po miesiącu, w którym dziecko było nieobecne za każdy dzień absencji w miesiącu poprzednim.

§3. 1. Opłata, o której mowa w §2 nie obejmuje kosztów wyżywienia dziecka.
2. Wysokość dziennej stawki żywieniowej z uwzględnieniem racji pokarmowych zgodnych z zalecanymi normami żywieniowymi, ustala dyrektor przedszkola w porozumieniu z organem prowadzącym.
3. Przez dzienną stawkę żywieniową rozumie się rzeczywisty koszt zakupu surowców spożywczych niezbędnych do przygotowania posiłku.

§4. Opłaty, o których mowa w §2 i §3 należy wpłacać na rachunek: Pałucki Bank Spółdzielczy w Wągrowcu, Oddział Damasławek, nr konta 89 8959 0001 4200 0172 2000 0010 do dnia 25 każdego miesiąca.

§5. Traci moc uchwała Rady Gminy Nr XXVII/174/09 z dnia 17 czerwca 2009 r. w sprawie opłat za świadczenia publicznego przedszkola prowadzonego przez Gminę.

§6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Damasławek.

§7. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w przedszkolu prowadzonym przez Gminę Damasławek oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2010 roku.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) mgr inż. Janusz Bilski

2417

UCHWAŁA Nr 275/10/V RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Puszczykowo w latach 2010-2015

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Puszczykowo w latach 2010-2015", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
(-) Marek Błajecki

Załącznik
do Uchwały Nr 275/10/V
z dnia 31 marca 2010 r.

„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA PUSZCZYKOWO W LATACH 2010-2015"

Wstęp

Rozdział I
Zasoby mieszkaniowe Miasta Puszczykowa. Stan aktualny i prognoza.

Rozdział II
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie 2010-2015 r.

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w latach objętych uchwałą.

Rozdział IV
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz zasady polityki czynszowej.

Rozdział V
Wysokość wydatków w latach objętych uchwałą z podziałem na koszty.

Wnioski

Wstęp
Niniejsze opracowanie przedstawia stan zasobów mieszkaniowych Miasta Puszczykowa jak również proponuje wdrożenie niezbędnych rozwiązań celem zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej - rodzin oczekujących na jakąkolwiek pomoc mieszkaniową.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu wchodzą lokale stanowiące własność gminy, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów – art. 20 ustawy.

W aktualnym stanie prawnym gminom przypada decydująca rola zarówno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy, jak też w kreowaniu polityki mieszkaniowo-czynszowej i popieraniu budownictwa.

Kompetencje gmin wynikają z wielu aktów prawnych:

1) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2) ustawy o gospodarce nieruchomościami,
3) ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
4) ustawy o planowaniu przestrzennym.

Gmina określa zasady gminnej polityki mieszkaniowej, rozdziału mieszkań socjalnych i lokali wynajmowanych ze swoich zasobów. Rada gminy ustala wysokość czynszów. Gmina wypłaca dodatki mieszkaniowe korzystając ze środków własnych i pochodzących z dotacji z budżetu państwa.

Szczególnie ważne jest, aby polityka mieszkaniowa prowadzona w gminie miała charakter strategiczny i długofalowy, niezależny od kształtowania się sytuacji gospodarczej i politycznej w gminie.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego szczegółowo określa zadania gminy w dziedzinie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarczego w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat oraz uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

Rozdział I
Zasoby mieszkaniowe Miasta Puszczykowa. Stan aktualny i prognoza

1. Stan aktualny zasobu mieszkaniowego

Miasto Puszczykowo ma wyjątkowo niewielki zasób mieszkaniowy. Wynika to głównie z charakteru miejscowości. Większość lokali komunalnych została sprzedana aktualnym lokatorom na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana była na podstawie uchwał Rady Miasta Puszczykowa Nr 227/98/II w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 26 stycznia 1998 roku, Nr 242/98/II wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 11 maja 1998 roku oraz Nr 219/06/IV w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku komunalnym z dnia 06 czerwca 2006 roku.

