



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 9 czerwca 2016 r.

Poz. 3762

### OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNIU

z dnia 19 maja 2016 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013-2017**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 296) ogłasza się w załączniku tekst jednolity uchwały nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013-2017 (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 5772), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą nr XXV/401/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 21 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 2657).
- 2) uchwałą nr XXXV/519/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 1821).
- 3) uchwałą nr V/71/15 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 marca 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 1919).
- 4) uchwałą nr XV/184/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 2129).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 uchwały nr XXV/401/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 21 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 2657), który stanowi:

"§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.";

- 2) § 3 uchwały nr XXV/401/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 21 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia

wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 2657), który stanowi:

"§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.";

- 3) § 2 uchwały nr XXXV/519/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 1821), który stanowi:

"§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.";

- 4) § 3 uchwały nr XXXV/519/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 1821), który stanowi:

"§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.";

- 5) § 2 uchwały nr V/71/15 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 marca 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 1919), który stanowi:

"§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.";

- 6) § 3 uchwały nr V/71/15 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 marca 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 1919), który stanowi:

"§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.";

- 7) § 2 uchwały nr XV/184/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 2129), który stanowi:

"§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.";

- 8) § 3 uchwały nr XV/184/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 2129), który stanowi:

"§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.";

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gostyniu  
(-) Grzegorz Skorupski

Załącznik do Obwieszczenia  
Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 19 maja 2016 r.

**Uchwała Nr XXII/352/12**

Rady Miejskiej w Gostyniu  
z dnia 9 listopada 2012 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) w związku z 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 z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gostyń na lata 2013 – 2017, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gostynia.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2013 roku.

## Załącznik do Uchwały Nr XXII/352/12

Rady Miejskiej w Gostyniu

z dnia 9 listopada 2012 r.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 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 2014 r., poz.150) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w wyżej wymienionej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W świetle zmian wprowadzonych do Kodeksu postępowania cywilnego uniemożliwiającego eksmisję „na bruk” z lokali mieszkalnych, pojawił się po stronie gmin dodatkowy obowiązek w postaci zapewnienia pomieszczeń tymczasowych. O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje

i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych,

a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

**1) Rozmieszczenie i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń**

1. Na zasób mieszkaniowy gminy – składają się :

232 lokale w tym:

- 218 administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w 26 budynkach

w tym:

- 63 lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych w 17 budynkach

- 14 lokali administrowanych przez jednostki organizacyjne i pomocnicze gminy.

Łącznej powierzchnia użytkowa = **10.495,39 m<sup>2</sup>**

**Tabela 1. Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki**

**Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu w budynkach komunalnych bez Wspólnot Mieszkaniowych.**

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m2	Rok budowy
1.	<b>1 Maja</b>	<b>1</b>	7	20	366,63	1911 – 1913
2.	<b>Brzezie</b>	<b>85</b>	4	12	186,13	1905
3.	<b>Fabryczna</b>	<b>1</b>	1	3	48,50	Brak danych
4.	<b>Gola</b>	<b>15</b>	6	19	374,98	/2010
5.	<b>Gola</b>	<b>59</b>	8	18	268,80	Adaptacja 2002
6.	<b>Gola</b>	<b>63</b>	14	33	413,56	Adaptacja 1998
7.	<b>Gola</b>	<b>63a</b>	14	32	693,17	2010
8.	<b>Graniczna</b>	<b>2</b>	6	13	213,95	1903
9.	<b>Jana Pawła II</b>	<b>52</b>	4	12	174,70	1863
10.	<b>Jana Pawła II</b>	<b>53</b>	3	9	179,73	1820
11.	<b>Jana Pawła II</b>	<b>54</b>	7	20	385,46	1880

12.	<b>Krajewice</b>	<b>99</b>	6	20	314,59	Brak danych
13.	<b>Nad Kanią</b>	<b>107a</b>	9	25	277,10	1993
14.	<b>Polna</b>	<b>43</b>	4	11	182,42	1965
15.	<b>Polna</b>	<b>43a</b>	4	11	135,21	1989
16.	<b>Polna</b>	<b>72</b>	6	21	276,31	1982
17.	<b>Poznańska</b>	<b>13</b>	3	9	179,54	1900
18.	<b>Poznańska</b>	<b>13a</b>	3	5	48,78	1900
19.	<b>Poznańska</b>	<b>200</b>	2	6	88,94	Brak danych
20.	<b>Sikorzyn</b>	<b>16a</b>	1	5	87,00	1973
21.	<b>Starogostyńska</b>	<b>3</b>	6	16	279,19	1895
22.	<b>Stary Gostyń</b>	<b>56</b>	1	3	75,12	1892
23.	<b>Wrocławska</b>	<b>152</b>	19	48	676,23	1978
24.	<b>Wrocławska</b>	<b>244</b>	7	22	341,37	1900
25.	<b>Wrocławska</b>	<b>250</b>	7	18	278,59	1900
26.	<b>Wrocławska</b>	<b>263</b>	3	9	180,24	Brak danych
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>155</b>	<b>420</b>	<b>6.726,24</b>	<b>X</b>

