

Załącznik do Uchwały Nr XLVII/450/2021
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 28 kwietnia 2021r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ROGOŹNO
NA LATA 2021-2026**

Rogoźno 2021 r.

WPROWADZENIE

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rogoźno na lata 2021-2026” został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. W miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Zgodnie z przepisami do podstawowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji życiowej. Chodzi między innymi o osoby o niskich dochodach oraz osoby z sądowym wyrokiem eksmisyjnym. Realizacja tego zadania powinna być nadal jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy.

Wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten zakreśla zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań.

W 2020 r. zostały oddane do użytku 32 nowe lokale z czynszem socjalnym w Rogoźnie. Umożliwiło to gminie między innymi realizację wieloletnich wyroków eksmisyjnych, uchroniło gminę przed wypłatą znacznych odszkodowań, a także umożliwiło pomoc osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawy warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 4) poprawy struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) racjonalnego i efektywnego wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu gminy oraz optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

ROZDZIAŁ I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
w poszczególnych latach

§1

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jednocześnie gmina ma obowiązek zapokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rogoźno stanowią:
 - 1) lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy,
 - 2) lokale komunalne, których gmina jest właścicielem, a znajdują się one w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 3) lokale będące w samoistnym posiadaniu gminy.
2. Szczegółowe zestawienia lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawiają tabele nr 2 – nr 8.
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 31.12.2020r. to ogółem 357 lokali o powierzchni 15 979,94 m².
4. Gmina dysponuje 26 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność oraz 9 budynkami będącymi w jej samoistnym posiadaniu.

Tabela 1. Wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego, stan na 31.12.2020 r.

Lp.	Rodzaj zasobu	Ilość w sztukach	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Lokale mieszkalne	357	15 979,94
1.1.	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy (tabela nr 2)	74	3 857,46
1.1.1	Nowe lokale z czynszem socjalnym w budynkach stanowiących własność gminy (tabela nr 3)	32	878,81
1.1.2	Lokale z czynszem socjalnym w budynkach stanowiących własność gminy (tabela nr 4)	4	157,22
1.2.	Lokale mieszkalne w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy (tabela nr 5)	47	1844,69
1.2.1.	Lokale z czynszem socjalnym w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy (tabela nr 6)	2	45,19
1.3.	Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 7)	196	9139,58
1.3.1	Lokale z czynszem socjalnym będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (tabela nr 8)	2	56,99

Tabela 2. Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Wojska Polskiego 5	4	275,97
2	Działkowa 44	2	71,85
3	Kilińskiego 5	4	199,50
4	Kościelna 15	3	147,93
5	Lipowa 43	7	273,19
6	Mała Szkolna 8	4	148,96
7	Mała Poznańska 4	4	148,31
8	Pl. K. Marcinkowskiego 10 oficyna	2	110,83
9	Rzeźnicka 3	3	145,00
10	Wielka Poznańska 19a	1	32,20
11	Wielka Poznańska 49	4	290,00
12	Wielka Poznańska 51	5	362,21
13	Wielka Poznańska 56	5	199,20
14	Wielka Poznańska 58a	1	64,20
15	Wielka Szkolna 7	4	151,44
16	Garbatka 3	2	80,20
17	Gościejowo 4	1	112,59
18	Gościejowo 68	3	168,73
19	Gościejowo 80b	1	47,48
20	Gościejowo 83	1	70,70
21	Owczegłowy 3	2	106,76
22	Owczegłowy 5	3	202,65
23	Owczegłowy 6	3	135,61
24	Nienawiszcz 4	1	87,03
25	Parkowo 99	4	224,92
		74	3857,46

Tabela 3. Nowe lokale z czynszem socjalnym w budynku stanowiącym własność gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Fabryczna 10	32	878,81
		32	878,81

Tabela 4. Lokale z czynszem socjalnym w budynkach stanowiących własność gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Owczeglówy 5	1	21,85
2	Działkowa 44	1	64,37
3	Lipowa 43	1	27,50
4	Wielka Poznańska 56	1	43,50
		4	157,22

Tabela 5. Lokale mieszkalne w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Gościnną 2	5	198,17
2	Gościnną 6	3	105,22
3	Czarnkowska 31	7	333,69
4	Kilińskiego 3	3	141,38
5	Kościelna 11	3	69,41
6	Mała Poznańska 29	6	243,50
7	K. Wyszyńskiego 21	4	169,09
8	K. Wyszyńskiego 31	12	417,70
9	Pl. Powstańców Wlkp .11	4	166,53
		47	1844,69

Tabela 6. Lokale z czynszem socjalnym w budynkach będących w samoistnym posiadaniu gminy.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Kościelna 11	1	16,15
2	Pl. Powstańców Wlkp. 11	1	29,04
		2	45,19

Tabela 7. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Al. Marsz. Piłsudskiego 38	2	89,30
2	Al. Marsz. Piłsudskiego 40	1	46,90
3	Boguniewska 2	4	110,54
4	Czarnkowska 5	2	108,76
5	Czarnkowska 17	11	436,94
6	Czarnkowska 23	4	153,61
7	Czarnkowska 27	2	83,90
8	Działkowa 44a	1	45,09
9	Gościnną 1	2	67,24