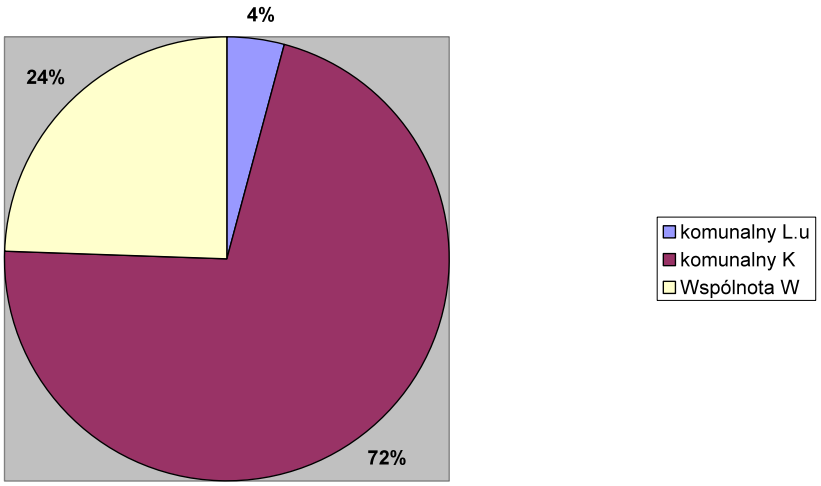
Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Puszczykowa na koniec 2008 roku, przedstawiona została w poniższej tabeli:

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Puszczykowo

Lp.	Treść	Stan na 30.09.2008
1.	Liczba budynków ogółem:	4
2.	Liczba lokali ogółem:	47
	w tym, socjalnych	0
	w budynkach użyteczności publicznej	7
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	12
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem:	2020,09 m^2

Poniżej została przedstawiona struktura własnościowa lokali komunalnych. Miasto Puszczykowo posiada 35 mieszkań w budynkach komunalnych, których jest właścicielem, a ponadto 12 lokali w budynkach, w których została sprzedana część lokali dotychczasowym najemcom i powołano wspólnoty mieszkaniowe. Miasto dysponuje dwoma lokalami użytkowymi, w jednym z których mieści się siedziba Straży Miejskiej w Puszczykowie.

Wykres 1. Struktura własnościowa lokali komunalnych.



Stan techniczny tych budynków przedstawia się następująco. Trzy budynki powstały na przełomie XIX i XX wieku, a jeden budynek w latach siedemdziesiątych XX wieku. Wszystkie budynki wykonane są metodą tradycyjną, o trwałej konstrukcji. Mankamentem tych budynków jest ich zawilgocenie z uwagi na zły stan izolacji poziomej. Jeden z budynków pokryty jest dachówką natomiast dachy pozostałych są płaskie i kryte papą. Wszystkie dachy są po kapitalnym remoncie. Klatki schodowe wymagają odnowienia, a jedna generalnego remontu.

Lokale komunalne mają powierzchnię od 18,35 m^2 do 91,3 m^2. Średnia powierzchnia lokalu wynosi 42,9 m^2. Łącznie lokale komunalne zamieszkuje 139 osób.

Stan wyposażenia lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela

Tabela 2. Standard lokali komunalnych

Lp.	Standard	Tak/nie
1.	Przyłącze gazowe	
	- tak	18
	- nie	29
2.	Łazienka łącznie z wc	
	- tak	39
	- poza lokalem	1
	- nie	7
3.	WC (oddzielne od łazienki)	
	- tak	7
	- poza lokalem	3
	- nie	37
4.	Kuchnia	
	- tak	44
	- aneks kuchenny	2
	- nie	1

Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania można ocenić jako dostateczny.

Tabela 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2010-2015

Lp.	Treść	Lata (stan na 31.XII)						
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Budynki mieszkalne	4	5	5	5	6	6	6
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych	2020	2250	2250	2250	2415	2415	2415
3.	Liczba lokali mieszkalnych	47	52	52	52	58	58	58

2. Ocena zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

Według stanu na początek 2010 roku lista osób, które złożyły wnioski o przydział mieszkania komunalnego liczy obecnie 51 wnioskodawców. Kryteria określone w Uchwale Nr 135/08/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania i zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Puszczykowo, spełnia 21 wniosków.

