al. Niepodległości 3F/10	33		
9	Al. Niepodległości 4A/1	65,2	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości nr 4 w Bornem Sulinowie	114/1000
10	Al. Niepodległości 4B/5	64,4		
11	Al. Niepodległości 4C/7	42,7		
12	Al. Niepodległości 4C/9	42,7		
13	Al. Niepodległości 4D/11	37		

„Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020”

14	Al. Niepodległości 4E/6	42,5		
15	Al. Niepodległości 4F/11	37,8		
16	Al. Niepodległości 4F/14	37,8		
17	Al. Niepodległości 30B/3	49,4	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 30 w Bornem Sulinowie	64/1000
18	Al. Niepodległości 30B/9	49,4		
19	Al. Niepodległości 46A/1	62,6	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie	100/1000
20	Al. Niepodległości 46A/3	78,6		
21	Al. Niepodległości 46A/5	78,6		
22	Al. Niepodległości 46A/6	63,2		
23	Al. Niepodległości 46B/3	78,7		
24	Al. Niepodległości 46C/1	62,6		
25	ul. Orła Białego 3A/8	63,4	Wspólnota Mieszkaniowa "ORZEŁ" ul. Orła Białego 3 w Bornem Sulinowie	95/1000
26	ul. Orła Białego 3B/3	78,9		
27	ul. Orła Białego 3B/8	63,4		
28	ul. Orła Białego 3B/10	63,4		
29	ul. Orła Białego 3E/6	63,4		
30	ul. Jeziorna 3/3	34,2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Jeziorna 3 w Bornem Sulinowie	102/1000
31	ul. Jeziorna 3/9	34,2		
32	ul. Reja 15A/2	48,7	Wspólnota Mieszkaniowa "EUROPA" ul. M. Reja nr 15 w Bornem Sulinowie	131/1000
33	ul. Reja 15A/4	55,2		
34	ul. Reja 15A/5	49,8		
35	ul. Reja 15A/8	48,7		
36	ul. J. Słowackiego 9A/1	48,30		
37	ul. J. Słowackiego 9A/2	38,21		
38	ul. J. Słowackiego 9A/3	69,64		
39	ul. J. Słowackiego 9A/4	58,00		
40	ul. J. Słowackiego 9A/5	48,66		
41	ul. J. Słowackiego 9A/6	37,68		
42	ul. J. Słowackiego 9A/7	55,31		
43	ul. J. Słowackiego 9A/8	48,15		
44	ul. J. Słowackiego 9A/9	38,16		
45	ul. J. Słowackiego 9A/10	63,93		
46	ul. J. Słowackiego 9A/11	57,69		
47	ul. J. Słowackiego 9A/12	48,63		
48	ul. J. Słowackiego 9A/13	37,67		

49	ul. J. Słowackiego 9A/14	56,55	Gmina Borne Sulinowo	100%
50	ul. J. Słowackiego 9A/15	46,68		
51	ul. J. Słowackiego 9A/16	37,85		
52	ul. J. Słowackiego 9A/17	64,39		
53	ul. J. Słowackiego 9A/18	57,26		
54	ul. J. Słowackiego 9A/19	48,66		
55	ul. J. Słowackiego 9A/20	37,49		
56	ul. J. Słowackiego 9A/21	59,99		
57	ul. J. Słowackiego 9B/1	55,69		
58	ul. J. Słowackiego 9B/2	49,30		
59	ul. J. Słowackiego 9B/3	57,80		
60	ul. J. Słowackiego 9B/4	62,30		
61	ul. J. Słowackiego 9B/5	39,23		
62	ul. J. Słowackiego 9B/6	47,55		
63	ul. J. Słowackiego 9B/7	56,08		
64	ul. J. Słowackiego 9B/8	49,30		
65	ul. J. Słowackiego 9B/9	57,87		
66	ul. J. Słowackiego 9B/10	61,19		
67	ul. J. Słowackiego 9B/11	38,81		
68	ul. J. Słowackiego 9B/12	47,39		
69	ul. J. Słowackiego 9B/13	55,90		
70	ul. J. Słowackiego 9B/14	49,12		
71	ul. J. Słowackiego 9B/15	57,95		
72	ul. J. Słowackiego 9B/16	59,26		
73	ul. J. Słowackiego 9B/17	37,92		
74	ul. J. Słowackiego 9B/18	46,68		
Razem:		$\Sigma = 3\,794,94$		