10	Gościnną 10	1	66,18
11	Gościnną 13	4	147,34
12	Kościuszki 27	2	178,52
13	Kościuszki 32	1	69,10
14	Kościuszki 34	4	194,05
15	Kościuszki 39	4	271,95
16	Kościuszki 43	2	85,46
17	Kościuszki 44	5	322,89
18	Kościuszki 47	2	116,97
19	Kościuszki 48	14	533,29
20	Kościuszki 49	6	375,21
21	Kościelna 2	4	192,45
22	Kotlarska 1	4	173,32
23	Kotlarska 13	1	36,70
24	Mała Poznańska 13	1	33,78
25	Mała Poznańska 9	2	91,16
26	Mała Poznańska 21	3	91,00
27	Mała Poznańska 31	2	62,10
28	Nowa 14	2	78,00
29	K. Wyszyńskiego 10	5	152,23
30	K. Wyszyńskiego 19	3	122,05
31	Pl. K. Marcinkowskiego 3	11	497,19
32	Pl. K. Marcinkowskiego 4	3	173,00
33	Pl. K. Marcinkowskiego 9	5	291,84
34	Pl. K. Marcinkowskiego 12	9	493,35
35	Pl. Powstańców Wlkp. 12	3	127,07
36	Rynkowa 3	2	115,10
37	Rynkowa 6	1	33,00
38	Rynkowa 10	3	134,52
39	Rynkowa 21	4	149,60
40	Wielka Poznańska 16	3	166,55
41	Wielka Poznańska 22	3	147,00
42	Wielka Poznańska 41	4	238,90
43	Wielka Poznańska 42	2	124,03
44	Wielka Poznańska 50	4	172,90
45	Wielka Poznańska 58	2	134,93
46	Wielka Poznańska 64	3	111,94
47	Wielka Poznańska 86	8	432,84
48	Wielka Poznańska 114	3	105,85
49	Wojska Polskiego 3	4	173,97
50	Wojska Polskiego 7	5	207,00
51	Ruda 1	1	53,93
52	Jaracz 21	2	43,06
53	Nienawiszcz 14	1	80,62
54	Słomowo 6b	2	79,85
55	Owczegłowy 2	2	84,74
56	Gościejewo 13	2	85,17
57	Wełna 7	1	53,34
58	Dziewcza Struga 9	1	42,40
59	Jaracz 22	1	49,86
		196	9139,58

Tabela 8. Lokale z czynszem socjalnym będące własnością gminy w lokalach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
1	Boguniewska 2	1	32,49
2	Gościejewo 13	1	24,50
		2	56,99

Tabela 9. Lokale użytkowe

L.p.	Adres	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia w m ²
1	Kościuszki 37	1	65,40
2	K. Wyszyńskiego 19	1	56,50
3	K. Wyszyńskiego 22	1	68,00
4	Czarnkowska 31	1	600,00
5	Kotlarska 1	2	104,00
6	Kotlarska 4	1	16,00
7	Rynkowa 10	1	26,00
8	Rynkowa 21	1	48,00
9	Nowa 14	2	118,65
10	Pl. K. Marcinkowskiego 12	1	69,31
11	Wielka Poznańska 40	7	455,93
12	Parkowo 99	3	206,35
13	Fabryczna 5	5	256,89
14	Fabryczna 5a	2	97,21
15	Wojska Polskiego 4b	8	410,99
		37	2599,23

§2

1. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań dla rodzin wielodzietnych, dalszej budowy lokali z czynszem socjalnym, budowy tymczasowych pomieszczeń.
2. W latach 2021 – 2026 planuje się stopniowe zmniejszanie udziału gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Tabela 10. Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych na lata 2021-2026.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem (m ²)	15979,51	15711,69	15488,51	15399,24	15265,33	15865,33	16265,33
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem (szt.)	358	352	347	345	342	352	357
	w tym z czynszem socjalnym	40	45	48	51	52	62	62

§ 3

1. Struktura wiekowa budynków komunalnych jest niekorzystna i jest jednym z podstawowych czynników wpływających na ich stan techniczny. Utrzymanie tych budynków w stanie zachowawczym wymaga znacznych nakładów finansowych.
2. Znaczna większość budynków, stanowiących komunalne zasoby mieszkaniowe (ok. 86%), została wybudowana przed II wojną światową, z czego ok. 42 % pochodzi z XIX w. co oznacza, że są to budynki ponad 100 letnie. Zróżnicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Stanowią zarazem odzwierciedlenie trendów (wymogów, norm) ówczesnie obowiązujących. W związku z tym obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów.
3. Do działań tych zaliczyć należy między innymi:
 - a) izolacje przeciwwilgociowe pionowe i poziome,
 - b) stolarkę drzwiową i okienną,
 - c) pokrycie dachów,
 - d) instalacje,
 - e) wentylacje i odprowadzenie spalin,
 - f) elewacje budynków,
 - g) drewniane elementy konstrukcyjne budynków.
4. Wyposażenie instalacyjne lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy przedstawia tabela nr 11, stan na 31.12.2020 r.

Tabela 11. Wyposażenie lokali mieszkalnych w instalacje.

Lp.	Rodzaj instalacji	Miasto	Wieś	Ogółem	Udział procentowy
1.	Wodociąg	321	36	357	100%
2.	kanalizacja sieciowa	322	4	326	91 %
3.	centralne ogrzewanie	23	4	27	8 %
4.	ogrzewanie etażowe	41	4	45	13 %
5.	piece kaflowe	254	32	286	80 %
6.	gaz ziemny	259	0	259	73 %
7.	gaz (butlowy)	35	38	73	20 %
8.	instalacja elektryczna	321	36	357	100%

Tabela 12. Wykaz budynków mieszkalnych administrowanych przez gminę.