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = **6726,24**

**Tabela 2. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia**

L.p.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	102	65,81
2.	w.c.	49	31,61
3.	Ciepła woda	21	13,55
4.	CO	37	23,87
5.	Kanalizacja	155	100,00
6.	Gaz	121	78,60
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0	0,00
8.	C.O. etażowe	72	46,45

- 1) **63** lokale umiejscowione w **17** budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mniejszościowy lub większościowy udział, zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu.

**Tabela 3. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większościowym lub mniejszościowym udziałem gminy Gostyń, zarządzanych przez ZGKiM**

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup>	% udział gminy	Rok budowy
1.	<b>Bojanowskiego</b>	<b>23</b>	4	15	211,68	22,921	1961
2.	<b>Dusina</b>	<b>1</b>	1	2	50,70	15,65	1900
3.	<b>Hutnika</b>	<b>3a</b>	3	11	140,80	10,40	1974
4.	<b>Hutnika</b>	<b>3b</b>	2	6	88,00	6,54	1974
5.	<b>Jana Pawła II</b>	<b>114</b>	4	11	175,69	57,76	1892
6.	<b>K. Marcinkowskiego</b>	<b>7 – 7a</b>	2	7	157,94	63,63	1908
7.	<b>Kolejowa</b>	<b>7</b>	3	6	120,70	18,40	1920
8.	<b>Kolejowa</b>	<b>17</b>	1	4	51,10	4,05	1979
9.	<b>Mieszka I</b>	<b>2</b>	4	11	142,32	14,80	1963
10.	<b>Olejniczaka</b>	<b>9</b>	5	14	241,61	67,42	1943
11.	<b>Olejniczaka</b>	<b>12</b>	4	14	246,25	51,25	1943
12.	<b>Podgórna</b>	<b>3</b>	1	3	52,98	39,00	1966
13.	<b>Powst. Wlkp.</b>	<b>6</b>	2	2	43,43	8,79	1914
14.	<b>Powst. Wlkp.</b>	<b>8</b>	5	13	235,62	10,29	1902

15.	<b>Taczaka</b>	<b>3</b>	16	48	673,60	66,64	1996
16.	<b>Wrocławska</b>	<b>6</b>	5	18	304,39	78,50	1943
17.	<b>Wrocławska</b>	<b>247</b>	1	5	98,84	55,69	1900
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>63</b>	<b>190</b>	<b>3035,65</b>	<b>x</b>	<b>X</b>

Ogólna powierzchnia użytkowa budynków = **3035,65**

**Tabela 4. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia**

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	53	82,35
2.	w.c.	8	13,26
3.	Ciepła woda	16	26,51
4.	CO	33	50,00
5.	Kanalizacja	63	100,00
6.	Gaz	59	88,26
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0	0,00
8.	C.O. - etażowe	4	2,94

**B. 14** lokali umiejscowionych w 9 budynkach innych zakładów i jednostek budżetowych, lokalami tymi administrują te zakłady (OSiR, Biblioteka, szkoły, ośrodek kultury, urząd miejski).

**Tabela 5. Lokale mieszkalne w obiektach użyteczności publicznej**

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup>	Rok budowy
1.	Brzezie	301	1	4	95,00	1977
2.	Bojanowskiego	7	2	5	92,40	Brak danych
3.	Daleszyn	76	1	2	35,64	Brak danych
4.	Wrocławska	257	1	3	51,20	1972
5.	Sikorzyn	16B	2	8	131,76	1989
6.	Zamkowa	1	1	3	38,00	1919
7.	Siemowo	102	1	5	101,50	1960
8.	Sportowa	1	2	4	75,10	1982
9.	Strzelecka	28	3	8	112,90	1989
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>14</b>	<b>42</b>	<b>733,50</b>	<b>X</b>

W obiektach użyteczności publicznej znajduje się 14 lokali mieszkalnych składających się z 42 izb o łącznej powierzchni użytkowej 733,50 m<sup>2</sup>:

Urząd Miejski w Gostyniu, szkoły, GOK Hutnik, OSiR. Sołectwo, Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy.