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

Tabela 2. Gminny zasób mieszkaniowy położony na terenie gminnym (wiejskim)

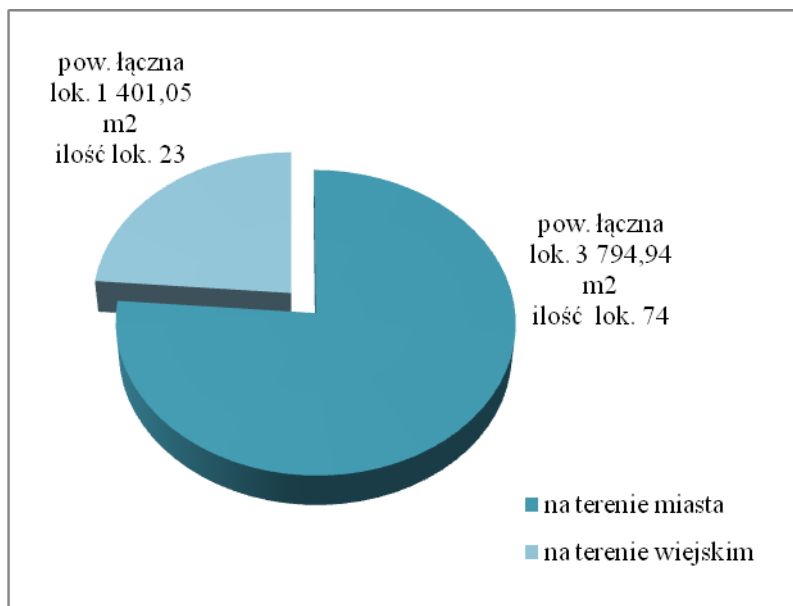
Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu [m ²]	Prawo własności	Udział gminy
1	Starowice 3	132,48	własność gminy	100%
2	Uniemino 2	77,20	własność gminy	100%
3	Łącznie 18	64,11	własność gminy	100%

„Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Borne Sulinowo na lata 2016-2020”

4	Dąbrowica 112 (Śmiadowo 22/1)	52,30	własność gminy	100%
5	Jeleń 29/1	65,50	współwłasność w "MW"	3687/10000
6	Juchowo 27/1	52,50	współwłasność w "MW"	1992/10000
7	Juchowo 38/2	58,70	współwłasność w "MW"	800/10000
8	Silnowo 13/2	57,60	współwłasność w "MW"	427/1000
9	Silnowo 13/3	28,80	współwłasność w "MW"	
10	Silnowo 19/3	46,22	współwłasność w "MW"	160/1000
11	Dąbie 11/1	56,70	współwłasność w "MW"	1/2
12	ul. Zakątna 10 w Łubowie Zespół Szkół w Łubowie	92,15	własność gminy	100%
13	ul. Kościuszki 25/1 w Łubowie	56,22	współwłasność w "MW"	1895/10000
14	ul. Kościuszki 31 w Łubowie Ochotnicza Straż Pożarna	72,86	własność gminy	100%
15	ul. Kościuszki 38/3 w Łubowie	35,00	współwłasność w "MW"	1162/10000
16	ul. Kościuszki 49 w Łubowie	62,94	współwłasność w "MW"	449/1000
17	ul. Kościuszki 52A w Łubowie	81,29	współwłasność w "MW"	832/1000
18	ul. Kościuszki 77/4 w Łubowie	56,00	współwłasność w "MW"	250/1000
19	ul. Kościuszki 79/1 w Łubowie	56,00	współwłasność w "MW"	263/1000
20	ul. Kolejowa 4/3 w Łubowie	53,00	współwłasność w "MW"	239/1000
21	Piława 36/3	51,39	współwłasność w "MW"	776/1000
22	Piława 36/1	46,69	współwłasność w "MW"	
23	Radacz 14/6	45,40	współwłasność w "MW"	144/1000
Razem:		$\Sigma = 1\ 401,05$		

