

562

UCHWAŁA Nr 244/XXXIV/2009 RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 15 stycznia 2009 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak w latach 2009 – 2013

Na podstawie 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 (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy w Czerwonaku uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§1. Niniejsza uchwała określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- §2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Czerwonak,
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
 - 3) zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Czerwonak,
 - 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czerwonak,
 - 5) lokalu socjalnym – należy przez to 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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
 - 6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni,
 - 7) gospodarowaniu zasobem - należy przez to rozumieć ewidencjonowanie nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za korzystanie z nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności,
 - 8) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynku) i pieców ogrzewania etażowego znajdujących się w lokalach,
 - 9) instalacji wodociągowej – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania lokali w zimną wodę,
 - 10) instalacji ciepłej wody – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów, armatury i urządzeń służących do zaopatrywania lokali w ciepłą wodę,

- 11) instalacji kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć układy połączonych przewodów wraz z urządzeniami, w tym zbiornik bezodpływowy, wraz z przyborami i wpustami odprowadzającymi ścieki,
- 12) instalacji gazowej – należy przez to rozumieć zasilany z sieci gazowej układ połączonych przewodów za kurkiem głównym, prowadzonych na zewnątrz lub wewnątrz budynku wraz z armaturą, wyposażeniem, a także urządzeniami do pomiaru zużycia gazu, urządzeniami gazowymi oraz przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi,
- 13) łazienice – należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje (wodociągową i kanalizacyjną) umożliwiające podłączenie umywalki i wanny lub brodzika,
- 14) wc – należy przez to rozumieć pomieszczenie wraz ze znajdującymi się w nim instalacjami (wodociągową i kanalizacyjną) umożliwiającymi podłączenie miski ustępowej,
- 15) CzTBS – Czerwonackie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - samorządowa osoba prawna, powołana w celu budowania domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu.

ROZDZIAŁ II

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

§3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością gminy Czerwonak położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Czerwonak stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§4. Charakterystykę aktualnego stanu technicznego budynków, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których znajdują się lokale mieszkalne zawarto w załączniku nr 2 do uchwały.

§5. 1. W celu zaspokojenia najpilniejszych potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach planuje się pozyskanie do dyspozycji, na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, 54 lokale mieszkalne w miejscowości Bolechowo Osiedle.

Ponadto w latach 2010-2011 poprzez adaptację strychu w budynku zlokalizowanym w Czerwonaku przy Placu Zielonym 3 planuje się pozyskanie 3 kolejnych lokali mieszkalnych.

2. Przy deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców, za priorytetowe uznaje się ponadto następujące działania:

- a) pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup na rynku pierwotnym lub wtórnym,
 - b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - c) pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
 - d) pozyskiwanie lokali w drodze umowy najmu od osób prawnych i osób fizycznych.
3. W miarę potrzeb zwalniane w przyszłości lokale w budynkach komunalnych będą remontowane lub przeznaczone na lokale socjalne.

§6. 1. Informację na temat ilości wnioskodawców ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminnych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

2. W przypadku braku możliwości dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do tego z mocy wyroku sądowego gmina na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy wypłaca odszkodowanie na podstawie:

- wyroku sądowego,
- ugody sądowej,
- ugody zawartej w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych Urzędu Gminy w Czerwonaku.

3. Gmina dąży do optymalizacji wydatków z tytułu wypłaty odszkodowań.

ROZDZIAŁ III

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

§7. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Gminy ustala się na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ekspertyz, decyzji instytucji zewnętrznych.

2. Zestawienie potrzeb remontowych w zasobach gminy Czerwonak wynikających z przeglądu budynków przeprowadzonego w 2008 r. stanowi załącznik nr 4.

3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzono plan robót – załącznik nr 5, dostosowany do środków finansowych przeznaczonych na ten cel w kolejnych latach. Plan tworzonego z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

4. W okresie obowiązywania programu planuje się następującą wysokość wydatków na remonty i modernizację lokali i budynków (przy ustalaniu wysokości wydatków założono wzrost kosztów o 5%).

Rok	Wysokość wydatków na remonty i modernizację budynków i lokali (PLN)
2009	275.000
2010	288.000
2011	302.000
2012	317.000
2013	332.000

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§8. 1. Do sprzedaży przeznaczają się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyłączeniem lokali socjalnych.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Owińska, ul. Kolejowa 1/6	18,10
2.	Owińska, ul. Poprzeczna 13A/8	60,00
3.	Owińska, ul. Poprzeczna 13B/1	57,90
4.	Owińska, ul. Poprzeczna 13C/6	48,70
5.	Owińska, ul. Poprzeczna 13C/11	47,90
6.	Owińska, ul. Poprzeczna 14 A/5	75,30
7.	Owińska, ul. Poprzeczna 14B/7	57,00
8.	Owińska, ul. Poprzeczna 15/2	75,10
9.	Kicin, ul. Kościelna 9/1	66,50
10.	Kicin, ul. Kościelna 9/2	46,90
11.	Kicin, ul. Kościelna 9/3	55,30

3. W roku 2009 przewiduje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. W kolejnych latach objętych programem, sprzedaż pozostałych lokali będzie następowała sukcesywnie, w miarę napływu wniosków najemców.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawki czynszu w latach 2009 – 2013, która zapewniłaby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby minimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§10. 1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czerwonak w drodze zarządzenia w oparciu o ustawę oraz postanowienia niniejszej uchwały.