Lp.	Ilość budynków	Rok budowy - data kapitalnego remontu
1.	30	do 1945
2.	0	1945-1960
3.	5	1960-2020

Tabela 13. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Lp.	Rok	Budynki mieszkalne			
		Ilość budynków	Procentowy udział budynków w zasobie komunalnym gminy z uwzględnieniem stanu technicznego		
			zły	średni	dobry
1.	2020	35	10%	88%	2%
2.	2021	34	9%	89%	2%
3.	2022	33	9%	89%	2%
4.	2023	33	9%	89%	2%
5.	2024	33	8%	90%	2%
6.	2025	34	8%	90%	2%
7.	2026	34	7%	92%	1%

- 1) stan zły – istnieje pilna potrzeba remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów konstrukcyjnych budynku,
- 2) stan średni – w najbliższym czasie należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów, np. pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- 3) stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

5. Wykaz budynków będących własnością gminy oraz w samoistnym posiadaniu określający stan techniczny oraz standard budynków zgodnie z przeglądami technicznymi określa tabela nr 14.
6. Planuje się zmniejszenie ilości budynków w złym stanie technicznym.

Tabela 14. Wykaz budynków będących własnością gminy oraz w samoistnym posiadaniu określający stan techniczny oraz standard budynków.

Lp.	Budynek	Stan techniczny zgodnie z przeglądami budynków	Standard budynków
1.	Wojska Polskiego 5	Wymiana pokrycia dachowego, elementów odwodnienia (z wyjątkiem elewacji frontowej) z remontem gzymsów i więźby drewnianej, remont pozostałych elewacji, śmietnika, wymiana zniszczonych okien, uzupełnienie brakujących okien piwnicznych.	80%
2.	ul. Czarnkowska 31	Budynek główny i budynki gospodarcze wymagają remontu głównego w szczególności dotyczy to dachu i elewacji.	80%
3.	ul. Działkowa 44	Remont elewacji, wydzielenie i utwardzenie powierzchni na pojemniki do śmieci, wymiana pokrycia dachowego i przemurowanie kominów, przyłączenie kanalizacji do sieci miejskiej i zasypanie istniejącego szamba, remont ogrodzenia posesji.	70%
4.	ul. Gościńska 2	Kontrola pęknięć, przeprowadzenie remontu elewacji, naprawa studni przy pompie i studzienki kanalizacji deszczowej.	80%
5.	ul. Gościńska 6	Wymiana tynków na elewacjach.	80%
6.	ul. Kilińskiego 3	Wyremontowanie tynków zewnętrznych, z naprawą uszkodzeń	70%

		murów i schodów zewnętrznych, wymiana pokrycia eternitowego i papowego z wymianą /wzmocnieniem/ osłabionych elementów konstrukcyjnych dachu i stropu nad parterem, wymiana części okien drewnianych.	
7.	ul. Kilińskiego 5	Wymiana tynków zewnętrznych, wydzielenie i utwardzenie nieprzepuszczalną posadzką miejsca pod pojemnikami na śmieci, utwardzenie i wyrównanie podwórza, wymiana okien, remont pomieszczenia gospodarczego.	70%
8.	ul. Kościelna 11	Wyremontowanie tynków zewnętrznych, przełożenie pokrycia dachowego od strony ulicy ze wzmocnieniem /wymianą/ części elementów konstrukcyjnych, naprawienie uszkodzenia komina, zamontowanie ławy i drabiny kominiarskiej, naprawa muru ogrodzeniowego, wymiana okien drewnianych, wyremontowanie budynku gospodarczego.	50%
9.	ul. Kościelna 15	Wymiana tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń schodów zewnętrznych i zabezpieczenie przed przesiąkaniem wilgoci, przełożenie pokrycia dachowego ze wzmocnieniem /wymianą/ części elementów konstrukcyjnych, naprawa uszkodzonego muru ogrodzeniowego, wymiana najbardziej zniszczonych okien drewnianych, wyremontowanie nawierzchni podwórza i budynku gospodarczego.	50%
10.	ul. K. Wyszyńskiego 21	Budynek od strony ul. Mała Szkolna: ocieplenie i otynkowanie ściany szczytowej od strony wjazdu, wymiana pokrycia dachowego.	80%
11.	ul. K. Wyszyńskiego 31	Wymiana pokrycia dachowego i elementów odwodnienia, remont główny /wymiana/ tynków i remont balkonu – budynek mieszkalny. Budynek gospodarczy w głębi podwórza (zły stan techniczny – krańcowe zużycie wszystkich elementów).	80%
12.	ul. Lipowa 43	Remont dachu, wymiana stolarki okiennej, remont tynków i malowanie elewacji, konserwacja pokrycia dachowego, wymiana okien, rozbiórka lub odbudowa zniszczonej części budynku gospodarczego, odbudowa ogrodzenia.	50%
13.	ul. Mała Szkolna 8	Naprawa murów w miejscach pęknięć, zabezpieczenie ściany przed przesiąkaniem wilgoci, wymiana tynków zewnętrznych, pomalowanie elewacji, naprawa drzwi zewnętrznych, wymiana pokrycia dachowego /dachówka/.	70%
14.	ul. Mała Poznańska 4	Naprawa rynny od strony ulicy, wymiana bramy od ulicy, wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym, naprawa śmietnika, wymiana z ewentualnym ociepleniem tynków, na elewacji od podwórza.	70%
15.	ul. Mała Poznańska 29	Wykonanie odprowadzenia wody z tarasu posesji sąsiedniej. Woda jest powodem zamakania ściany w mieszkaniu oficyny, naprawa pękniętych murów mansardy od ulicy, wymiana tynków zewnętrznych i orynnowanie na budynku przy ulicy.	80%
16.	Pl. K. Marcinkowskiego 10	Naprawa rynien, remont i malowanie elewacji, naprawa schodów, wymiana okien drewnianych.	80%
17.	Plac Powst. Wlkp. 11	Wyremontowanie tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów, zabezpieczenie przed przesiąkaniem wilgoci, przełożenie pokrycia z dachówki ze wzmocnieniem /wymianą/ części elementów konstrukcyjnych i wymianą odwodnienia, naprawa muru ogrodzeniowego i bramy, wyremontowanie śmietnika, przeprowadzenie stopniowej wymiany okien poczynając od najbardziej zużytych.	80%
18.	ul. Rzeźnicka 3	Z uwagi na duży stopień zużycia technicznego, budynek do remontu głównego lub rozbiórki.	30%
19.	ul. Wielka Poznańska 19a	Naprawa tynków na ścianie szczytowej, wymiana stolarki okiennej, wymiana rynien, rur spustowych, remont dachu.	80%
20.	ul. Wielka Poznańska 49	Remont główny budynku gospodarczego, remont elewacji z odwodnieniem, wymiana pokrycia dachowego, naprawa konstrukcji śmietnika, wymiana okna na klatce schodowej.	80%
21.	ul. Wielka Poznańska 51	Wymiana zużytej stolarki okiennej, wymiana i malowanie tynków, remont pokrycia dachowego.	80%