**1.2.** W zasobach lokalowych gminy Gostyń znajduje się **21 lokali o charakterze użytkowym**, z czego 16 lokali znajduje się w **5** budynkach komunalnych, natomiast **5** lokali umiejscowionych jest w **3** budynkach należących do wspólnot.

**Tabela 6. Lokale użytkowe w budynkach komunalnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gostyniu**

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup>	Rok budowy
1.	<b>1 Maja</b>	<b>1</b>	3	14	307,92	1911 – 1913
2.	<b>Poznańska</b>	<b>200</b>	10		399,31	brak danych
3.	<b>Stary Gostyń – świetlica wiejska</b>	<b>56</b>	1	3	102,92	brak danych
4.	<b>Wrocławska</b>	<b>250</b>	1	3	30,02	1900
5.	<b>Wrocławska</b>	<b>263</b>	1	4	95,71	brak danych
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>935,88</b>	<b>X</b>

**Tabela 7. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia**

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	2	10,00
2.	w.c.	13	85,00
3.	Ciepła woda	0	0,00
4.	CO	13	65,00
5.	Kanalizacja	16	95,00
6.	Gaz	1	20,00
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0	0,00
8.	C.O. etażowe	1	15,00

**Tabela 8. Wykaz budynków oraz powierzchnia i ilość lokali użytkowych stanowiących własność gminy Gostyń we Wspólnotach Mieszkaniowych z większym i mniejszym udziałem gminy Gostyń**

Lp.	Położenie budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Ilość izb	Powierzchnia lokalu m <sup>2</sup>	% udział gminy	Rok budowy
1.	Jana Pawła II	114	1	1	26,00	7,09	1892
2.	Kolejowa	7	2	4	101,14	14,72	1920
3.	Powst. Wlkp.	6	2	3	76,75	12,59	1914
	<b>Razem</b>	<b>x</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>203,89</b>	<b>x</b>	<b>X</b>

**Tabela 9. Stopień wyposażenia lokali w podstawowe instalacje i urządzenia**

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Ilość lokali	Stosunek %
1.	Łazienka i w.c.	0	0,00
2.	w.c.	4	66,67
3.	Ciepła woda	0	0,00
4.	CO	2	50,00
5.	Kanalizacja	4	83,33
6.	Gaz	1	16,67
7.	Brak instalacji wod.-kan.	0	0,00

### 1.3. Źródła i sposoby pozyskiwania mieszkań.

#### I. Dokonywanie zmian w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez:

- stymulowanie zamian w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny jak i jej sytuacji materialnej; rozpoczęcie procedury wypowiedzania umowy najmu gospodarstwom domowym zalegającym z opłatą czynszu winno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody, ale również propozycją zamiany lokalu w ramach zasobu lokalowego gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji,

- weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w przypadkach wymienionych w art. 11 ust. 3 ustawy

o ochronie praw lokatorów, tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości, pod warunkiem że może używać tego lokalu i spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,

- przeanalizowanie sytuacji mieszkaniowej i ekonomicznej osób, które zajmują lokal mieszkalny

w zasobie gminy bez tytułu prawnego, a zamieszkiwały dotychczas wspólnie z prawnym najemcą lokalu we wspólnym gospodarstwie domowym, w sytuacji gdy przepisy nie pozwalają im na uregulowanie swojej sytuacji po śmierci lub wyprowadzeniu się najemcy. Po dokonanej analizie należy podjąć decyzję o wniesieniu powództwa o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu lub przyzwoleniu na nabycie tytułu najemcy i zastosowanie czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

#### II. Pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w ramach prowadzonych inwestycji gminnych.

Systematyczne zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych na lokale mieszkalne, adaptację wolnych przestrzeni

w budynkach, nadbudowę budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych.