2. W okresie objętym programem do sprzedaży przeznaczają się 11 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku i nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

3. Zakłada się możliwość wzrostu stawki czynszowej w skali każdego roku począwszy od 2009 w sposób następujący:

2009 – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2008 r.

2010 – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2009 r.

2011 – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2010 r.

2012 – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2011 r.

2013 – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2012 r.

4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających według kryteriów zawartych w załączniku nr 6 do uchwały.

5. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inną formę rozliczania czynszu.

§11. 1. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu nie dotyczą lokali socjalnych.

2. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§12. 1. Czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy w wypadku, gdy taki lokal przysługuje lokatorowi ze względu na konieczność wykonywania napraw w dotychczasowym lokalu.

2. W lokalach zamiennych wysokość czynszu i opłat musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

§13. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

§14. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) Obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy.
- 2) Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- 3) Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
- 4) Obniżka przysługuje najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Gminy Czerwonak w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zajmujących lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, określonej w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) Obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 1-3, ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy.
- 6) Ustala się następującą obniżkę czynszu:
 - a) w wysokości 25% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) w wysokości 20% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospo-

darstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

- c) w wysokości 10% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
- 7) Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.
 - 8) W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
 - 9) Zasady określone w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania do najemców, z którymi zawarto umowy najmu lokalu socjalnego.
 - 10) Zasady określone niniejszą uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

§15. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego, określonego w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak.

2. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Wójt Gminy może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.

§16. 1. Na podstawie przepisów uchwały w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty wierzytelności z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie osobom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia należności na raty,
- b) umarzania zaległości,
- c) odraczania terminu płatności.

2. Gmina będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągłości czynszów.

ROZDZIAŁ VI

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

§17. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, sprawuje Wójt Gminy Czerwonak przy pomocy Referatu ds. Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych i bezpieczeństwa użytkowania,
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali oraz windykacji tych należności,
- d) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków,

3. Z uwagi na cele określone w ust. 2 za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) prace remontowe istotne ze względu na bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych, roboty zduńskie,
- b) prace remontowe zapobiegające niszczeniu budynków – roboty dekarские i instalacyjne w zakresie wod.- kan., c.o. i c.w.,
- c) modernizacje zmierzające do obniżki kosztów eksploatacji – wymiana oraz naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarskie, ocieplanie,
- d) działania zmierzające do poprawy estetyki i funkcjonalności części wspólnych budynków – roboty malarskie, remonty podłóg, elewacji, prace ogrodnicze i brukarskie,
- e) prowadzenie skutecznej polityki w zakresie windykacji zaległości z tytułu najmu lokalu,
- f) intensyfikowanie działań na rzecz zamiany mieszkań.

4. Wpłaty wnoszone przez najemców z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela są gromadzone na wyodrębnionym dla zasobu rachunku.

5. Remonty mieszkaniowego zasobu gminy przeprowadzane są przez Gminę z jej środków zabezpieczonych corocznie w budżecie. Komórką odpowiedzialną za przedmiotowe zadania jest Referat ds. Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Gminy w Czerwonaku.

6. Wójt może zlecić, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmiotom zewnętrznym zarząd nieruchomościami sta-

nowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy bądź określony zakres spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami.

§18. 1. Przy zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem lokalu zamiennego i socjalnego, wprowadza się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu.

2. Kaucja nie może przekroczyć 12 – sto krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

3. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może rozłożyć kaucję na raty.

4. Kaucji nie pobiera się w przypadku wejścia w stosunek najmu przez osoby wymienione w art. 691 KC.

§19. Realizując politykę finansową w stosunku do wspólnot mieszkaniowych Gmina:

- a) wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
- b) kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
 - w przypadku gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
 - jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom,
 - zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§20. 1. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Czerwonak:

- a) wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) środki ustalone w uchwale budżetowej,
- d) środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

a) fundusze Unii Europejskiej,

b) kredyty komercyjne,

c) inne źródła finansowania.

§21. Prognoza wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach trwania programu.

Lp.	Rodzaje dochodu	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali	452.100	497.300	596.770	656.440	722.000
2.	Środki ustalone w uchwale budżetowej	729.900	743.700	706.230	711.560	715.000
3.	Środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali mieszkalnych	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Razem planowane wpływy	1.194.000	1.253.000	1.315.000	1.380.000	1.449.000

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§22. Planowana wysokość wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (przy planowaniu założono wzrost kosztów o ok. 5% w danym roku, który może ulec zmianie w zależności od inflacji w danym roku):

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane wydatki w zł				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Koszty administrowania	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami we wspólnotach mieszkaniowych	29.000	27.000	27.000	25.000	25.000
3.	Eksploatacja bieżąca budynków	823.000	871.000	919.000	971.000	1.025.000
4.	Remonty budynków	275.000	288.000	302.000	317.000	332.000
	Razem	1.194.000	1.253.000	1.315.000	1.380.000	1.449.000

§23. 1. Gmina, aby zrealizować w latach 2009-2013 ustawowe obowiązki w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, powinna pozyskiwać 5-6 lokali rocznie.

2. Gmina, poprzez partycypację w kosztach budowy budynku wielorodzinnego w miejscowości Bolechowo Osiedle, w kwocie 3.000.000,00 zł, pozyska w 2010 r. do dyspozycji 54 lokale mieszkalne. Inwestycja ta umożliwi opróżnienie części lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a w dalszej kolejności przeprowadzenie remontów i przekwalifikowanie na lokale socjalne.