22.	ul. Wielka Poznańska 56	Remont i malowanie elewacji, remont podsufitki w korytarzu, wymiana okien drewnianych.	80%
23.	ul. Wielka Poznańska 58a	Wyremontowanie tynków zewnętrznych, drzwi wejściowe do wymiany, okna drewniane do konserwacji, wymiana orynnowania.	
24.	ul. Wielka Szkolna 7	Wyremontowanie tynków zewnętrznych, zabezpieczenie ściany przed przesiąkaniem wilgoci, naprawa posadzki w korytarzu i stopnia schodów zewnętrznych, wymiana rury spustowej, wymiana okna na klatce schodowej.	80%
25.	ul. Fabryczna 10	-	100%
26.	Garbatka 3	Usunięcie nadmiernego zawilgocenia pomieszczeń mieszkalnych, wymiana podłogi w pomieszczeniu mieszkalnym, wymiana pokrycia dachowego, wymiana i uzupełnienie brakujących okien, fugowanie ścian zewnętrznych i cokołu kamiennego.	40%
27.	Gościejewo 4	Wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji drewnianej, remont tynków i przemurowanie ścian osłonowych w uszkodzonych miejscach, przemurowanie komina, wymiana pokrycia dachowego. Wymiana uszkodzonych i osłabionych elementów konstrukcji drewnianej budynku i ścian osłonowych.	40%
28.	Gościejewo 68	Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, remont, uzupełnienie tynków zewnętrznych, przebudowa (rozbiórka) budynków gospodarczych.	40%
29.	Gościejewo 80b	Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, malowanie elewacji.	40%
30.	Gościejewo 83	Zapewnienie właściwego odprowadzenia ścieków (wykonanie szczelnego zbiornika bezodpływowego), naprawa uszkodzonych ścian fundamentowych i osłonowych, wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, remont tynków zewnętrznych, przebudowa (rozbiórka) przybudówki.	40%
31.	Owczegłowy 3	Z uwagi na duży stopień zużycia technicznego budynek kwalifikuje się do remontu głównego lub rozbiórki, pomieszczenia gospodarcze do remontu lub rozbiórki.	40%
32.	Owczegłowy 5	Remont tynków i wzmocnienie ściany szczytowej budynku mieszkalnego, wymiana pokrycia dachowego, rozebranie pomieszczenia gospodarczego.	40%
33.	Owczegłowy 6	Remont tynków (pęknięcia) i pokrycia dachowego, rozbiórka i odbudowa budynku gospodarczego.	40%
34.	Nienawiszcz 4	Remont elewacji podwórzowej, wymiana pokrycia dachowego i odwodnienia na połąci dachowej od podwórza, remont (rozbiórka) budynku gospodarczego, naprawa schodów zewnętrznych.	40%
35.	Parkowo 99	Remont śmietnika, napawa schodów zewnętrznych i uszkodzonego tynku cokołów przy wejściu do przychodni, bieżąca konserwacja (malowanie) stolarki okiennej.	90%

ROZDZIAŁ II

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

§4

1. Mając na uwadze, iż budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy były wybudowane w przeważającej mierze przed II wojną światową, nie jest możliwe w krótkim czasie doprowadzenie do kompletnej poprawy stanu technicznego i wyposażenia we wszystkich budynkach i lokalach. Program ten wskazuje na cele i priorytety w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy oraz prezentuje założenia polityki remontowej, której celem jest zahamowanie procesu pogarszania się stanu technicznego budynków poprawa warunków zamieszkiwania. Głównym celem polityki remontowej jest poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania zasobu komunalnego.
2. W celu zapewnienia najemcom bezpieczeństwa oraz poprawy standardu użytkowanych mieszkań, przyjmuje się następujące priorytety w zakresie remontów:
 - a) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
 - b) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
 - c) zapewnienie źródeł grzewczych;
 - d) remonty zwalnianych lokali;
 - e) wymiana stolarki;
 - f) montaż urządzeń sanitarnych w lokalach.
3. Planowane remonty wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali komunalnych z podziałem na lata 2021-2026 przedstawia tabela nr 15.