W ramach tak zakrojonych działań należy dokonać następujących inwestycji:

nadbudowa budynku – Polna 43, Poznańska 13 (budynek gospodarczy)

- budowa nowych budynków komunalnych, na gruntach stanowiących własność gminy,
- adaptacja na cele mieszkalne budynków użytkowych,
- zakup mieszkań

**Tabela 10. Przewidywana liczba i źródła pozyskiwanych lokali**

Sposób pozyskania lokali	Liczba lokali				
	2013	2014	2015	2016	2017
Naturalny ruch ludności	4	3	3	3	3
Zamiany stymulowane przez gminę	2	2	2	2	2
Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych	2	-	-	-	-
Inwestycje	-	14	-	-	-
Zakup	-	-	1	1	-

#### **1.4. Lokale socjalne**

W ogólnej liczbie **232** gminnych lokali mieszkalnych, znajduje się **75** lokali socjalnych. W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost ich liczby, a zapotrzebowanie jest nadal znaczne. W interesie gminy leży dalsze powiększenie zasobu lokali socjalnych, co jest tym istotniejsze, że przewiduje się znaczny wzrost wniosków o odszkodowanie, przysługujące wierzycielom/właścicielom lokali mieszkalnych, którzy uzyskali wyroki eksmisyjne w stosunku do lokatorów zajmujących ich nieruchomości wraz z wpisanym uprawnieniem do lokalu socjalnego, który winna zapewnić gmina.

Przez lokale socjalne należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie (art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)

Zawierając umowę na lokal socjalny winien on być:

- wyposażony w instalację elektryczną z własnym pomiarem energii,
- wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe),
- wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub w kuchnię elektryczną,
- o stanie technicznym:
- lokal odmalowany,
- tynki ścian bez ubytków, zacieków,
- wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
- zamykające się drzwi i okna,
- sprawne urządzenia, w tym higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.



**Tabela 11. Wykaz zasobu mieszkaniowego przeznaczony na lokale socjalne**

L.p.	Adres	Ilość lokali
1.	Nad Kanią 107a	9
2.	Graniczna 2	6
3.	Gola 63	14
4.	Gola 63a	14
5.	Polna 43	4
6.	Polna 43 a	4
7.	Poznańska 13	3
8.	Poznańska 13a	3
9.	Brzezie 85	4
10.	Jana Pawła II 52	4
11.	Jana Pawła II 53	3
12.	Jana Pawła II 54	7
x	Razem	75

W powyższym zasobie mieszkaniowym każdy z lokali określony jest jako potencjalny lokal socjalny i po zwolnieniu go przez dotychczasowego najemcę przeznacza się go na lokal socjalny.

Zwalnianie lokali można przyspieszyć proponując ich dotychczasowym najemcom mieszkań zamianę w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

Komisja Mieszkaniowa może wskazać na lokal mieszkalny lokal pełniący funkcję lokalu socjalnego i odwrotnie.

Komisja Mieszkaniowa może wskazać na pomieszczenie tymczasowe lokal pełniący dotychczas funkcję lokalu socjalnego.

**1.5. Pomieszczenie tymczasowe** – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

Gmina wskazując pomieszczenie tymczasowe komornikowi wykonującemu eksmisję, winna zawrzeć z eksmitowanym umowę najmu na czas oznaczony, stosując stawki czynszu analogicznie jak w przypadku lokali socjalnych.

## 2) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy Gostyń na lata 2013 – 2017

Stosownie do regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, najemcę i wynajmującego obciążają następujące naprawy i konserwacje:

### **2.1. Obowiązki najemcy**

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

#### **2.1.1. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:**

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- okien i drzwi,
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

#### **2.1.2. Inne ustalenia w stosunku do najemcy.**

Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym określa się stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w pkt. 2.1.1, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z pominięciem zgody wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

#### **2.2. Obowiązki wynajmującego.**

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie oddania

w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

1. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa powyżej, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
- napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

### **2.3. Polityka remontowa**

Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy obecnego stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

#### **1) Potrzeby remontowe:**

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termo- modernizacyjne),
- zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

#### **1) Priorytety remontowe:**

- doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych,
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
- roboty elektryczne, odgromowe,
- remonty lokali stanowiących pustostany,
- termomodernizacja.
- 

W związku z potrzebą ciągłego dostosowywania planów remontowych i modernizacyjnych do bieżących potrzeb, szczegółowe (zadaniowe) określenie planów remontowych i modernizacyjnych na lata 2013 – 2017, następować będzie corocznie w formie kolejnych aneksów do planu - w drodze Uchwał Rady Miejskiej w Gostyniu, podejmowanych wraz z uchwałą ustalającą budżet gminy na kolejny rok budżetowy.