3. W związku z ograniczonymi możliwościami finansowymi Gminy, zakłada się możliwość wynajmu lokali mieszkalnych od innych podmiotów, w celu oddania ich w podnajem.

§24. 1. Gmina przeznaczona tereny na realizację społecznego budownictwa czynszowego oraz uczestniczy w procesie budowy infrastruktury technicznej.

2. Gmina planuje pozyskanie od CzTBS do dyspozycji kolejnych mieszkań w celu kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IX

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

§25. 1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- zamiany w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i jej sytuacji materialnej,
- weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy, w oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy,
- zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych, które nie znajdują najemców oraz adaptacja wolnych przestrzeni w budynkach,

d) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

e) okresowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

§26. 1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego corocznego zinventaryzowania, a w szczególności aktualizowania jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

2. Ewidencja lokali i budynków, mieszkańców oraz wnioskodawców prowadzona jest z wykorzystaniem komputerowej bazy danych.

ROZDZIAŁ X Przepisy końcowe

§27. Traci moc Uchwała Nr 49/VII/2003 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 marca 2003 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Czerwonak
(-) *Zbigniew Zieliński*

1	2	3	4	5	6	Instalacje						Ogrzewanie					
						7	8	9	kanalizacyjna			centralne PEC	centralne kotłownia lokalna	etażowe	piec kaflowy	gazowe	
									elektryczna	wodociągowa	gazowa						sieć gminna
Lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy	1	Bolechowo ul. Wojska Polskiego 8	90,00	1	45,00	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-	-	
				2	45,00	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-		
	2	Czerwonak, Plac Zielony 3	468,14	1	35,86	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				2	41,55	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				3	40,37	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				4	41,32	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				5	37,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				6	28,80	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				7	42,40	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				8	37,10	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				9	82,44	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				10	22,70	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
				11	58,60	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X
	3	Czerwonak, Pl. Zielony 4	43,60		43,60	X	X	X	X	-	-	X	-	-	-	-	
	4	Czerwonak, Gdyńska 126	281,20	1	54,60	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
				2	43,00	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
				3	43,00	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
				4	43,00	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
				5	43,00	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
				6	54,60	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
	5	Czerwonak, Gdyńska 84	311,30	1	45,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				2	49,30	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				3	34,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				4	49,10	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-
				5	49,30	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				6	35,30	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-
				7	48,90	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
	6	Czerwonak, Gdyńska 84A	284,70	1	32,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				2	46,80	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-
				3	33,30	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				4	46,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				5	46,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				6	33,30	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-
				7	46,10	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-

Lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy	7	Czerwonak, Gdyńska 84B	796,40	1	32,10	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				2	28,00	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
		cd. Czerwonak, Gdyńska 84B		3	51,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				4	35,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				5	45,60	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				6	51,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				7	35,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				8	45,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				9	53,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				10	32,80	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				11	27,90	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				12	32,00	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				13	46,80	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				14	35,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				15	51,10	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	-	
				16	46,40	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	-	
				17	35,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	-	
				18	51,30	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	-	
				19	59,60	X	X	-	X	-	-	-	-	-	kominki	-	
		8	Czerwonak, Leśna 8	25,97		25,97	X	X	-	X	-	-	-	-	-	-	X
		9	Czerwonak ul. Rolna 1	50,40		50,40	X	X	X	X	-	-	X	-	-	-	
		10	Czerwonak ul. Źródłana 60	207,21	1	51,49	X	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-
	2				35,82	X	X	X	-	X	-	-	-	-	X	X	-
	3				41,10	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-
	4				37,30	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-
	5				41,50	X	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-
	11	Kicin, ul. Gwarna 1	117,79	2	57,20	X	X	X	X	-	-	X	-	-	-	-	
				3	60,59	X	X	X	X	-	-	X	-	-	-		
				1	32,10	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
	12	Kicin, ul.Poznańska 61	246,80	2	31,90	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				3	26,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				4	32,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				5	36,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				6	24,10	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				7	32,40	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				8	32,30	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
				13	Koziegłowy, oś.Leśne 19	272,40	1	48,20	X	X	X	X	-	-	X	-	-
	2	48,40	X				X	X	X	-	-	X	-	-	-		
	3	40,00	X				X	X	X	-	-	X	-	-	-		
4	48,00	X	X				X	X	-	-	X	-	-	-			
5	39,60	X	X				X	X	-	-	X	-	-	-			
6	48,20	X	X				X	X	-	-	X	-	-	-			
14	Koziegłowy, ul. Gdyńska 17	141,30	1	47,00	X	X	X	X	-	-	-	-	X	-			
			2	29,00	X	X	X	X	-	-	-	-	X	-			
			3	25,30	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X			
			4	40,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X			