Są to osoby w większości starsze mieszkające u właścicieli budynków jeszcze z tzw. szczególnego trybu najmu i rodziny wielodzietne, które mają wypowiedzenia umów najmu lub wyroki sądowe o eksmisji z zajmowanego obecnie lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

Obecnie przygotowywany jest remont budynku na ul. Przecznica (w obiekcie mieszkalnym tzw. powojskowym). Powstanie tam 5 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 230 m2. Planowane oddanie do użytku tych mieszkań przewidziane jest do połowy roku 2010. W kolejnych latach możliwe będzie przeprowadzenie remontu budynku przy ul. Nadwarciańskiej. Powstanie tam 6 małych (25-30 m2) mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 165 m2. Oddanie do użytku będzie możliwe nie wcześniej niż w 2013 roku.

Największym problemem Miasta jest brak odpowiednich gruntów pod budownictwo komunalne. Miasto nie posiada w swych zasobach terenów, które mogłyby posłużyć na miejsce budowy nowych budynków komunalnych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie 2010-2015 r.

1. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania można ocenić jako dostateczny. Jednakże, wpływy z czynszu są niewystarczające na wszystkie potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach.

2. Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy jest:

1) niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków,

2) stopniowa modernizacja zwłaszcza systemu ogrzewania lokali,

3) budowa nowych budynków systemem kontenerowym w celu uzyskania lokali socjalnych i mieszkalnych.

3. W roku 2009 rozpoczęty został program osuszania budynków. Zawilgocenie to jeden z najpoważniejszych problemów technicznych miejskich budynków. Dlatego w budynkach przy ul. Poznańskiej 4, przy ul. Poznańskiej 26, przy ul. Wysokiej 22 zostały przeprowadzone audyty stanu technicznego budynków, a następnie zamontowane urządzenia osuszające. W kolejnych przewiduje się sukcesywne wykonanie następujących robót:

a) roboty dekarskie,

b) wymiana instalacji elektrycznej,

c) prace ogólnobudowlane, w tym remont klatek schodowych, remont elewacji oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,

d) wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami ustawy prawo budowlane,

e) wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

4. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Puszczykowa będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Miasto wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnocie.

5. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne, za sprzedaż lokali mieszkalnych, a także z innych źródeł.

Tabela 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali

Lp.	Rodzaje prac	Lata					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Remonty i konserwacje dachów	X	X	X	X	X	X

2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	X	X	X	X	X	X
3.	Remont klatek schodowych			X			
4.	Bieżące remonty i naprawy	X	X	X	X	X	X
5.	Prace instalatorskie CO – etażowe		X		X		
6.	Wymiana instalacji elektrycznych			X		X	
7.	Inne	X	X	X	X	X	X

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach objętych uchwałą

Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana była na podstawie uchwał Rady Miasta Puszczykowa Nr 227/98/II w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 26 stycznia 1998 roku, Nr 242/98/II wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 11 maja 1998 roku oraz Nr 219/06/IV w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku komunalnym z dnia 6 czerwca 2006 roku.

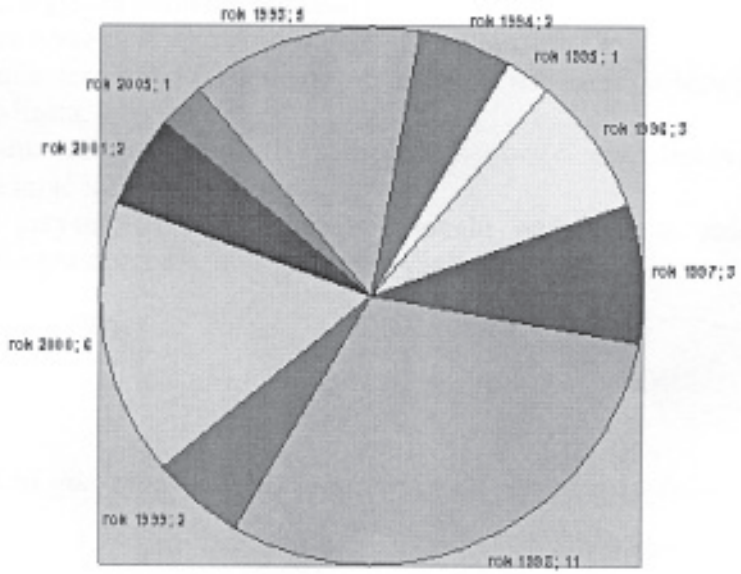
Dotychczas sprzedano 35 lokali dotychczasowym najemcom.