**Tabela 11 a. Plan remontów w budynkach komunalnych na 2013 rok<sup>1)</sup>**

Lp.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1.	ul. Polna 72	Malowanie klatek schodowych – 3 szt.	10 000,00 zł
2.	ul. Nad Kanią 107a	Likwidacja luksferów i wstawienie okien - 2 szt.	10 000,00 zł
3.	ul. Starogostyńska 3	Malowanie klatki schodowej, korytarzy oraz piwnic	10 000,00 zł
4.	ul. Wrocławska 244	Malowanie klatki schodowej	15 000,00 zł
5.	Krajewice 99	Wykonanie opaski wokół budynku	10 000,00 zł
6	Lokale gminne	Prace związane z wymianą okien, przestawieniem pieców kaflowych, prace elektryczne, instalacyjne, malowanie lokali	18 200,00 zł
		<b>Remonty ogółem:</b>	<b>73 200,00 zł</b>

**Tabela 11 b. Zadania inwestycyjne w roku 2013<sup>2)</sup>**

1.	Gola 15	Wymiana pokrycia dachu wraz z wykonaniem obróbek blacharskich i przemurowaniem kominów	100 000,00 zł
----	---------	--	---------------

**Tabela 11 c. Plan remontów w budynkach komunalnych na 2014 rok<sup>3)</sup>**

Lp.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1	Poznańska 13a	Malowanie korytarza w budynku oraz konserwacja drzwi zewnętrznych	1 500,00 zł
2	Polna 43 a	Malowanie korytarza oraz konserwacja drzwi	2 000,00 zł
3	Wrocławska 152	Remont wejść do budynku	3 500,00 zł
4	Gola 63 a	Wymiana płytek przy wejściach do lokali mieszkalnych	4 000,00 zł
5	Polna 43 i 43a	Remont wjazdu oraz likwidacja wolnostojących toalet	7 000,00 zł
	Brzezie 85	Likwidacja wolnostojących toalet i wydzielenie łazienki w lokalu	10 000,00 zł
6	Nad Kanią 107a Polna 43 i 43a Gola 15 Jana Pawła II 52, 53, 54 Polna 72 Poznańska 13 Sikorzyn Wrocławska 244 Wrocławska 263	Remonty i konserwacja dachów	26 000,00 zł
7		Pozostałe prace – zduńskie, instalacyjne, elektryczne	22 600,00 zł
		<b>Remonty ogółem:</b>	<b>76 600,00 zł</b>

**Tabela 11 d. Plan remontów w budynkach komunalnych na 2015 rok<sup>4)</sup>**

<sup>1)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr XXV/401/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 21 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r, poz. 2657), która weszła w życie z dniem 23 kwietnia 2013 roku.

<sup>2)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr XXV/401/13 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 21 marca 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r, poz. 2657), która weszła w życie z dniem 23 kwietnia 2013 roku.

<sup>3)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr XXXV/519/14 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 7 marca 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014 r., poz. 1821), która weszła w życie z dniem 3 kwietnia 2014 roku.

<sup>4)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr V/71/15 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 marca 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 1919), która weszła w życie z dniem 15 kwietnia 2015 roku.

Lp.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1	Wrocławska 152	Wymiana płytek na schodach zewnętrznych	3 000,00 zł
2	Jana Pawła II 52	Oszuszenie budynku	6 000,00 zł
3	Gola 63 a	Wymiana płytek przy wejściach do lokali mieszkalnych	10 000,00 zł
4	Polna 43 i 43a	Ocieplenie i naprawa dachu, wraz z kominami,	50 000,00 zł
5	Pozostałe prace – zduńskie, instalacyjne, elektryczne		10 700,00 zł
<b>Remonty ogółem:</b>			<b>79 700,00 zł</b>

**Tabela 11 e. Zadania inwestycyjne w 2015 roku<sup>5)</sup>**

1	Modernizacja budynku przy ul. Jana Pawła II nr 54	650 000,00 zł
---	---	---------------

**Tabela 11 f. Plan remontów w budynkach komunalnych na 2016 rok<sup>6)</sup>**

Lp.	Adres budynku	Zakres prac	Planowany koszt
1	Wrocławska 263	Remont schodów wejściowych do budynku	2 050,00 zł
2	Brzezie 85	Remont komina oraz schodów wejściowych do budynku	5 000,00 zł
3	Wrocławska 244	Remont elewacji (osuszanie ścian) oraz ścian piwnicy	20 000,00 zł
4	Starogostyńska 3	Remont ścian piwnicy	2 000,00 zł
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prace stolarskie		16 000,00 zł
6	Prace dekarские		10 000,00 zł
7	Prace C.O., wod – kan.		15 000,00 zł
8	Prace elektryczne		10 000,00 zł
9	Prace zduńskie		12 000,00 zł
<b>Remonty ogółem:</b>			<b>92 050,00 zł</b>