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

Wykres 1. Lokale na terenie miasta Borne Sulinowo i na terenie gminy (wiejskim)



Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

Tabela 3. Ilość lokali znajdujących się w budynkach „Wspólnotach Mieszkaniowych”

Lp.	Nazwa wspólnoty mieszkaniowej, w której znajdują się lokale gminne	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Łączna pow. użytkowa lokali znajdujących się w budynku WM	Udział gminy
1	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3 w Bornem Sulinowie	8	277,20	131/1000
2	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości nr 4 w Bornem Sulinowie	8	370,10	114/1000
3	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 30 w Bornem Sulinowie	2	98,80	64/1000
4	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie	6	424,60	123/1000

5	Wspólnota Mieszkaniowa "ORZEŁ" ul. Orła Białego 3 w Bornem Sulinowie	5	332,50	95/1000
6	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Jeziorna 3/3 w Bornem Sulinowie	2	68,40	102/1000
7	Wspólnota Mieszkaniowa "EUROPA" ul. M. Reja nr 15 w Bornem Sulinowie	4	202,40	131/1000
Razem lokali:		35	Σ = 1 774,00	

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

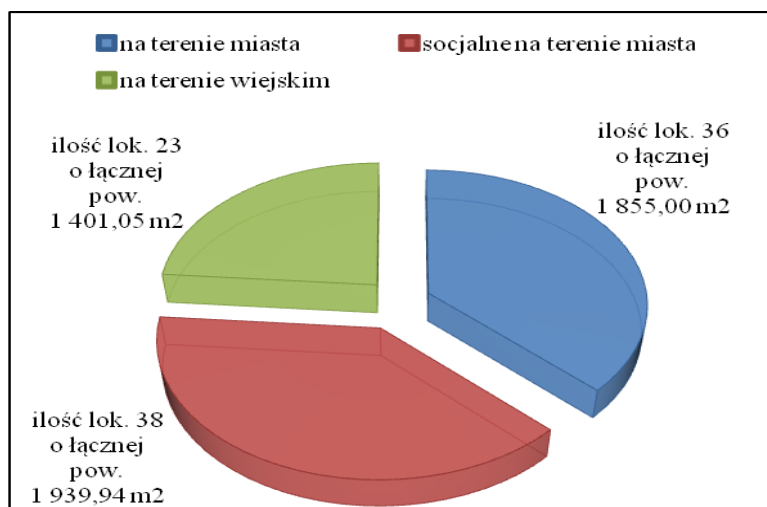
Tabela 4 Ilość lokali socjalnych na terenie miasta Borne Sulinowo

Lp.	Adres lokalu	Pow. lokalu [m2]	Forma zarządzania	Udział gminy
1	ul. J. Słowackiego 9A/1	48,30	Gmina Borne Sulinowo	100%
2	ul. J. Słowackiego 9A/2	38,21		
3	ul. J. Słowackiego 9A/3	69,64		
4	ul. J. Słowackiego 9A/4	58,00		
5	ul. J. Słowackiego 9A/5	48,66		
6	ul. J. Słowackiego 9A/6	37,68		
7	ul. J. Słowackiego 9A/7	55,31		
8	ul. J. Słowackiego 9A/8	48,15		
9	ul. J. Słowackiego 9A/9	38,16		
10	ul. J. Słowackiego 9A/10	63,93		
11	ul. J. Słowackiego 9A/11	57,69		
12	ul. J. Słowackiego 9A/12	48,63		
13	ul. J. Słowackiego 9A/13	37,67		
14	ul. J. Słowackiego 9A/14	56,55		
15	ul. J. Słowackiego 9A/15	46,68		
16	ul. J. Słowackiego 9A/16	37,85		
17	ul. J. Słowackiego 9A/17	64,39		
18	ul. J. Słowackiego 9A/18	57,26		
19	ul. J. Słowackiego 9A/19	48,66		
20	ul. J. Słowackiego 9A/20	37,49		
21	ul. J. Słowackiego 9A/21	59,99		