Tabela 5. Dotychczasowa sprzedaż lokali komunalnych w latach 1990-2009

Adres	rok wykupu	liczba mieszkań
ul. Dworcowa 41		5
	1996	1
	1998	3
	2001	1
ul. Kręta 2		1
	2001	1
ul. Ks. I. Posadzego 5		9
	1993	1
	1994	2
	1995	1
	1996	1
	1998	3
	1999	1
ul. Poznańska 2		4
	2000	3
	2005	1
ul. Poznańska 72A		3
	1993	2
	1997	1
ul. Poznańska 72B		4
	1993	1
	1996	1
	1997	2
ul. Poznańska 74A		2
	2000	2
ul. Solskiego 8		1
	1998	1
ul. Wiosenna 18		1
	1993	1
ul. Wysoka 24		1

	1999	1
ul. Wysoka 4		1
	1998	1
ul. Zielona 1		4
	1998	3
	2002	1
Łącznie		36

Wykres 2. Sprzedaż lokali komunalnych w poszczególnych latach.



Należy uznać, że zasadna jest sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których działają wspólnoty mieszkaniowe. Sprzedaży podlegałyby lokale mieszkalne, będące własnością Miasta w budynkach wspólnot łącznie z przynależnym gruntem, położonych w Puszczykowie przy ulicach:

1) Poznańska 72 A,

2) Poznańska 72 B,

3) Dworcowa 41.

2. Ustala się następujące zasady sprzedaży:

1) Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu jego najemcy, jeżeli najem został nawiązany na podstawie umowy zawartej z Miastem.

2) Cena zbywanych lokali odpowiada ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym od wartości nieruchomości odliczone mogą być na wniosek najemcy nakłady poniesione i wykonane za zgodą Miasta, wydaną przez Urząd Miejski na remont kapitalny lokalu.

3) Na wniosek nabywcy cena zbywanego lokalu może zostać rozłożona na raty, lecz nie więcej niż na 10 (dziesięć) rat rocznych.

4) Wpłata pierwszej raty wymagana jest przy podpisaniu aktu sprzedaży – kupna lokalu.

5) Kwota pozostała do spłaty wymaga ustanowienia hipoteki na rzecz Miasta Puszczykowo i podlega oprocentowaniu na następujących warunkach:

a) w pierwszym roku – bez oprocentowania,

b) w drugim roku spłaty – oprocentowanie wynosi 3% (trzy) niespłaconej należności,

c) w każdym następnym roku spłaty oprocentowanie wzrasta o 1% (jeden).

6) Raty wraz z oprocentowaniem płatne są z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

7) Udziela się 50% (pięćdziesiąt) bonifikaty od ceny lokali podlegających sprzedaży w budynkach, które objęte są ochroną konserwatora zabytków,

8) Wycenę lokalu i przynależnego gruntu zleca sprzedający na koszt własny,

9) Opłata notarialna za sporządzenie umowy kupna - sprzedaży opłacana będzie po połowie przez strony umowy.

10) Wyraża się zgodę na zbycie lokali w budynkach wymienionych w §1 w drodze przetargu, jeżeli osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, nie skorzystają z tego uprawnienia pomimo:

a) otrzymania wyceny i warunków sprzedaży lokalu,

b) wyznaczenia terminu wykupu nie mniejszego niż sześć miesięcy, ustalonego przez Burmistrza Miasta,

c) zaoferowania innego lokalu w tej samej miejscowości, spełniającego wymagania, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

11) Warunkiem przystąpienia do sprzedaży lokalu będzie brak zaległości w opłatach czynszowych oraz opłat niezależnych od wynajmującego.