**Tabela 11 g. Zadania inwestycyjne w 2016 roku<sup>7)</sup>**

1	Modernizacja budynku przy ul. Jana Pawła II nr 54	150 000,00 zł
---	---	---------------

**3) Planowana sprzedaż lokali.**

Polityka zbywania lokali winna być prowadzona w kierunku zbycia przede wszystkim lokali najemcom w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. Budynki stanowiące w całości własność gminy Gostyń, w których znajdują się lokale mieszkalne, a które ze względu na swoje walory (atrakcyjne położenie, wygląd), mogą cieszyć się zainteresowaniem nabywców, sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców. Jednocześnie należy w zasobie gminy zabezpieczyć odpowiednią ilość lokali socjalnych i zamiennych.

**Tabela 12. Lokale wyłączone ze sprzedaży**

L.p.	Adres	Ilość lokali	Przeznaczenie
1	Wrocławska 250	7	Zasób mieszkaniowy
2	Wrocławska 263	4	Lokale użytkowe/ zasób mieszkaniowy
3	Wrocławska 257	1	Na potrzeby biblioteki
4	Wrocławska 244	7	Zasób mieszkaniowy
5	Wrocławska 152	19	Zasób mieszkaniowy

<sup>5)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr V/71/15 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 12 marca 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 1919), która weszła w życie z dniem 15 kwietnia 2015 roku.

<sup>6)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr XV/184/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 2129), która weszła w życie z dniem 31 marca 2016 roku.

<sup>7)</sup> Dodany przez §1 uchwały nr XV/184/16 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 10 marca 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/352/12 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Gostyń na lata 2013 – 2017 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 2129), która weszła w życie z dniem 31 marca 2016 roku.

6	Nad Kanią 107a	9	Lokale socjalne
7	Zamkowa 1	1	Administracja
8	Graniczna 2	6	Lokale socjalne
9	Fabryczna 1	1	Administracja
10	Strzelecka 28	3	Na potrzeby szkoły
11	Bojanowskiego 7	2	Na potrzeby GOK
12	Poznańska 13	3	Lokale socjalne
13	Poznańska 13a	3	Lokale socjalne
14	Sportowa 1	2	Na potrzeby OSiR
15	Siemowo 102	1	Na potrzeby szkoły
16	Sikorzyn 16b	2	Na potrzeby szkoły
17	Gola 59	8	Zasób mieszkaniowy
18	Gola 63	14	Lokale socjalne
19	Daleszyn 76	1	Na potrzeby szkoły
20	Stary Gostyń 56	1	Zasób mieszkaniowy
21	Polna 72	6	Zasób mieszkaniowy/lokale użytkowe
22	Polna 43	4	Lokale socjalne
23	Polna 43a	4	Lokale socjalne
24	Brzezie 85	4	Lokale socjalne
25	Krajewice 99	6	Zasób mieszkaniowy
26	Jana Pawła II 52	4	Lokale socjalne
27	Jana Pawła II 53	3	Lokale socjalne
28	Jana Pawła II 54	7	Lokale socjalne
29	Starogostyńska 3	6	Zasób mieszkaniowy
30	Brzezie 301	1	Zasób mieszkaniowy
31	Gola 15	6	Zasób mieszkaniowy
32	Gola 63a	14	Lokale socjalne
33	Kolejowa 7	2	Zasób mieszkaniowy
34	Sikorzyn 16a	1	Zasób mieszkaniowy
<b>Razem</b>		<b>154</b>	