Lokale komunalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy	15	Koziegłowy, ul. Poznańska 37	318,05	1	25,72	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				2	25,91	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				3	39,40	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				4	54,29	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				5	53,53	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				6	48,80	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				7	36,56	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				8	33,84	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	16	Koziegłowy, ul. Poznańska 39	197,80	1	31,40	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				2	30,20	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
				3	63,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
				4	35,60	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
				5	37,60	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
	17	Koziegłowy, ul. Poznańska 41	236,35	1	37,80	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	-
				2	55,40	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	
				3	37,10	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	
				4	49,60	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	
				5	42,00	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	
				6	14,45	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	
	18	Koziegłowy, ul. Topolowa 14	183,04	1	45,57	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				2	45,57	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				3	41,60	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				4	50,30	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
	19	Koziegłowy, ul. Topolowa 14A	187,01	1	45,57	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				2	45,57	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				3	41,65	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				4	54,22	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
	20	Koziegłowy, ul. Topolowa 14B	182,92	1	45,40	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				2	50,30	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				3	41,65	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
				4	45,57	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X
	21	Miękowo, ul. Leśna 1	83,00		83,00	X	X	-	-	X	-	-	-	X	-	-
	22	Owińska, Pl. Przemysława 4	224,90	1	56,50	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	-
				2	28,00	X	X	-	X	-	-	-	-	X	-	
				3	56,20	X	X	-	X	-	-	-	-	-	X	
				4	84,20	X	X	-	X	-	-	-	-	X	X	
	23	Owińska, ul. Bydgoska 8	162,6	1	29,30	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				2	52,00	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	
				3	52,00	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	
				4	29,30	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	
	24	Owińska, ul. Poznańska 4	220	1	60,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	-
				2	38,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
				3	26,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
				4	49,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	
5				47,00	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X		

Lokale socjalne	25	Czerwonak, ul. Gdyńska 145 – mieszkania przekwalifikowane na komunalne	130,1	3	76,70	X	X	-	-	-	X	-	-	-	X	-		
				13	53,40	X	X	-	-	-	X	-	-	-	X	-		
	26	Czerwonak, ul. Gdyńska 124 – mieszkania socjalne przekwalifikowane na komunalne	244,1	2	33,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				7	32,20	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				9	34,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				11	33,70	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				13	32,80	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				14	34,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
	27	Mielno, ul. Poznańska 15 mieszkania socjalne przekwalifikowane na komunalne	81	1	46,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				3	35,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
	Razem – 136 mieszkań			5788,08	5788,08	136	136	70	105	29	2	10	14	21	57	35		
	Lokale socjalne	1	Czerwonak, Gdyńska 145	502,95	1	43,55	X	X	-	-	-	X	-	-	-	X	-	
					2	59,90	X	X	-	-	-	X	-	-	X	-	-	
					3a	18,50	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-
					4	43,55	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-
5					39,90	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
6					45,20	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
7					30,55	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
8					19,20	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
9					49,75	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
10					47,80	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
11					31,05	X	X	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	
12					44,80	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
14					29,20	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	
2		Czerwonak, Gdyńska 124	309,4	1	34,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-		
				3	33,00	X	X	-	-	X	-	-	-	X	-	-		
				4	33,90	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				5	31,30	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	
				6	17,20	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				6a	16,70	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
				7a	32,90	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	
10	33,70	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-					
12	33,70	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-					
15	43,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-					

	3	Mielno, ul. Poznańska 15	71	2	71,00	X	X	-	-	X	-	-	-	-	X	-
	Razem - 24 mieszkania		883,35		888,35	24	24	-	-	11	13	-	-	4	20	-
Lokale we wspólnotach mieszkaniowych	1	Owińska, Kolejowa 1	18,10	6	18,10	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	2	Owińska, Poprzeczna 13A	60,00	8	60,00	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	3	Owińska, Poprzeczna 13B	57,90	1	57,90	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	4	Owińska. ul. Poprzeczna 15	75,10	2	75,10	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	5	Owińska, ul. Poprzeczna 14A	75,30	A/5	75,30	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
		Owińska, ul. Poprzeczna 14B	57,00	B/7	57,00	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	6	Owińska, Poprzeczna 13C	96,60	6	48,70	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
				11	47,90	X	X	X	X	-	-	-	X	-	-	-
	7	Kicin, ul. Kościelna 9	168,70	1	66,50	X	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-
				2	46,90	X	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-
				3	55,30	X	X	X	-	X	-	-	-	X	-	-
Razem - 11 mieszkania		608,70		608,70	11	11	11	11	3	-	-	8	3	-	-	

Załącznik nr 2
do uchwały nr 244/XXXIV/2009
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 15 stycznia 2009 r.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne							
		Ilość lokali	Lokale komunalne			Ilość lokali	Lokale socjalne		
			Procentowy udział lokali w zasobie komunalnym gminy z uwzględnieniem stanu technicznego				Procentowy udział lokali w zasobie socjalnym gminy z uwzględnieniem stanu technicznego		
			zły	średni	dobry		zły	średni	dobry
1	2009	136	16%	57%	27%	24	95%	5%	-
2	2010	190	10%	41%	49%	24	94%	6%	-
3	2011	193	7%	44%	49%	24	42%	58%	-
4	2012	193	7%	44%	49%	24	41%	59%	-
5	2013	193	7%	9%	84%	24	41%	59%	-

* stan zły – istnieje pilna potrzeba remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki

** stan średni – w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku

*** stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego

Załącznik nr 3
do uchwały nr 244/XXXIV/2009
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 15 stycznia 2009 r.

LICZBA WNIOSKODAWCÓW UBIELAJĄCYCH SIĘ O POMOC
MIESZKANIOWĄ I SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA JEJ UDZIELANIA

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Lokale socjalne	37
Lokale komunalne	104

Załącznik nr 4
do uchwały nr 244/XXXIV/2009
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 15 stycznia 2009 r.