Tabela 6. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2010-2011

Lp.	Położenie	Nr lokalu	Wielkość w m^2	Przewidywany termin sprzedaży
1.	Poznańska 72 A	3 + piwnice 4 + piwnice 5 + piwnice	59,14 + 32,99 72,17 + 34,27 59,14 + 27,58	2010 – 2011 2010 – 2011 2010 – 2011
2.	Poznańska 72 B	5 + piwnice 6 + piwnice	59,10 + 33,29 72,02 + 35,40	2010 – 2011 2010 – 2011
3.	Dworcowa 41	1 + piwnica + garaż 4 + piwnica + garaż	49,9 + 12,4 + 15,8 49,9 + 1,9 + 15,8	2010 – 2011 2010 – 2011

Rozdział IV

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz zasady polityki czynszowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

a) dochody z czynszów,

b) środki ze sprzedaży lokali lub budynków o charakterze mieszkalnym,

c) środki z budżetu gminy.

2. Politykę czynszową gminy regulują uchwały Rady Miasta Puszczykowa:

- Nr 254/02/III w sprawie zasad polityki czynszowej z dnia 25.03.2002 r.,

- Nr 44/03/IV w sprawie: zmiany Uchwały Nr 254/02/III Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25.03.2003 r. w sprawie zasad polityki czynszowej z dnia 13.05.2003 r.,

- Nr 63/03/IV w sprawie: zmiany Uchwały Nr 254/02/III Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25.03.2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej, zmienionej uchwałą nr 44/03/IV Rady Miasta Puszczykowa z dnia 13.05.2003 r. z dnia 09.09.2003 roku oraz Nr 77/03/IV z dnia 25.11.2003 r.

3. Wpływy i wydatki dotyczące gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta Puszczykowa.

Poziom wydatków w latach 2005-2009 systematycznie wzrastał, podobnie jak dochody uzyskiwane przez Miasto z tytułu czynszów. Niestety wzrost wydatków jest wyższy niż dochodów. Podkreślić należy, że od roku 2006 poprawiła się terminowość wpłat z tytułu czynszu. Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku łączne zadłużenie najemców lokali komunalnych wyniosło 97 506,89 zł, z czego w przypadku siedmiu najemców zadłużenie wynosi 71 137,90 zł. W opisywanych sytuacjach najemcy mają orzeczone wyroki sądowe egzekucyjne i opłaty pobiera komornik (w dwóch przypadkach zawarta jest ugoda i jest ona realizowana przez dłużników).

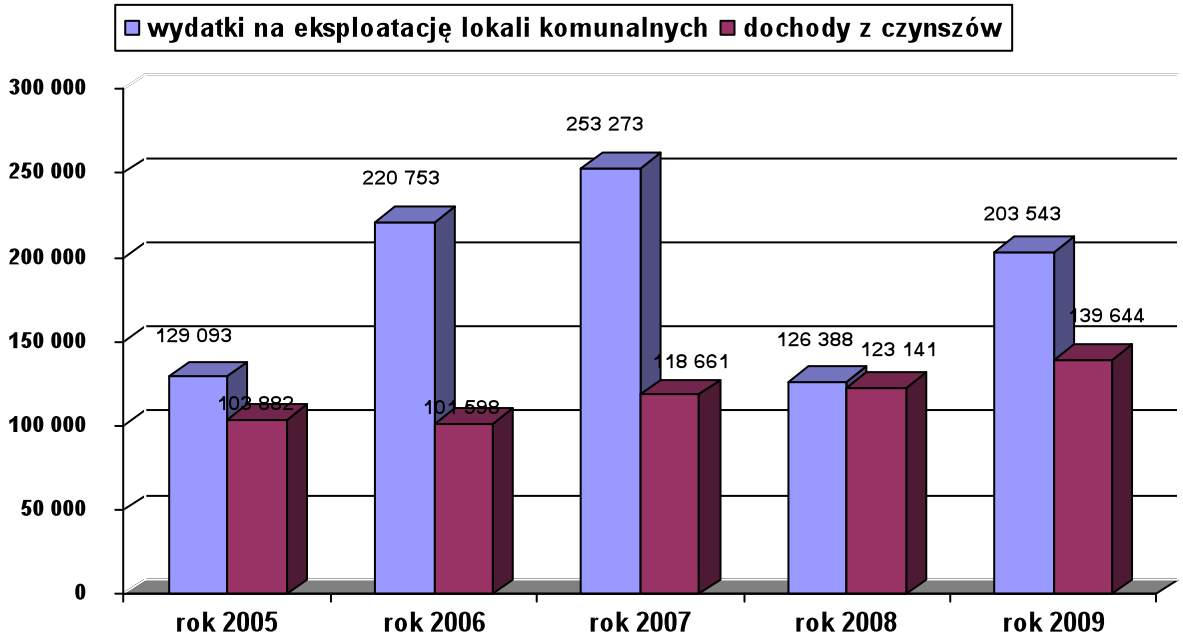
Zwiększenie wydatków na mieszkania komunalne związane jest przede wszystkim z realizacją zaleceń po tzw. 5-letnich przeglądach budowlanych, które odbyły się w roku 2007. Obecnie często stosowaną metodą przeprowadzania remontów w lokalach komunalnych jest zakup przez Miasto materiałów, natomiast robociznę pokrywają lokatorzy.

Podkreślić należy, że w ostatnich latach nie dokonywano większych remontów zasobu mieszkaniowego Miasta.

Tabela 7. Dane za lata 2005-2009

Rok budżetowy	2005	2006	2007	2008	2009
Wydatki związane z eksploatacją budynków komunalnych (remonty, media itp.)	129.093 zł	220.753 zł	253.273 zł	126.388 zł	203.543 zł
Dochody z tytułu czynszu	103.882 zł	101.598 zł	118.661 zł	123.141 zł	139.644 zł

Wykres 3. Wydatki i dochody na lokale komunalne



4. Wpływy z czynszu są niewystarczające na wszystkie potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach. W celu ułatwienia długookresowego planowania remontów, Miasto zakłada systematyczny wzrost stawki czynszu w latach 2010-2015. Taka polityka powinna w przyszłości ułatwić osiągnięcie urealnienia stawek czynszu zbliżonego do poziomu rynkowego. Stawki czynszu powinny zapewniać gminie niezbędne wpływy finansowe na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Stawka czynszu w lokalach socjalnych będzie stanowić 50% najniższej stawki czynszu określonego przez organ wykonawczy gminy.

Ustawa o ochronie lokatorów w znacznym stopniu ogranicza możliwości podwyższenia czynszu i osiągnięcia odpowiednich stawek czynszowych. Podwyżki należy wprowadzać nie częściej, niż co pół roku, przy zachowaniu niewielkiego dopuszczalnego poziomu wzrostu. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż:

1) 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,

2) 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,

3) 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

5. Na podstawie analizy płatności za czynsz i terminowości wpłacanych opłat wymagalnych, należy stwierdzić, że poziom istniejących zaległości nie wynika wyłącznie z zamożności najemców, ale również zależy od właściwego egzekwowania opłat za czynsze.

Wobec takich faktów zarządca zasobów powinien poczynić niezbędne działania w kierunku:

- przestrzegania przez najemców ustalonego terminu wnoszenia opłat,
- podjęcia natychmiastowych działań przy pierwszych oznakach wystąpienia zaległości poprzez monity pisemne, rozmowę, wywiad środowiskowy itp.
- udzielanie wszelkiej pomocy w staraniach najemców o dodatek mieszkaniowy,
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach zatrudnianie zalegającego przy sprzątaniu, drobnych pracach naprawczych, utrzymaniu otoczenia obiektu w należytym porządku, a uzyskane wynagrodzenie zaliczyć na poczet należnych opłat za mieszkanie, skutecznego wypowiadania umów najmu i bezzwłoczne wykonywanie postanowień sądów o eksmisji.