22	ul. J. Słowackiego 9B/1	55,69		
23	ul. J. Słowackiego 9B/2	49,30		
24	ul. J. Słowackiego 9B/3	57,80		
25	ul. J. Słowackiego 9B/4	62,30		
26	ul. J. Słowackiego 9B/6	47,55		
27	ul. J. Słowackiego 9B/7	56,08		
28	ul. J. Słowackiego 9B/8	49,30		
29	ul. J. Słowackiego 9B/10	61,19		
30	ul. J. Słowackiego 9B/11	38,81		
31	ul. J. Słowackiego 9B/12	47,39		
32	ul. J. Słowackiego 9B/13	55,90		
33	ul. J. Słowackiego 9B/15	57,95		
34	ul. J. Słowackiego 9B/16	59,26		
35	ul. J. Słowackiego 9B/17	37,92		
36	Al. Niepodległości 3C/10	33,00	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 3	26/1000
37	Al. Niepodległości 3D/10	33,00		
38	Al. Niepodległości 46A/5	78,60	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy Al. Niepodległości 46 w Bornem Sulinowie	23/1000
Razem:		1939,94		

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd

Wykres 2 Ilość lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo



Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd

Przewidywaną adaptację lokali socjalnych przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Adaptacja lokali socjalnych na lata 2016-2020 realizowana będzie ze środków Gminy:

Lp.	Rok przekształcenia/adaptacji	Liczba lokali
1	2016	1
2	2017	1
3	2018	1
4	2019	1
5	2020	1

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4.

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynki i lokale mieszkalne położone na terenie wiejskim, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia ciągłych remontów i bieżących napraw.
Przywrócenie substancji użytkowej do wymaganego stanu wiąże się z dużymi nakładami finansowymi.
Wysokość nakładów finansowych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy, dotacji, programów celowych, środków z unii europejskiej oraz środków z innych źródeł.
2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego zgodnie z tabelą nr 6.

Tabela 6. Potrzeby remontowe na lata 2016-2020

Lp.	Wyszczególnienie zadań	Przypadające na ilość budynków/lokali									
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.					
1	Wymiana pokrycia dachowego (więźba dachowa, obróbki blacharskie)	--	----	2	ul. Kościuszki 77	2	ul. Kościuszki 79	3	Jeleń 29	3	Uniemino 2
		--	----	2	ul. Kościuszki 25	2	Starowice 3	3	Dąbie 11	3	Piława 36
		--	----		-----		-----		Juchowo 27		Juchowo 38
2	Stropy	--	----	1	ul. Kościuszki 25	1	Silnowo 13	--	----	1	Uniemino 2
3	Wymiana rynien i rur spustowych	--	-----	2	ul. Kościuszki 77	2	ul. Kościuszki 79	2	Starowice 3	2	Piława 36
		--	-----		Juchowo 27		Jeleń 29		Juchowo 38		Silnowo 13
4	Naprawa kominów/główek	--	-----	3	ul. Kościuszki 77	3	ul. Kościuszki 79	2	Dąbie 11	2	Uniemino 2
		--	-----		Juchowo 27		Silnowo 13		-----		-----
		--	-----		ul. Kościuszki 25		Jeleń 29		Silnowo 13		Juchowo 38
5	Naprawa tynków wewnętrznych	--	----	1	ul. Kościuszki 77	1	Silnowo 13	--	-----	--	-----
		--	----		----		-----		-----		-----
6	Remont i modernizacja lokali do ponownego zasiedlenia	--	----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----
7	Kontrole okresowe techniczne budynków/przewody kominowe/instalacja elektryczna	21	gminne lokale na terenie wiejskim	20	gminne lokale na terenie wiejskim	19	gminne lokale na terenie wiejskim	18	gminne lokale na terenie wiejskim	17	gminne lokale na terenie wiejskim
8	Inne prace remontowe (awarie)	--	-----		Uniemino 2		Silnowo 13		-----		-----
		--	-----	3	Łącznie 18	1	-----	--	-----	--	-----
		--	-----		Piława 36		-----		-----		-----
9	Posadzki i podłogi (strychu)	--	-----	1	ul. Kościuszki 25	--	-----	--	-----	1	Silnowo 13
10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	ul. Kościuszki 25	1	Silnowo 13	--	-----	--	-----	--	-----
11	Instalacja odgromowa	--	-----	1	Juchowo 38	--	-----	1	Jeleń 29	--	-----

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

PLANOWANA SPRZEDAŻ W KOLEJNYCH LATACH

§ 5.

1. Zbywanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Borne Sulinowo w większości odbywa się na wniosek osoby zainteresowanej.

2. Przy sprzedażach lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców stosuje się bonifikaty w wysokości określonej przez Radę Miejską w Bornem Sulinowie w formie uchwały wraz z wyrażeniem zgody na zbycie lokalu.

Wysokości bonifikat podejmowane są indywidualnie dla każdego lokalu.

3. Sprzedaży nie podlegają lokale socjalne, lokale na czas trwania stosunku pracy (lokale służbowe) i inne lokale wynajmowane na czas oznaczony.

4. Z zasobu mieszkaniowego gminy Borne Sulinowo systematycznie sprzedawane są lokale, co za tym idzie zasób ten w poszczególnych latach ulega zmniejszeniu. W związku z tym istnieje konieczność wydzielenia z zasobu gminnego budynków i lokali, które nie będą podlegały sprzedaży.

Lokale te będą służyły zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób o najniższym kryterium dochodowym. Wykaz budynków i lokali wyłączonych ze sprzedaży przedstawia tab. 7.

Tabela 7. Budynki i lokale wyłączone ze sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu/i [m ²]
1	ul. Słowackiego 9A w Bornem Sulinowie	od 1 do 21	1 058,90
2	ul. Słowackiego 9 B w Bornem Sulinowie	od 1 do 18	929,34
3	Al. Niepodległości 3C w Bornem Sulinowie	10	33,00
4	Al. Niepodległości 3D w Bornem Sulinowie	10	33,00
5	Al. Niepodległości 46A w Bornem Sulinowie	5	78,60
Łącznie lokali:		42	∑ = 2 132,84

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

5. W budynkach, w których pozostał tylko jeden lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Borne Sulinowo będzie podlegał on zbyciu z pierwszeństwem kupna na rzecz najemcy. W przypadku odmowy najemcy i nie skorzystania z prawa pierwokupu, najemca może otrzymać propozycję lokalu zamiennego. Odmowa przyjęcia lokalu zamiennego nie wstrzymuje procesu zbycia lokalu.

6. Założenia sprzedaży zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2016-2020 przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Plan sprzedaży lokali w latach 2016-2020

Lp.	Mieszkaniowy zasób Gminy Borne Sulinowo, lokale wg formy własności	Sprzedaż w latach				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	100% własność Gminy Borne Sulinowo	0	1	0	0	1
2	Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	2	2	2	2	2
Razem:		2	3	2	2	3

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

7. W zależności od zainteresowania najemców wykupem lokali mieszkalnych na własność dane zawarte w tab. 8 mogą ulec zmianie.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6.

1. W Gminie Borne Sulinowo występują zróżnicowane stawki czynszu najmu z podziałem na:
 - 1) lokale mieszkalne na terenie Miasta Bornego Sulinowa;
 - 2) lokale mieszkalne na terenie gminy (wiejskim);
 - 3) lokale socjalne.
2. Na terenie Gminy Borne Sulinowo obowiązuje bazowa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z podziałem na miasto, teren wiejski oraz lokal socjalny. Stawka czynszu wynika z obowiązującego Zarządzenia nr 49/2016 Burmistrza Bornego Sulinowa z dnia 18 maja 2016 r.
3. Stawka bazowa czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia czynniki obniżające określone w tabeli 9.

Tabela 9. Czynniki obniżające stawkę bazową

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wskaźnik obniżający stawkę bazową w %
1	brak centralnego ogrzewania w lokalu	5
2	brak łazienki w lokalu	10
3	brak w.c. w lokalu	10
4	brak wody w lokalu	10
5	brak kanalizacji w lokalu	10
6	lokal położony w suterenie	10
7	lokal położony na strychu	10
8	budynek w złym stan technicznym	50

Źródło: opracowanie własne sporządzone przez tut. Urząd.