Tabela 15. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2026.

Rodzaj budynku	Dane adresowe	Potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali	Kwota
2021			
Budynki będące w całości własnością gminy	Wielka Poznańska 56	- Remont i malowanie elewacji, - Remont podsufitki w korytarzu.	70 000,00
	Wojska Polskiego 5	- Wymiana pokrycia dachowego, elementów odwodnienia z remontem gzymsów i więźby dachowej, - Remont pozostałych elewacji (poza frontową),	115 000,00
	Działkowa 44	- Remont elewacji, - Przemurowanie kominów, - Naprawa ogrodzenia posesji	116 825,27
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	W. Poznańska 41/2	- Wymiana dwóch okien	9 500,00
	Czarnkowska 23/1	- Wymiana okien	

Budynki będące w samoistnym posiadaniu gminy	Kilińskiego 3	- Wymiana pokrycia eternitowego i papowego z wymianą (wzmocnieniem) osłabionych elementów konstrukcyjnych dachu	70 000,00
2022			
Budynki będące w całości własnością gminy	Kościelna 15	- Przełożenie pokrycia dachowego ze wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych dachu, - Naprawa ubikacji podwórzowej.	70 000,00
	W Poznańska 58A	- Wymiana drzwi wejściowych do lokalu - Przetawienie pieca kaflowego.	4500,00
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Wojska Polskiego 3	- Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą (wzmocnieniem) osłabionych elementów konstrukcji dachowej, - Wymiana rynien i rur spustowych, - Klamrowanie ściany szczytowej, - Wymiana okien na klatce schodowej.	140 000,00
	Kotlarska 1/4	- Wymiana drzwi wejściowych do lokalu.	2500,00
	Wielka Poznańska 49	- Remont elewacji z odwodnieniem, - Wymiana pokrycia dachowego, - Naprawa drzwi zewnętrznych.	172 542,00
Budynki będące w samoistnym posiadaniu gminy	K. Wszyńskiego 31/1	- Wymiana drzwi wejściowych do lokalu.	2500,00
2023			
Budynki będące w całości własnością gminy	Kilińskiego 5	- Remont tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów i filarów przy wejściu od strony ulicy.	20 000,00
	Mała Szkolna 8	- Zabezpieczenie ścian przed podsiąkaniem wilgoci, - Wymiana tynków zewnętrznych, malowanie elewacji.	14 000,00
	Gościejewo 4	- Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą uszkodzonych elementów konstrukcji drewnianej, - Remont elewacji.	73 105,73
	Gościejewo 68	- Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, - Uzupełnienie tynków zewnętrznych.	80 000,00
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Kościuszki 49/5	- Wymiana okien.	5 000,00
Budynki będące w samoistnym posiadaniu gminy	K. Wszyńskiego 31	- Wymiana pokrycia dachowego i elementów odwodnienia, - Remont budynku głównego – wymiana tynków, remont balkonu.	125 000,00
	Plac Pow. Wlkp. 11	- Remont tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów i zabezpieczenie przed podsiąkaniem wilgoci, - Naprawa muru ogrodzeniowego i bramy.	111 325,27

2024			
Budynki będące w całości własnością gminy	Owczegłowy 3	- Naprawa schodów zewnętrznych.	4 000,00
	Owczegłowy 5	- Wymiana pokrycia dachowego.	60 000,00
	Gościejewo 80B	- Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, - Malowanie elewacji.	120 000,00
	Gościejewo 83	Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia.	120 000,00
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Czarnkowska 17/18	- Wymiana okien.	7529,00
Budynki będące w samoistnym posiadaniu gminy	Kościelna 11	- Przełożenie pokrycia dachowego od strony ulicy wraz ze wzmocnieniem części elementów konstrukcyjnych, - Remont tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów i zabezpieczenie przed podsiąkaniem wilgoci.	63 542,00
	Mała Poznańska 29	- Remont dachu na piętrowym budynku gospodarczym, - Wymiana pokrycia dachowego z papy na przybudówce, - Wymiana tynków zewnętrznych, pęknięć murów i orynnowanie budynku głównego.	80 000,00
2025			
Budynki będące w całości własnością gminy	Parkowo 99	- Remont opierzenia i pokrycia daszków betonowych na wejściach zewnętrznymi,	30 000,00
	Nienawiszcz 4	- Remont elewacji podwórzowej, - Wymiana pokrycia i odwodnienia na połąci dachowej od podwórza, - Naprawa schodów zewnętrznych.	80 000,00
	Lipowa 43	- Remont i malowanie elewacji z odwodnieniem dachu, - Konserwacja papy na budynku mieszkalnym.	50 000,00
	Pl. K. Marcinkowskiego 10 (oficyjna)	- Wymiana rynien, - Malowanie elewacji.	35 000,00
	Rzeźnicka 3	- Naprawa tynków zewnętrznych, - Wymiana pokrycia eternitowego i papowego z wymianą osłabionych elementów konstrukcyjnych dachu i stropu nad parterem.	90 000,00
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Czarnkowska 17/18	- Wymiana okien.	6 500,00
Budynki będące w samoistnym posiadaniu gminy	Kościelna 11	- Przełożenie pokrycia dachowego od strony ulicy wraz ze wzmocnieniem części elementów konstrukcyjnych, - Remont tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów i zabezpieczenie przed podsiąkaniem wilgoci.	90 000,00
	Mała Poznańska 29	- Remont tynków zewnętrznych z naprawą uszkodzeń murów i zabezpieczenie przed podsiąkaniem wilgoci,	70 000,00
	Czarnkowska 31	- Naprawa posadzki w korytarzu	34 571,00