Rozdział V

Wysokość wydatków w latach objętych uchwałą z podziałem na koszty:

Lp.	Treść	Lata					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Wydatki dot. eksploatacji	130.000 zł	136.500 zł	143.325 zł	150.491 zł	158.016 zł	165.917 zł

2.	Wydatki dot. remontowe	250.000 zł	262.500 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
3.	Wydatki dot. modernizacji	151.000 zł	158.550 zł	151.000 zł	151.000 zł	151.000 zł	151.000 zł
4	Wydatki dot. zarządu nieruchomościami wspólnymi	35.000 zł	36.750 zł	38.588 zł	40.517 zł	42.543 zł	44.670 zł
5	Wydatki dot. inwestycyjne	300.000 zł	0 zł	0 zł	500.000 zł	300.000 zł	0 zł
	ŁĄCZNIE	866.000 zł	594.300 zł	582.913 zł	1.092.008 zł	901.559 zł	611.587 zł

Wnioski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo określa stan aktualny oraz zamierzenia Miasta w kwestii zarządzania, gospodarowania i rozwoju zasobu mieszkaniowego. Program wynika z dokumentów strategicznych Miasta – Strategii Rozwoju Miasta Puszczykowa na lata 2010-2020 (przyjętej Uchwałą Nr 254/09/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Puszczykowa na lata 2010-2020) oraz Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych (przyjętej Uchwałą Nr 211/09/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009-2015.

Niezależnie od podejmowanych przez Miasto działań związanych bezpośrednio z dbałością o zachowanie substancji mieszkaniowej, takich jak programy remontowe, polityka czynszowa, sprzedaż mieszkań w budynkach, w których zawiązały się wspólnoty mieszkaniowe, powinny być podjęte działania o szerszym charakterze.

Przede wszystkim należy zagwarantować w procesach planistycznych w studium i planach zagospodarowania miejsca na potrzeby budownictwa komunalnego, w tym także socjalnego. Również ważnym zadaniem będzie pozyskiwanie nowych gruntów pod budownictwo komunalne.

Koniecznym jest współdziałanie w celu stworzenia programu rewitalizacji i renowacji budynków komunalnych. Program powinien dotyczyć nie tylko budynków komunalnych, ale przede wszystkim najstarszych budynków w Puszczykowie. Na podstawie takiego programu będzie możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację rewitalizacji i renowacji budynków w mieście.

Jednym z elementów towarzyszącym realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Puszczykowa oraz działań związanych z budownictwem komunalnym powinny być kampanie przekonujące do mieszkań komunalnych. Kampanie mające na celu przede wszystkim zmianę istniejącego stereotypu wśród mieszkańców Puszczykowa o mieszkańcach lokali komunalnych. Jedną z nich powinna być kampania społeczna pokazująca problemy mieszkaniowe osób, które mieszkają w wynajmowanych lokalach na podstawie tzw. szczególnego trybu najmu. Szacuje się, że w Puszczykowie jest około 20 rodzin mieszkających w prywatnych lokalach w takim trybie i należy się liczyć z tym, że właściciele chcąc „odzyskać" lokal dla własnych potrzeb będą wypowiadać umowy najmu lokatorom, a co jest z tym związane lista osób oczekujących na mieszkania komunalne będzie wzrastać.

Niemniej ważnym wyzwaniem będzie stworzenie programu zamiany mieszkań. Za zgodą Burmistrza, lokatorzy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach gminy, będą mogli dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali. Zamiana może być dokonana między najemcami posiadającymi tytuł prawny do lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, na lokale w innych zasobach, jeżeli leży to w interesie wynajmującego (np. obniżenie czynszu poprzez zamianę mieszkania większego na mniejsze). Ale nie tylko ci, którzy będą chcieli mogą mieć zamienione mieszkanie. Przewidzieć należy też tzw. zamianę z urzędu. To w przypadku, gdy ktoś np. nie płaci czynszu i powstają zaległości. Dostanie wtedy mieszkanie o obniżonym standardzie, albo w lokalu socjalnym.