Tabela 13. Wykaz lokali i budynków przeznaczonych do sprzedaży

L.p.	Adres	Ilość lokali	Ilość budynków	Uwagi
1.	Kolejowa 7	1		
2.	Kolejowa 17	1		
3.	Mieszka I 2	4		
4.	Powstańców Wlkp. 6	2		
5.	Powstańców Wlkp. 8	5		
6.	Ks. Olejniczka 9	5		
7.	Ks. Olejniczka 12	4		
8.	Wrocławska 247	1		
9.	Wrocławska 6	5		
10.	Hutnika 3a	3		
11.	Hutnika 3b	2		
12.	Pl. K. Marcinkowskiego 7,7a	2		
13.	Bojanowskiego 23	4		
14.	Jana Pawła II 114	4		
15.	Poznańska 200	0	1	budynek sprzedać w całości po wykwaterowaniu najemców
16.	Taczaka 3	16		
17.	Podgórna	1		
18.	1 Maja 1	0	1	budynek sprzedać w całości
19.	Dusina 1	1		
<b>Razem</b>		<b>68</b>	<b>2</b>	

Zasób przeznaczony do całkowitej sprzedaży stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokatorom, którzy nie wyrażą woli nabycia zajmowanego lokalu. Umowa najmu winna zostać wypowiedziana z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania lokalu zapewniającego warunki co najmniej takie jakie są wymagane od lokalu zamiennego. Wysokość czynszu i opłat za ten lokal musi być proporcjonalna do opłat za lokal dotychczas zajmowany, przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej i wyposażenia nowego lokalu. Odmowa przyjęcia propozycji gminy przez lokatora może być podstawą skierowania pozwu do sądu o opróżnienie lokalu.

Pozyskane w ten sposób lokale należy sprzedąć w drodze przetargu. W przypadku braku zainteresowania przetargiem, zaproponować je np. najemcom lub właścicielom lokali substandardowych, oddającym swój lokal gminie w zamian za możliwość wykupienia lokalu w budynku wspólnoty.

Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków gminnych, należy przeznaczyć na budowę i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Gostynia może wskazać najemcę do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny z możliwością nabycia go przez przyszłego najemcę w budynku, w którym lokale przeznaczone są do sprzedaży.

## 1) Zasady polityki czynszowej.

### 4.1. Założenia ogólne

- 1) Stawki czynszu z 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Gostynia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 2) Zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku.

Maksymalna stawka czynszu będzie corocznie podlegać zwiększeniu poprzez Zarządzenie Burmistrza Gostynia, jednak nie więcej niż do 10% w stosunku do stawki maksymalnej obowiązującej w roku poprzednim.

- 3) Ustala się główne czynniki obniżające oraz wysokość maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w pkt. 4, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego:

a) Lokal bez centralnego ogrzewania	-	12,5%
b) Lokal bez łazienki	-	10 %
c) Lokal bez w.c.	-	5 %
d) Lokal ze współużywalnością pomieszczeń	-	5 %
e) Lokal bez gazu przewodowego	-	12,5%
f) Lokal bez ciepłej wody	-	10 %
g) Lokal bez instalacji wodnej lub kanalizacyjnej	-	5 %

- 4) Ustala się dodatkowe czynniki obniżające oraz wysokość obniżki maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w pkt. 4:

a) Lokal położony na poddaszu	-	5 %
b) Lokal położony w suterenu	-	10 %
c) Lokal położony w budynku substandardowym	-	10 %
d) Lokal położony na terenie wsi	-	2,5%
e) Lokal z ciemną kuchnią	-	2,5%

- 5) Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się najwyżej dwa dodatkowe czynniki obniżające, o których mowa w pkt. 5, najkorzystniejsze dla najemcy.

6) Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny do 25 dnia każdego miesiąca.

Ilekczo w zasadach polityki czynszowej jest mowa, o:

- lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie - należy rozumieć lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni, kotłowni lokalnej lub indywidualnej, w tym etażowej,
- łazience - należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową),
- w.c. - należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką; wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem,
- lokalu ze wspólną używalnością pomieszczeń - należy rozumieć lokal z używalnością kuchni, łazienki, w.c. lub przedpokoju przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe,
- lokalu z ciepłą wodą - należy rozumieć lokal do którego ciepła woda jest dostarczana centralnie,
- urządzeniu wodociągowo-kanalizacyjnym - należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu,
- lokalu położonym na poddaszu - należy rozumieć lokal położony na ostatniej kondygnacji budynku posiadający skośne sufity w pokojach i gdy ich wysokość w świetle jest mniejsza od 2,20 m,
- lokalu położonym w suterenie należy rozumieć lokal, którego poziom podłogi w części lub całości, znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przyległego terenu,
- lokalu w budynku substandardowym - należy rozumieć lokal położony w budynku, który na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją organów nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie Burmistrza Gostynia,
- lokalu położonym na terenie wsi należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Gostynia.