ZESTAWIENIE POTRZEB REMONTOWYCH W ZASOBACH GMINY CZERWONAK
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEGLĄDU BUDYNKÓW PRZEPROWADZONEGO W ROKU 2008

<p>Czerwonak, ul. Gdyńska 84</p>	<p>Zalecane naprawy i remonty: 1. Wykonanie nowej obróbki blacharskiej dachu przy kominie wraz z kontrolą wszystkich obróbek dachu. 2. Wykonanie nowych tynków na ścianie klatki schodowej i na poddaszu. 3. Zlecenie opinii kominiarskiej o przyczynie smolistych zacieków na kominach ponad dachem. 4. Zlecenie opinii kominiarskiej na temat pieców w mieszkaniu nr 5 - postawienie nowych lub przestawienie. 5. Ocieplenie ścian wewnętrznych mieszkań od strony piwnic. 6. Remonty: 7. Wymiana stolarki okiennej na nową z PCV 8. Remont podłóg we wszystkich mieszkaniach, uporządkowanie instalacji podposadzkowych. 9. Remont komina wschodniego w przestrzeni poddasza – usunięcie tynków i wykonanie nowych. 10. Po uzyskaniu opinii kominiarskiej wymurowanie kominów ponad dachem. 11. Wykonanie nowego daszku nad wejściem do budynku. 12. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku. 13. Konserwacja całej konstrukcji drewnianej stropu, remont drewnianych belek stropu nad I piętrzem, 14. ocieplenie stropu nad I piętrzem od strony poddasza. 15. Wykonanie opaski betonowej wokół budynku. 16. Wymiana stolarki drzwiowej. 17. Wymiana ogrzewania piecami kaflowymi na ogrzewanie centralne, etażowe lub gazowe. 18. Wymiana instalacji elektrycznej. 19. Termomodernizacja budynku 20. Wymiana ław kominowych</p>
<p>Czerwonak ul. Gdyńska 84 A</p>	<p>Remonty: 1. Remont podłóg we wszystkich mieszkaniach, uporządkowanie instalacji podposadzkowych. 2. Wymiana okien na nowe z PCV. 3. Po uzyskaniu opinii kominiarskiej wymurowanie kominów ponad dachem. 4. Konserwacja całej konstrukcji drewnianej poddasza przeciwpożarowo i biologicznie, remont drewnianych belek stropu nad I piętrzem, ocieplenie stropu nad I piętrzem od strony poddasza. 5. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku i nowy tynk na siatce. 6. Modernizacja systemu ogrzewania. 7. Wymiana instalacji elektrycznej. 8. Wymiana stolarki drzwiowej.</p>
<p>Czerwonak ul. Gdyńska 84B</p>	<p>Remonty: 1. Remont podłóg we wszystkich mieszkaniach, uporządkowanie instalacji podposadzkowych. 2. Wymiana wszystkich okien na nowe z PCV wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi. 3. Po uzyskaniu opinii kominiarskiej wymurowanie kominów ponad dachem. 4. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku i nowy tynk na siatce dla mieszkań w przyziemiu. 5. Uszczelnienie styku opaski ze ścianą wokół budynku. 6. Naprawa betonowych schodów zewnętrznych oraz betonowych spoczników. 7. Modernizacja systemu ogrzewania. 8. Wymiana instalacji elektrycznej. 9. Wymiana starej skorodowanej instalacji wodociągowej i podejść do mieszkań na kanalizacji sanitarnej. 10. Wymiana ław kominiarskich</p>
<p>Czerwonak ul. Gdyńska 124</p>	<p>Naprawy większe: 1. Do mieszkań nr 5 i nr 5A dobudować przedsionki wejściowe wraz z oświetleniem i ogrzewaniem. 2. Naprawa wraz z uzupełnieniem nieszczelności izolacji termicznej na elewacji zachodniej oraz przy mieszkaniu nr 2 od strony wschodniej i południowej. 3. Remonty: 4. Remont dachu. 5. Wykonanie izolacji ścian zewnętrznych i wewnętrznych. 6. Przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. 7. Remont sufitów w mieszkaniach. 8. Wymiana ogrzewania piecami kaflowymi na ogrzewanie centralne, etażowe lub gazowe. 9. Remont tynków na ścianach wewnętrznych. 10. Remont posadzek, uporządkowanie instalacji podposadzkowych. 11. Wymiana drzwi wejściowych do mieszkań 12. Wymiana okien. 13. Wykonanie opaski wokół budynku. 14. Wymiana instalacji elektrycznej.</p>