4. Do czynnika powodującego obniżenie stawki czynszu ze względu na położenie lokalu w budynku o złym stanie technicznym nie dodaje się innych czynników obniżających stawkę bazową.
5. Maksymalna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.
6. Prognozuje się wzrost bazowej stawki czynszu w latach 2016-2020, obowiązującej od 1 lipca każdego roku, tak aby docelowo stawka czynszu w skali roku, osiągnęła ustawową granicę 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
7. Czynsz najmu płatny jest do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły inaczej w formie pisemnej.
8. Nie przewiduje się obniżek czynszu ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY BORNE
SULINOWO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Burmistrz Bornego Sulinowa przy pomocy Referatu Gospodarki Nieruchomości Urzędu Miejskiego.
2. Weryfikację wniosków i opinię co do zasadności przydziału lokali prowadzi Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Bornego Sulinowa.
3. Referat Finansów i Budżetu w/m prowadzi obsługę finansową w zakresie wpłat i windykacji należności z tytułu najmu oraz rozliczenia z wniesionych zaliczek przez najemców.
4. Referat Inwestycji w/m prowadzi sprawy związane z adaptacją budynków mieszkalnych w tym remonty i bieżące naprawy.
5. W najbliższym czasie nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH
LATACH**

§ 8.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Borne Sulinowo w latach 2016-2020 będą:
 - 1) budżet Gminy Borne Sulinowo – jako źródło podstawowe,
 - 2) środki pozyskane z zewnątrz – jako źródło dodatkowe.
2. Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budynkowej/lokalowej w niepogorszonym stanie technicznym będą wykorzystywane środki z budżetu Gminy lub z zewnątrz, np. na termomodernizację z projektów unijnych.

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

§ 9.

1. Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz wydatki na pokrycie kosztów zarządu w nieruchomościach wspólnych, będących we współwłasności gminy i osób prywatnych.

Tabela 10. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w latach 2016-2020

Lp.	Ogółem wydatki w tym:	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	Koszty bieżącej eksploatacji (administrowanie i zarządzanie oraz konserwacja)	37 500 zł	38 700 zł	39 800 zł	41 000 zł	42 300 zł
2	Koszty remontów i wydatki na fundusz remontowy wspólnot	30 300 zł	31 200 zł	32 100 zł	33 100 zł	34 000 zł
3	Koszty modernizacji	4 000 zł	4 120 zł	4 250 zł	4 400 zł	4 500 zł
4	Koszt utrzymania budynku wielorodzinnego przy ul. J. Słowackiego 9A,B w Bornem Sulinowie	150 000 zł	155 000 zł	160 000 zł	165 000 zł	165 000 zł
5	Wydatki inwestycyjne	15 000 zł	600 000 zł	- zł	650 000 zł	650 000 zł

Źródło: opracowanie własne sporządzone na podstawie posiadanych informacji przez tut. Urząd.

2. Jako zadanie inwestycyjne na lata 2016-2020 planowane jest także zadanie pn.: „**Budowa mieszkań chronionych, socjalnych i tymczasowych**”. W zakresie zadania planowane są następujące przedsięwzięcia:
 - 1) realizacja mieszkań chronionych w budynku przy ul. Kruczkowskiego 5 w Bornem Sulinowie;
 - 2) realizacja mieszkań socjalnych i tymczasowych.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BORNE SULINOWO**

§ 10.

1. Działania mające na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane również w oparciu o przyznawanie bonifikat przy sprzedaży mieszkań, co zapewne zachęci najemców do ich wykupu.
2. Przewiduje się coroczne podwyżki stawki czynszu, w celu przyspieszenia procesu sprzedaży i przeniesienia prawa własności na osoby prywatne.
3. Gmina Borne Sulinowo w ramach posiadanych środków finansowych będzie podejmowała działania podnoszące standard budynków i lokali, tym samym poprawę substancji mieszkaniowej.
4. Gmina po weryfikacji pod kątem sytuacji rodzinnej jak i finansowej, wprowadzi proces przekwalifikowań lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu, z lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie na lokal socjalny.
5. Zachęcanie najemców będących w trudnej sytuacji finansowej do bieżącego regulowania opłat z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych jak i socjalnych, umożliwi im otrzymanie dodatku mieszkaniowego.
6. Realizowanie procesu wycofywania udziału gminy poprzez zbywanie lokali z nieruchomości w tzw. „małych wspólnotach”.
7. Odzyskiwanie lokali o niższym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
8. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.