2026			
Budynki będące w całości własnością gminy	Mała Szkolna 8	- Naprawa schodów zewnętrznych.	5 500,00
	Rzeźnicka 3	- Wymiana pokrycia dachowego.	40 000,00
	Owczegłowy 6	- Osuszenie murów, zabezpieczenie przed wilgocią, - Wymiana pokrycia dachowego i osłabionych belek konstrukcji.	100 000,00
	Parkowo 99	- Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia, - Malowanie elewacji.	100 000,00
	Pl. K. Marcinkowskiego 10 - oficyna	- Wymiana pokrycia dachowego z elementami odwodnienia.	100 000,00
	Mała poznańska 4	- Wymiana bramy od strony ulicy	40 000,00
	Lipowa 43	- Remont klatki schodowej, tynkowanie ścian, wymiana poręczy - Wymiana drzwi zewnętrznych	57 548,00
Lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Kościuszki 48/21	- Wymiana okien.	6 500,00
Budynki będące w samodzielnym posiadaniu gminy	Czarnkowska 31	- Wyremontowanie schodów wejściowych do budynku - Wymiana tynków zewnętrznych , pęknięć murów	80 000,00

4. Lokalizacje wskazane w tabeli nr 15 do realizacji w latach 2021- 2026, mogą ulec zmianie w zależności od wyników ekspertyz, doraźnych potrzeb oraz środków finansowych. Dopuszcza się zmianę kolejności remontów lokali w zależności od bieżących potrzeb.

Tabela 16. Wysokość wydatków na remonty wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

Rok	Wysokość wydatków na remonty wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali (zł)
2021	381 325,27
2022	392 042,00
2023	428 431,00
2024	455 071,00
2025	486 071,00
2026	529 548,00

§5

1. Gmina Rogoźno poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy także w realizacji wielu planów gospodarczych przyjętych przez Zarządy poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, które realizują remonty, między innymi: elewacji, wymianę wewnętrznych linii zasilania, naprawę dachów, przewodów kominowych czy modernizacji. W tym momencie pamiętać należy, iż ewentualne remonty części wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych dotyczą także gminnych lokali, usytuowanych w takich budynkach. Także – biorąc pod uwagę powyższe – racjonalna polityka i zaangażowane działania gminy we Wspólnotach w sposób bezpośredni wpływają na działania podejmowane przez poszczególne Zarządy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w poprawie atrakcyjności gminnych lokali we Wspólnotach.
2. W budynkach w których Gmina Rogoźno jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

Tabela 17. Wielkość kosztów na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych – prognoza 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
fundusz remontowy	203 400,00	204 500,00	205 000,00	206 000,00	207 000,00	208 000,00	zł/m ² m-c/rok

3. Przewiduje się dotację z budżetu Gminy Rogoźno dla zakładu budżetowego w celu pokrycia kosztów funduszu remontowego mieszkań komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

§6

Tabela 18. Wielkość środków na modernizacje, inwestycje – prognoza 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
modernizacje sytemów grzewczych*	-	-	-	30 000,00	30 000,00	30 000,00
inwestycje*	-	-	50 000,00	70 000,00	800 000,00	500 000,00

*modernizacje sytemów grzewczych – nie wyklucza się dotacji z budżetu Gminy Rogoźno dla zakładu budżetowego.

*wydatki inwestycyjne - prognozowane środki pochodzące z budżetu gminy, w związku z adaptacją pomieszczeń na budowę lokali z czynszem socjalnym, budową lokali dla rodzin wielodzietnych oraz remonty lokali.

4. Plan remontów i modernizacji uzależniony jest od możliwości finansowych.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§7

1. W latach 2021–2026 planuje się kontynuację sprzedaży lokali komunalnych, szczególnie w budynkach których gmina sprzedała już znaczną większość lokali i obecnie jest współwłaścicielem poprzez:
 - 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym, w przypadku złożenia wniosku przez uprawnionych najemców,
 - 2) sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu.
2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania przeznaczone na najem socjalny lokalu.
3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:
 - 2021 - 5 lokali,
 - 2022 - 5 lokali,
 - 2023 - 2 lokale,
 - 2024 - 3 lokale,
 - 2025 - 3 lokale,
 - 2026 - 3 lokale.
4. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8

1. Zasady polityki czynszowej ustala się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, w tym należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów. Należy dążyć do takiego stanu aby minimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§9

1. Ustala się czynniki obniżające maksymalną stawkę czynszu w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego w instalacje:

- lokal bez centralnego ogrzewania	10%
- lokal bez łazienki	10%
- lokal bez w.c.	10%
- lokal bez gazu przewodowego	6%
- lokal bez instalacji wodociągowej	6%
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej	6%

2. Ustala się dodatkowe czynniki obniżające wysokość maksymalnej stawki czynszu:
- | | |
|--|-------------|
| - lokal położony na poddaszu | 5 % |
| - lokal położony w budynku substandardowym | 10 % |
| - lokal położony na terenie sołectw | 5 % |
3. Ustalając stawkę należną czynszu stosuje się najwyżej dwa dodatkowe czynniki obniżające, o których mowa w ust. 2, najkorzystniejsze dla najemcy.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
- 1) **lokalu wyposażonym w centralne ogrzewanie** - należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni oraz kotłowni lokalnej.
 - 2) **łazience** - należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu i urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową).
 - 3) **w.c.** - należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągową – kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem w tej samej kondygnacji.
 - 4) **urządzeniach wodociągowo-kanalizacyjnych** – należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.
 - 5) **lokalu położonym na poddaszu** – należy rozumieć lokal położony na ostatniej kondygnacji budynku posiadający skośne sufity w pokojach lub gdy ich wysokość w świetle jest mniejsza od 2,20 m.
 - 6) **lokalu położonym w budynku substandardowym** – należy rozumieć lokal położony w budynku, który ze względu na zły stan techniczny został przeznaczony do rozbiórki decyzją organów nadzoru budowlanego lub opinią techniczną osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, działającej na zlecenie wynajmującego.
 - 7) **lokalu położonym na terenie sołectw** – należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta.