Czerwonak, ul. Gdyńska 126	Remonty: 1. Demontaż sufitów w łazienkach i dojście do pokrycia dachowego: poprawić szczelność wiatroizolacji, izolacja cieplna z wełny mineralnej, paraizolacja. 2. Demontaż elewacji z PCV i wykonanie takich samych robót jak w łazienkach w celu poprawienia stanu izolacyjności termicznej i akustycznej budynku.
Czerwonak, ul. Gdyńska 145	Remonty: 1. Remont kapitalny całej konstrukcji drewnianej dachu. 2. Wykonać obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. 3. Ściany zewnętrzne odkopać, wykonać izolację. 4. Przy rurach spustowych wykonać studzienki. 5. Ocieplić ściany zewnętrzne budynku. 6. Wymiana wszystkich okien. 7. Wykonać nową opaskę betonową. 8. We wszystkich mieszkaniach wykonać nowe posadzki z izolacją. 9. Demontaż starych sufitów we wszystkich mieszkaniach i wykonanie nowych. 10. Szczegółowa inwentaryzacja przewodów dymowych i wentylacyjnych. 11. Ściany działowe z płyt pilśniowych powinny być wymienione na murowane. 12. Wykonać nowe tynki na ścianach wewnętrznych. 13. Wymiana drzwi wewnętrznych na nowe. 14. Docelowo przeprowadzić termomodernizację budynku
Czerwonak, ul. Źródłana 60	Remonty: 1. Ułożenie kanalizacji deszczowej. 2. Wymiana podkładów betonowych pod wykładziną w lokalu na 1 i 3 3. Od ul. Źródlanej do budynku ułożyć pieszo-jezdnię. 4. Wymian drzwi wejściowych do lokalu nr 3
Czerwonak, Pl. Zielony 3	Naprawy większe i remonty: 1. Konserwacja i uszczelnienie bądź konserwacja stolarki okiennej w mieszkaniach nr 4 i 11 2. Usunięcie nieszczelności na dachu na wysokości mieszkania nr 10 3. Doprowadzenie wody do wc na klatce schodowej, przynależnego do mieszkania nr 5. 4. Docelowo termomodernizacja budynku. 5. Osuszenie ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, wykonanie izolacji poziomej. 6. Rozbiórka budynku gospodarczego.
Czerwonak, ul. Rolna 1	1. Wymiana opaski betonowej od strony boisk i placu apelowego. 2. Malowanie drzwi wejściowych z konserwacją okuć i zamka
Czerwonak, Plac Zielony 4	1. Wymiana opaski betonowej 2. Naprawa tynku i malowanie kominów 3. Naprawa tynków zewnętrznych z malowaniem elewacji ocieplenie ścian lokalu mieszkalnego
Czerwonak, ul. Leśna 8	Naprawy większe: 1. W mieszkaniu na poddaszu zdemontować obudowę potaci dachowej, uszczelnić przestrzeń dachu wełną mineralną. Remonty: 2. Wymiana stolarki okiennej na nową z PCV z nawiewnikami. 3. Wodę z rur spustowych włączyć do kanalizacji deszczowej.
Koziegłowy, ul. Poznańska 37	Naprawy większe: 1. Rozebrać wszystkie murki przy wejściach do przychodni. 2. Wykonać brakujące odcinki opaski. 3. Wykonać ogrodzenie przed elewacją frontową za linią żywopłotu. 4. Na dachu zamontować kominki odpowietrzające przestrzeń stropodachu. 5. Powiększyć i zabezpieczyć kratką otwory w elewacjach podłużnych wentylujące przestrzeń poddasza Remonty: 6. Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej. 7. Osadzić nowe okna z PCV. 8. Wykonać prace naprawcze na elewacjach i pomalować elewacje.
Koziegłowy, ul. Poznańska 39	Naprawy większe: 1. Wymurować nowe kominy. 2. We wszystkich mieszkaniach sprawdzić, czy są wyczystki na rurach kwasoodpornych do instalacji gazowej c.o. 3. Konserwacja i malowanie stolarki drzwiowej oraz podbitki i elementów drewnianych na zewnątrz budynku. Remonty: 4. W mieszkaniu nr 5 skuć odparzone tynki i pomalować. 5. Zamontować osłonę na kominku wentylacyjnym w mieszkaniu nr 2. 6. Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej. 7. W mieszkaniu nr 3 przeprowadzić ekspertyzę techniczną przyczyn powstawania mostków cieplnych i wykwitów pleśni na ścianach. Sprawdzić stan izolacji przeciwwilgociowej ścian i posadzek na gruncie. 8. Uzupełnić brakujący odcinek rynny wzdłuż dachu przybudówki od wchodu.

<p>Kozięgłowy, ul. Poznańska 41</p>	<p>Naprawy większe: 1. Wykonać nową opaskę wzdłuż elewacji frontowej budynku. 2. Mieszkanie nr 6 – założyć okno połaciowe w łazience, uszczelnić kotłownię opierzenia dwóch okien połaciowych, uzupełnić wełną mineralną w płaszczyźnie dachu dookoła okien połaciowych, wymienić gniazdko w łazience. Remonty: 3. Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej. 4. Wymiana ławy kominiarskiej</p>
<p>Kozięgłowy, ul. Gdyńska 17</p>	<p>Naprawy większe: 1. Na poddaszu w pokoju od południa odkuć tynk z nadproża, uzupełnić pęknięcie zaprawą. 2. Wymiana stolarki okiennej na nową z PCV 3. Wymiana drzwi do klatki schodowej. Remonty: 4. Na poddaszu w pokoju od południa wykonać remont posadzki i stropu nad parterem. 5. Wykonać nowe schody do mieszkania na poddaszu. 6. Wykonać nową opaskę betonową dookoła budynku. 7. Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej.</p>
<p>Kozięgłowy, Oś. Leśne 19 Kozięgłowy, Oś. Leśne 19</p>	<p>Naprawy większe: 1. Wymienić na nowe drzwi w budynku Remonty: 2. Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej. 3. Odkopanie budynku na długości podpiwniczenia, oczyszczenie ścian z ziemi i kruchej zaprawy, osuszenie ścian piwnic, założenie izolacji przeciwwodnej lub przeciwwilgociowej i obsypanie budynku obsypką filtracyjną. 4. Nowe podłogi z desek.</p>
<p>Kozięgłowy, ul. Topolowa 14</p>	<p>Naprawy większe: 1. Wzdłuż okapów na dachu budynku przełożyć rynny i nadać im spadek w kierunku do zewnętrznych naroży budynku. Przełożyć rury spustowe i jeśli jest kanalizacja deszczowa to włączyć je do kanalizacji deszczowej lub studzienek chłonnych. 2. Naprawić elewację budynku przy drzwiach wejściowych. 3. Wypełnienie otworów nad wejściem w elewacji budynku i pomalowanie. 4. Sprawdzić działanie wentylacji w mieszkaniach na poddaszu. 5. Ocieplenie od spodu stop nad wejściem do budynku.</p>
<p>Kozięgłowy, ul. Topolowa 14B</p>	<p>Rury spustowe włączyć do kanalizacji deszczowej lub studzienek chłonnych.</p>
<p>Kozięgłowy, ul. Topolowa 14A</p>	<p>Naprawa uszkodzeń elewacji przy drzwiach wejściowych.</p>
<p>Owińska, ul. Poznańska 4</p>	<p>Naprawy większe: 1. Naprawa wejścia do mieszkania nr 4. 2. Sklamrować pionowe pęknięcie ściany szczytowej od północy z naprawą tynków i malowaniem. Remonty: 3. Konserwacja drewnianej więźby dachowej przeciw próchnicy, owadom i p.poż. 4. Osuszenie ścian budynku. 5. Ocieplenie ścian budynku i wymiana okien. 6. Remont posadzek na parterze i stropów drewnianych nad parterem. 7. Wodę z rur spustowych włączyć do kanalizacji deszczowej. 8. Otynkowanie starego muru stojącego w granicy od strony północnej.</p>
<p>Owińska, Pl. Przemysława 4</p>	<p>Naprawy większe: 1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym budynku. 2. Nowe drzwi wejściowe do budynku. Remonty: 3. Nowe tynki na ścianach wewnętrznych w mieszkaniach parteru.</p>
<p>Owińska, ul. Bydgoska 8</p>	<p>Naprawy większe: 1. Wymiana obróbek blacharskich na nowe na gzymsie nad parterem. 2. Założenie nowych rynien i rur spustowych o większej średnicy. 3. Na daszku nad wejściem od północy zamocować obróbkę blacharską z kapinosem. Remonty: 4. Wykonać ekspertyzę mykologiczną w celu określenia przyczyn erozji tynków na ścianie zachodniej budynku. 5. Wykonać nowy narzut tynku na wszystkich elewacjach.</p>
<p>Kicin, ul. Poznańska 61 BUDYNEK PRZEZNACZONY DO ROZSIEDLENIA</p>	<p>1. Remont kapitalny elementów budowlanych budynku. 2. Dach: ułożenie nowych desek na całym okapie od strony północnej i na nich nowe pokrycie papą. 3. Załatwienie miejsc przeciekania wody do mieszkań. 4. Rynny i rury spustowe: rozebrać istniejące i na nowych hakach zamontować nowe rynny oraz rury spustowe. 5. Naprawić zniszczone odcinki betonu w opasce budynku. 6. Remont kapitalny elementów budowlanych budynku. 7. Dach: ułożenie nowych desek na całym okapie od strony północnej i na nich nowe pokrycie papą. Załatwienie miejsc przeciekania wody do mieszkań. 8. Remont kapitalny elementów budowlanych budynku.</p>

	<p>9. Dach: ułożenie nowych desek na całym okapie od strony północnej i na nich nowe pokrycie papą. Załatwienie miejsc przedciekania wody do mieszkań.</p> <p>10. Rynny i rury spustowe: rozebrać istniejące i na nowych hakach zamontować nowe rynny oraz rury spustowe.</p> <p>11. Naprawić zniszczone odcinki betonu w opasce budynku.</p> <p>12. Pęknięcia na szczytach budynku zabezpieczyć przed dalszym pękaniem przez osadzenie w spoinach muru prętów stalowych.</p> <p>13. Naprawić nadproże nad oknem od północy.</p> <p>14. Pęknięcia na szczytach budynku zabezpieczyć przed dalszym pękaniem przez osadzenie w spoinach muru prętów stalowych.</p> <p>15. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na nową.</p>
Kicin ul. Gwarna 1	Bez uwag
Kicin, ul. Kościelna 9	<p>Remonty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wymiana pokrycia dachowego i orynnowania z ewentualną wymianą bądź wzmocnieniem elementów więźby dachowej. 2. Ściany zewnętrzne budynku ocieplić i otynkować. 3. Wykonanie nowej opaski wokół budynku. 4. Naprawa schodów zewnętrznych. 5. Wymalowanie klatki schodowej z mocowaniem obluźwanego wspornika balustrady.
Mielno, ul. Poznańska 15	<p>Remonty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonać uszczelnienie połaci dachowej z kominami. 2. Zewnętrzne ściany budynku – odkopać, wykonać izolację przeciwwilgociową i ciepłą wraz z naprawą tynków zewnętrznych a potem wykonać opaskę betonową wokół budynku. 3. W mieszkaniach wykonać nowe posadzki betonowe z izolacją przeciwwilgociową i ciepłą i wykładziną.
Bolechowo, ul. Wojska Polskiego 8	<p>Remonty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stolarka okienna- nieszczelne drewniane okna wymienić na nowe z PCV wraz z parapetami zewnętrznymi. 2. Wykonanie nowych schodów zewnętrznych do dwóch mieszkań. 3. Wykonać oszklone wiatrotapy, do mieszkań od strony szkoty osadzić nowe ocieplone drzwi zewnętrzne. 4. Wymurować ponad dachem nowe kominy z cegły klinkierowej.
Miękowo, ul. Leśna 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie zabezpieczenia istniejącego szamba przez montaż dodatkowego kręgu studziennego i przykrycie płytą żelbetową nastudzienną. 2. Przemurowanie komina ponad dachem budynku. 3. Zamontowanie orynnowania i obróbek blacharskich. 4. Skłamrować pionowe pęknięcia ściany szczytowej 5. Naprawić tynk zew. Na dobudówce 6. Wykonać nową opaskę przy budynku. 7. Docelowo ocieplić budynek.