**4.2. Zasady obniżania czynszu na wniosek najemcy określa zarządzenie nr 70/2011 Burmistrza Gostynia z dnia 8 kwietnia 2011 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gostyń.**

#### 5. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Gmina zarządza swoimi mieszkaniami poprzez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz poprzez jednostki organizacyjne i pomocnicze.

#### 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017

**Tabela 14. Przewidywane wpływy z gospodarki mieszkaniowej (tys. zł)\***

WPLYWY	PLAN NA LATA				
	2013	2014	2015	2016	2017
Czynsz mieszkalny	479,50	489,10	499,00	509,00	519,20
- naliczony	<b>393,20</b>	<b>401,10</b>	<b>409,00</b>	<b>417,40</b>	<b>425,80</b>
- rzeczywisty wpływ					
Czynsz za lokale użytkowe	89,00	92,60	96,30	100,20	104,30
Oświetlenie	1,0	1,10	1,20	1,30	1,40
Czynsz za tereny, garaże i kioski	8,50	8,90	9,30	9,70	10,00
Wynagrodzenie za prowadzenie wspólnot mieszkaniowych	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Reklamy	8,20	8,60	9,00	9,40	9,80



Budżet gminy w tym:	2000,00	-	-	-	-
ze sprzedaży lokali	2000,00	-	-	-	-
<b>RAZEM:</b>	<b>2537,90</b>	<b>550,30</b>	<b>562,80</b>	<b>576,00</b>	<b>589,30</b>

\* podane wartości zaokrąglono

\*\*szacunkowe wpływy na podstawie danych z 6 miesięcy roku 2012

Powyższą systematykę źródeł finansowania oparto na następujących założeniach:

1. wpływy z czynszu w latach 2013 – 2017 wzrosną o 2% w stosunku do roku poprzedniego,
  2. przyjęto, że wzrost wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z wyłączeniem miasta Poznań równoważony będzie spadkiem liczby mieszkań komunalnych spowodowany ich sprzedażą,
  3. przyjęto, że nowe budownictwo przeznaczone będzie na zapewnienie lokali socjalnych,
  4. założono brak wpływów z czynszu za lokale mieszkalne w kolejnych latach na poziomie 18% należnego czynszu,
  5. przyjęto roczny wzrost wpływów za oświetlenie w wysokości 4%,
  6. przyjęto wzrost czynszu za lokale użytkowe, garaże, tereny i koski w wysokości 4%,
  7. przyjęto wpływy z planowanej sprzedaży zasobu ujętego w tab. nr 13.
- 7. Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

**Tabela 15. Planowane wydatki na budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego**

WYDATKI	ROK				
	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty związane z administracją i utrzymaniem budynków komunalnych *)	360,70	375,20	390,00	406,00	423,00
Remonty	73,20	71,10	68,80	66,00	62,30
Inwestycje **)	2000,00	-	-	-	-
Wpłaty na fundusz remontowy za lokale gminne***	47,50	47,50	47,50	47,50	47,50
Wpłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych za lokale gminne***	56,50	56,50	56,50	56,50	56,50
<b>Razem:</b>	<b>2537,90</b>	<b>550,30</b>	<b>562,80</b>	<b>576,00</b>	<b>589,30</b>

\*) Koszty obejmują: utrzymanie zieleni, czystości i porządku, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, ubezpieczenie budynków, drobne nakłady i konserwacje, przeglądy budynków, koszty zarządu.

Założono wzrost kosztów związanych z administracją i utrzymaniem budynków na poziomie 4%.

\*\*) Nakłady inwestycyjne obejmują planowane koszty adoptowania pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne oraz powiększenie zasobu mieszkaniowego.

\*\*\*) Wzrost kosztów utrzymania lokali gminnych znajdujących się we wspólnotach równoważony będzie spadkiem udziałów gminy we wspólnotach spowodowanych wyprzedacją mieszkań komunalnych.

#### **8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Rozwiązania wymaga problem ściągłości nieuiszczonych czynszów. Celem unormowania tematu zadłużenia najemców lokali mieszkalnych należy wprowadzić następujące procedury:

- zamiana lokali na mniejsze,
- przekwaterowanie do uzyskanych lokali socjalnych przy wcześniejszym doprowadzeniu do uzyskania przez najemcę prawa do lokalu socjalnego,

- odpracowanie zaległości,
- sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.