§10

1. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali z czynszem socjalnym.
2. Maksymalną stawkę czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1m² powierzchni użytkowej, ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Odstąpienie od podwyższania stawki bazowej czynszu za m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.

§11

1. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie od 1 kwietnia 2021 r. do 30 września 2021 r. dla województwa wielkopolskiego wynosi 4322,00 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu za 1 m² mogłaby wynosić 10,80 zł.
2. Obecnie, zgodnie z Zarządzeniem Nr OR.0050.1.216.2020 Burmistrza Rogoźna z dnia 22 września 2020 r. maksymalna stawka czynszu wynosi 5,50 zł za 1 m² i kształtuje się na poziomie 50,88 % wartości odtworzeniowej.
3. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Rogoźno osiągnięcie dopuszczalnego przepisami prawa pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych.

§12

1. Prognozuje się, że maksymalna stawka czynszu za lokale komunalne w latach 2021- 2026 przekroczy 2,00% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Wielkopolskiego

§13

1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rogoźno w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal przekroczy 2% wartości odtworzeniowej budynku, obliczonej na podstawie aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. Na dzień dzisiejszy 2% kształtuje się w wysokości 7,20 zł za 1 m² wartości odtworzeniowej wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, zobowiązany jest do złożenia wniosku o przyznanie obniżki.
3. Do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzający złożenie wniosku.
4. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:
 - 1) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) o obniżkę czynszu nie mogą się ubiegać najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu.
5. Obniżka czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - 1) w dniu złożenia wniosku nie posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu lub posiada zawarte porozumienie o spłacie w ratach w trybie obowiązujących w gminie przepisów,
 - 2) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - 3) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

- 4) spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rogoźno.
6. W sprawach nie uregulowanych w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§14

Na podstawie przepisów uchwały w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie osobom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie: rozłożenia należności na raty, umarzania zaległości, odraczania terminu płatności.

ROZDZIAŁ V

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

1. Lokale i pomieszczenia stanowiące gminny zasób mieszkaniowy, administrowane są przez jednostkę organizacyjną utworzoną w formie zakładu budżetowego – Zarząd Administracyjny Mienia Komunalnego.
2. Zarząd Administracyjny Mienia Komunalnego powołany został w celu świadczenia usług w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi na terenie Gminy Rogoźno. Działa w oparciu o statut przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Rogoźnie NR LVII/394/2010 z dnia 25 sierpnia 2010 r., ze zmianą w 2016r., Uchwała Nr XXXIII/309/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 listopada 2016 oraz uchwałę Nr VI/35/90 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 9 października 1990r. w sprawie utworzenia Zarządu Administracyjnego Mienia Komunalnego w Rogoźnie.
Jednostka sprawuje zarząd nad substancją lokalową w granicach umocowania oraz reprezentuje organ właścicielski we wspólnotach mieszkaniowych budynków w których Gmina jest współwłaścicielem. Do głównych zadań zaliczyć można:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych i bezpieczeństwa użytkowania,
 - 2) utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz windykacji tych należności,
 - 4) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków, prowadzenie skutecznej polityki w zakresie windykacji zaległości z tytułu najmu lokalu.

2. Zarząd Administracyjny Mienia Komunalnego podejmuje także szereg innych działań, na wniosek Burmistrza np: prowadzenie działań zmierzających do odzyskania lokali komunalnych, łącznie z wystąpieniem na drogę sądową.
3. Gmina zarządza budynkami o nieuregulowanym stanie prawnym. W celu wyeliminowania tej sytuacji Gmina podejmuje i będzie nadal podejmować szereg działań zmierzających do uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, łącznie z wystąpieniem na drogę sądową.
4. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§16

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą:
 - a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dzierżawy, garaże, reklamy itp.),
 - b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) środki z budżetu gminy.
2. Rozpatrywane są także inne źródła finansowania, np.: dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali w ramach najmu socjalnego lub mieszkań chronionych, preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego, kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty, inne.

Tabela 19. Prognoza wysokości finansowania gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

	Rodzaj dochodu	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	732 142,00	790 713,00	830 249,00	871 761,00	915 349,00	961 117,00
2	Wpływy z czynszów za lokale użytkowe oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	164 740,00	171 329,00	178 182,00	185 310,00	192 722,00	200 431,00
3	Inne wpływy	90 000,00	90 000,00	90 000,00	90 000,00	95 000,00	95 000,00
4	Środki z budżetu gminy.	516 443,27	550 000,00	620 000,00	690 000,00	1 430 000,00	1 160 000,00
	Razem	1 503 325,27	1 602 042,00	1 718 431,00	1 837 071,0	2 633 071,0	2 416 548,0

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów 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

§17

1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z: bieżącą eksploatacją, utrzymaniem sprawności technicznej, udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych, modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową, sądowym i egzekucyjnym dotyczącym odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych, rozbiórkami budynków, kosztami ogólnozakładowymi.