Załącznik nr 5
do uchwały nr 244/XXXIV/2009
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 15 stycznia 2009

PLAN REMONTÓW W ZASOBACH GMINY CZERWONAK NA LATA 2009-2013

L. p.	Rok	Adres	Zakres prac remontowych	Kwota szacunkowa w zł
1	2	3	4	5
1	209	Czerwonak Plac Zielony 3	Rozbiórka budynku gospodarczego	3.000,00
		Czerwonak, ul. Gdyńska 84 B	Wymiana instalacji elektrycznej	80.000,00
		Kicin, ul. Kościelna 9	Wymiana pokrycia dachowego i orynnowanie z ewentualną wymianą bądź wzmocnieniem elementów więźby dachowej	80.000,00
		Miękowo, ul. Leśna 1	skłamrowanie pionowych pęknięć ściany szczytowej	10.000,00
		Owińska, ul. Poznańska 4	Skłamrowanie pionowe pęknięcia ściany szczytowej od północy z naprawą tynków i malowaniem	10.000,00
		Czerwonak, ul. Gdyńska 84	Wymiana instalacji elektrycznej	30.000,00
		Czerwonak, ul. Gdyńska 84 A	Wymiana instalacji elektrycznej	30.000,00
		Czerwonak, Plac Zielony_3	Dokumentacja projektowa adaptacji strychu na lokal mieszkalny	15.000,00
RAZEM				275.000,00
2	2010	Czerwonak, Plac Zielony 3	Pierwszy etap prac adaptacyjnych poddasza na lokal mieszkalny	160.000,00

		Czerwonak, ul. Gdyńska 145	Modernizacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi	100.000,00
		Na podstawie protokołów przeglądów	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej	28.000,00
RAZEM				288.000,00
3	2011	Czerwonak, ul. Gdyńska 124	Wymiana instalacji elektrycznej	30.000,00
		Czerwonak, ul. Gdyńska 84 B	Wymiana pokrycia dachowego i orynnowania	140.000,00
		Czerwonak, Plac Zielony 3	Drugi etap prac adaptacyjnych poddasza na lokal mieszkalny	138.000,00
RAZEM				308.000,00
4	2012	Czerwonak, ul. Gdyńska 84, 84A, b4B	Modernizacja ogrzewania	250.000,00
		Owińska, ul. Poznańska 4	Osuszenie ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, wykonanie izolacji poziomej	28.000,00
		Na podstawie protokołów przeglądów	Częściowa wymiana stolarki okiennej	39.000,00
RAZEM				317.000,00
5	2013	3nak, ul. Gdyńska 84, 84A, 84B	Ocieplenie ścian zewnętrznych budynków i nowy tynk na siatce	280.000,00
		Mielno, ul. Poznańska 15	zewnętrzne ściany budynku - odkopać, wykonać izolację przeciwwilgociową i ciepłą wraz z naprawą tynków zewnętrznych a potem wykonanie opaski betonowej wokół budynku	20.000,00
		Owińska, ul. Poznańska 4	Remont posadzek na parterze i stropów drewnianych nad parterem	32.000,00
RAZEM				332.000,00

Załącznik nr 6
do uchwały nr 244/XXXIV/2009
Rady Gminy Czerwonak
z dnia 15 stycznia 2009 r.

CZYNNIKI PODWYŻSAJĄCE I OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU

		Procent podwyżki/ obniżki
1.	Wyposażenie lokalu w instalacje	
a)	instalacja gazowa	+2%
b)	brak instalacji centralnego ogrzewania	-4%
c)	brak instalacji ciepłej wody	-4%
d)	brak instalacji wodociągowej	-6%
e)	brak instalacji kanalizacyjnej	-6%
2.	Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno-sanitarne	
a)	wc poza lokalem	-6%
3.	Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	
a)	wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia	-2%
b)	pokój lub przedpokój z aneksem kuchennym	-2%
c)	brak kuchni	-4%
4.	Stan techniczny budynku	
a)	elewacja malowana nie dawniej niż 3 lata temu	+1%
b)	elewacja nieocieplona	-6%
c)	klatka schodowa malowana dawniej niż 7 lat temu	-4%
5.	Wiek budynku	
a)	do 10 lat	+2%
6.	Położenie budynku	
a)	budynek położony w pierwszej strefie ⁽¹⁾	+ 10%
b)	budynek położony w drugiej strefie ⁽²⁾	
c)	budynek położony w trzeciej strefie ⁽³⁾	-5%
d)	budynek położony w czwartej strefie ⁽⁴⁾	-10%
7.	Położenie lokalu w budynku	
a)	lokal położony na pierwszym piętrze	+2%
b)	lokal położony od trzeciego piętra wzwyż	-2%
c)	lokal położony w oficynie	-6%
d)	strych adaptowany na lokal	-6%

(1) budynki położone w miejscowości: Koziegłowy

(2) budynki położone w miejscowościach: Czerwonak, Kicin

(3) budynki położone w miejscowościach: Owińska, Bolechowo

(4) budynki położone w miejscowościach: Miękowo, Mielno i pozostałe