Tabela 20. Planowana wysokość kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

Lp	Rodzaj kosztów	Planowanie koszty w zł					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty administrowania (ogólnozakładowe)	486 000,00	490 000,00	500 000,00	502 000,00	517 000,00	532 000,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami we wspólnotach mieszkaniowych	243 600,00	244 500,00	245 000,00	246 000,00	247 000,00	248 000,00
3.	Koszty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	203 400,00	204 500,00	205 000,00	206 000,00	207 000,00	208 000,00
4.	Koszty eksploatacji bieżąca budynków*	189 000,00	271 000,00	290 000,00	328 000,00	346 000,00	369 000,00
5.	Remonty budynków wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali	381 325,27	392 042,00	428 431,00	455 071,00	486 071,00	529 548,00
6.	Koszty modernizacyjne - systemów grzewczych*	-	-	-	30 000,00	30 000,00	30 000,00
7.	Koszty inwestycyjne (budowa nowych lokali mieszkalnych)*	-	-	50 000,00	70 000,00	800 000,00	500 000,00
	Razem	1 503 325,27	1 602 042,00	1 718 431,00	1 837 071,0	2 633 071,0	2 416 548,0

*bieżąca eksploatacja - przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną części wspólnych budynku.

*koszty inwestycyjne, koszty modernizacyjne - prognozowane środki pochodzące z budżetu gminy.

§18

1. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z podjętych uchwał przez właścicieli.

Tabela 21. Wielkość kosztów Gminy Rogoźno na fundusz remontowy i eksploatacyjny we wspólnotach mieszkaniowych – prognoza 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
fundusz remontowy	203 400,00	204 500,00	205 000,00	206 000,00	207 000,00	208 000,00	zł/m ² m-c/rok
fundusz eksploatacyjny (koszty zarządu)	243 600,00	244 500,00	245 000,00	246 000,00	247 000,00	248 000,00	zł/m ² m-c/rok
Razem	447 000,00	449 000,00	450 000,00	452 000,00	454 000,00	456 000,00	tys. zł/rok

2. Przewiduje się dotację z budżetu Gminy Rogoźno dla zakładu budżetowego w celu pokrycia kosztów funduszu remontowego i kosztów zarządu mieszkań komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VIII

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

§19

1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym może podejmować następujące działania:
 - 1) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem,
 - 2) wypowiedzenia umów najmu w przypadku gdy powierzchnia lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza 50 m² dla jednej osoby lub 25 m² dla każdej kolejnej osoby przy jednoczesnym złożeniu propozycji najmu mniejszego lokalu,
 - 3) zasiedlania mieszkań i budynków zmodernizowanych lub po kapitalnym remoncie przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku,
 - 4) w związku z koniecznością przeprowadzenia remontów lokali mieszkalnych będą przygotowywane lokale zastępcze. Lokatorzy na czas remontu mieszkania komunalnego zostaną przeprowadzeni do lokalu komunalnego lub do lokalu wynajętego przez Gminę od osób fizycznych lub prawnych,
 - 5) odzyskiwanie lokali (pustostanów),
 - 6) skrócenie czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia,
 - 7) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w związku z zabezpieczeniem odpowiedniej ilości mieszkań dla rodzin o niskich dochodach, oraz zapewnieniem lokali zastępczych,

- 8) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego starej substancji mieszkaniowej,
 - 9) stopniowa likwidacja wc podwórzowych i wyposażenie lokali w węzeł sanitarny,
 - 10) bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - 11) powołanie zespołu roboczego w celu prowadzenia działań zmierzających do odzyskania lokali komunalnych od dłużników w stosunku, do których orzeczono eksmisję,
 - 12) organizowanie spotkań z mieszkańcami gminnego zasobu mieszkaniowego zadłużonymi w celu znalezienia rozwiązania i poprawy zaistniałej sytuacji,
 - 13) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórek,
 - 14) rozważyć wskazanie lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy osobom repatriowanym z terenów byłego ZSRR, które zostaną zaproszone w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy,
 - 15) rozważenie utworzenia mieszkań chronionych, które przekazywane będą na czas nieokreślony do dyspozycji Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, który zapewni środki finansowe związane z ich utrzymaniem,
 - 16) stopniowego zmniejszanie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 17) wskazywać lokale w ramach najmu socjalnego uprawnionym w celu ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Gminę z tytułu niedostarczenia lokali w ramach najmu socjalnego w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję,
 - 18) rozważyć zrealizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia,
 - 19) zawieranie ugód z wierzycielami i wskazywanie lokali z czynszem socjalnym osobom eksmitowanym w zamian za odstąpienie od roszczenia o zapłatę odszkodowania przez danego wierzyciela. Jednocześnie wierzyciel, który zadeklaruje rezygnację z odszkodowania oraz zaoferuje partycypację w dostosowaniu wskazanego przez Gminę Rogoźno lokalu z czynszem socjalnym do potrzeb osób eksmitowanych uzyskuje pierwszeństwo we wskazaniu takiego lokalu. Powyższe może mieć również zastosowanie do osób którym przysługuje tymczasowe pomieszczenie.
2. Niezbędnym instrumentem realizacji powyższych celów są środki finansowe które mogą być wykorzystane na remonty lokali oraz inne potrzeby.
 3. Innym działaniem jest też poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu.