

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Gminy*

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2007 – 2011**

Podstawa prawna :

*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(tekst jednolity:Dz.U. Z 2005 r. Nr 31 poz.266
wraz z późniejszymi zmianami)*

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonych na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 wraz z późniejszymi zmianami) Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21, ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

Najistotniejsze elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007 – 2011.

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

Charakterystyka istniejącego stanu

Zasób mieszkaniowy Gminy Kamienna Góra obejmuje 367 mieszkań zlokalizowanych w 57 budynkach, na terenie 12 wsi, w tym 3 mieszkania zlokalizowane w budynkach szkolnych w 2-ch wsiach. Współwłasnością objętych jest 16 budynków, co stanowi 28,0 % ogólnej ilości budynków, w których znajduje się 35 mieszkań własnych, stanowiących 9,5 % ogólnej liczby mieszkań. (*Szczegółowa charakterystyka zasobu mieszkaniowego –tabela Nr 1 na str 13*).

W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 13 mieszkań socjalnych zlokalizowanych w 6 budynkach rozmieszczonych na terenie 4-ch wsi.

Największa koncentracja mieszkań występuje w 4-ch miejscowościach gminy, tj. Czadrów – osiedle, Krzeszów, Pisarzowice, Ogorzelec. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych 9-ciu miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do 4-ch kondygnacji i o małej kubaturze, przeciętnie od 4 do 7 mieszkań w budynku.

Struktura techniczna

Z uwagi na wiek budynków (*poza 4 budynkami osiedla czadrowskiego*), wybudowanych w większości w pierwszych latach wieku 20-tego oraz znaczne zaległości remontowe, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest niezadawalający. Dotyczy to również funkcjonalności i infrastruktury wyposażenia wielu budynków i mieszkań. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się budynki kwalifikujące się do tzw. „śmierci technicznej”, gdzie ich dłuższe utrzymywanie z uwagi na techniczno-ekonomiczne warunki jest nieuzasadnione, lecz brak lokali zamiennych dla ich mieszkańców powoduje potrzebę ich dalszego zachowania.

Wyjątkiem odbiegającym od opisanego stanu stanowią 4-ry budynki (*bloki*) osiedla w Czadrowie, wybudowane w latach 70 – tych z pełnostandarowymi mieszkaniami, zmodernizowane w latach 90-tych (*termorenowacja*). Aktualnie potrzeby remontowe dla tych budynków, to : przebudowa kominów, nowe pokrycie papowe, orynnowanie i wymiana okien.

Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela 2

tabela Nr 2

STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW				
Dobry - nie wymagający napraw w obecnym stanie	Dostateczny – wymagający remontów bieżących	Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno-adaptacyjnych	Zły - kwalifikujący się do doraźnego zabezpieczenia lub przyszłej likwidacji	Ogółem
27	28	1	1	57

W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełnostandardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i urządzenia sanitarne, lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem posiadające łazienkę albo wc, oraz lokale „substandardowe” ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym, z występującymi suchymi ubikacjami.

Ilustrację stanu wyposażenia lokali mieszkalnych przedstawia tabela 3,

tabela Nr 3

WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ				
Osiedle Czadrów (łazienka,wc,co)	Standard (łazienka, wc)	Niepełny standard (łazienka lub wc)	„substandard” brak urządzeń, (sucha ubikacja)	Ogółem
<i>ilość mieszkań / % wyposażenia</i>				
70	141	108	48	367
19,1	38,4	29,4	13,1	100 %

Lokale socjalne

W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Gminy – również najemców lokali mieszkalnych podejmowane są działania w zabezpieczeniu mieszkalnych lokali socjalnych. Działania są dwukierunkowe, tj. pozyskiwanie lokali o obniżonej wartości użytkowej z tzw. naturalnego ruchu ludności, wykonywanie remontów odnowieniowych i ich przekwalifikowanie na lokale socjalne oraz w miarę posiadanych środków finansowych, wykonywanie prac modernizacyjno – adaptacyjnych części wspólnych niektórych budynków (np. Olszyny Nr 8)

Aktualną liczbę i lokalizację lokali socjalnych przedstawia tabela 4,

tabela Nr 4

L.p	Adres nieruchomości	Ilość lokali w budynku	W tym lokali socjalnych
1	Czadrów 10	5	1
2	Gorzyszów 49	6	3
3	Gorzyszów 51	6	3
4	Gorzyszów 113	4	2
5	Ogorzelec 80	17	1
6	Olszyny 8	7	3
X	X	45	13

Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali socjalnych będą sukcesywnie narastać i tym samym

pozyskiwanie do zasobu lokali o obniżonej wartości użytkowej i mniejszych powierzchniach musi być procesem ciągłym.

Aktualne potrzeby w tym zakresie oraz propozycje zagospodarowania lokali socjalnych w najbliższym czasie, również przez najemców znacznie zalegających w opłatach i czynszach w dotychczasowych lokalach komunalnych (*propozycja zamiany*), przedstawia poniższa tabela :

**Potrzeby
w zakresie lokali socjalnych i propozycje ich zagospodarowania**

tabela Nr 5

Lokale z przeznaczeniem dla „długotrwałych” dłużników należności czynszowych					
<i>l.p</i>	<i>Pow. lokalu socjalnego minimum - m²</i>	<i>Przeznaczenie – osób w rodzinie</i>	<i>Możliwość odzyskania mieszkania - m²</i>	<i>Adres lokalu</i>	<i>Uwagi</i>
1	40	8	65,06	Czadrów 53	
2	20	4	63,13	Pisarzowice 160	
3	15	3	35,14	Dębrznik 18	
4	10	2	49,09	Dębrznik 18	
5	20	4	43,80	Dębrznik 18	
Lokale z przeznaczeniem dla wnioskodawców tzw. „bezdomych”					
6	10	1	-	-	Przebywa Gorzeszów 8
7	10	1	-	-	Przebywa Gorzeszów 5
8	10	1	-	-	Przebywa Zakład Karny

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne obejmujące okres niniejszego programu przedstawia *tabela nr 9 na str. 9*

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

W związku z bardzo dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

Priorytetami tymi uszeregowanymi według kategorii ważności są:

- I. Nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych – remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynowaniem i obróbkami.
- II. Sprawne instalacje – elektryczne i wodno-kanalizacyjne,
- III. Odwodnienie budynków – likwidacja zawilgoceń ścian,
- IV. Poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacji budynków i w częściach korytarzowych,
- V. Sukcesywna likwidacja suchych ubikacji – modernizacja wspólnych części socjalnych budynków,

Najpilniejsze działania w tym zakresie, to remont pokryć dachowych, wykonanie drenaży w obrębie fundamentów oraz potrzeby wykonania lub modernizacji urządzeń kanalizacyjnych w nieruchomościach (budowa szamb). Propozycje działań remontowych przedstawia tabela Nr 6 na stronie 16

W następstwie realizowanych sukcesywnie, prawnie obowiązujących technicznych przeglądów budynków (*przeglądy 5-cio letnie – art.62, Dz.U. z 2003r, Nr 207, poz.2016*) wykonana zostanie ogólna ocena stopnia dekapitalizacji budynków. Pozwoli to właściwie ocenić stopień zużycia technicznego danego obiektu i jego przydatności do użytkowania, a następnie ekonomiczno-techniczne podstawy realizowania dalszych remontów w danym budynku.

Działanie takie będzie podstawą do sporządzenia listy budynków do tzw. „śmierci technicznej”. W budynkach takich byłyby jedynie usuwane awarie. Najemcy lokali będą sukcesywnie, w miarę możliwości lokalowych wyprowadzani, a docelowo budynek podlegał będzie rozbiórce. Wykaz wstępny budynków wytypowanych do przeglądów technicznych i ekspertyz zawiera tabela Nr 7

**Wykaz
budynków wytypowanych do 5-letnich przeglądów**
(Prawo budowlane Dz.U.Nr 207, poz.2016 z 2003 r.)

tabela nr 7

<i>L.p</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Zakres prac -przeglądy</i>	<i>Uwagi</i>
1	Dębrznik 70	2	Przeгляд-ekspertyza techniczna	Zły stan techniczny, ocena zasadności większych remontów
2	Dębrznik 73	2	Przeгляд-ekspertyza techniczna	Zły stan techniczny, ocena zasadności większych remontów
3	Olszyny 94	3 + lok. użytkowy	Opis techniczny	Ocena zasadności większych remontów
4	Ptaszków 52	8	Opis techniczny	Zły stan konstrukcji stropu, ścian nośnych, pęknięcie ściany nośnej. Ocena zasadności większych remontów
5	Leszczyniec 49	4	Opis techniczny	Zły stan techniczny ściany nośnej w piwnicy (<i>stemple</i>), ocena zagrożenia dla budowli
6	Ogorzelec 25	4	Opis techniczny	Zły stan techniczny konstrukcji przybudówki
7	Czadrów 10	5	Opis techniczny	Zły stan techniczny konstrukcji schodów i dachu

<i>L.p</i>	<i>Lokalizacja budynku</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Zakres prac -przełady</i>	<i>Uwagi</i>
8	Krzeszów ul. Św. Józefa 6	7	Opis techniczny	Zły stan techniczny konstrukcji stropu, ścian nośnych - pęknięcie
9	Pisarzowice 107	12	Opis techniczny	Zły stan techniczny stropu pierwszej kondygnacji,
10	Pisarzowice 105	5	Opis techniczny	Zły stan techniczny ściany nośnej.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do :

- sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.

Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Najemcom mieszkań, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy proponować sukcesywnie lokale zamienne pozyskiwane z „ruchu ludności”. Działanie takie powinno poprzedzać przydziały mieszkań dla osób oczekujących – z tzw. listy.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie kontynuacją podjętych wcześniej działań prywatyzacyjnych danej nieruchomości, a efektem działań będzie ograniczenie do minimum ilości nieruchomości zarządzanych przez Gminę - (*ilość lokali do zbycia określa tabela 8*).

- typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach o małej ilości mieszkań, które zbywane byłyby jednocześnie. Propozycję nabycia lokalu, w formie pisemnej przekazywane będą dla wszystkich najemców wytypowanego budynku do zbycia. W przypadkach pojedynczych rezygnacji z zakupu lokalu, postępować jak wyżej. (*wykaz budynków do zbycia oraz proponowana kolejność zbycia - tabela 9 i 10 na str. 7*).

Wyłączeniu podlega zupełnie sprzedaż mieszkań na osiedlu w Czadrowie (*Uchwała Rady Gminy Nr VI/25/01 z dn 28.06.2001r.*), wyłączyć z typowania do sprzedaży należy również lokale zlokalizowane w obiektach lub przyległych do obiektów użyteczności publicznej, ograniczyć typowania do sprzedaży pojedynczych lokali w budynkach wielorodzinnych, gdzie dotychczas cały zasób lokalowy stanowi własność komunalną Gminy, a budynki te wymagają jednocześnie większych remontów (*np. wymiana pokrycia dachu*).

**Wykaz
lokali mieszkalnych w budynkach ze współwłasnością, proponowanych do sukcesywnego
zbycia :**

tabela Nr 8

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>W tym własnych</i>	<i>Ilość mieszkań do zbycia</i>	<i>Uwagi</i>
1	Czadrów 7	5	3	2	
2	Dębrznik 54	5	1	4	
3	Ptaszków 5	7	2	5	
4	Ptaszków 50	6	4	2	
5	Krzeszów 252	6	1	5	
6	Leszczyniec 49	4	1	3	
7	Ogorzelec 38	6	3	3	
8	Pisarzowice 85	7	1	6	
9	Pisarzowice 105	5	3	2	
10	Pisarzowice 107	12	2	10	
11	Pisarzowice 108	9	3	6	
12	Szarocin 64	4	2	2	
13	Szarocin 70	5	1	4	
14	Szarocin 110	8	1	7	
15	Szarocin 123	8	4	4	
R a z e m		97	32	65	

**Wykaz
lokali mieszkalnych typowanych do zbycia w małych budynkach wielorodzinnych ,
jednorodzinnych oraz budynkach mieszkalno – użytkowych**

tabela Nr 9

1	Dębrznik 70	2	-	2	
---	-------------	---	---	---	--

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>W tym własnych</i>	<i>Ilość mieszkań do zbycia</i>	<i>Uwagi</i>
2	Dębrznik 73	2	-	2	lub rozbiora po ewentualnej ekspertyzie
3	Ptaszków 2	4	-	4	
4	Krzeszów 116	3	-	3	
5	Olszyny 94	3	-	3	+ lokal użytk.
6	Leszczyniec 30	1	-	1	Budynek jedno lokalowy
R a z e m		15	-	15	

**Wykaz
nieruchomości lokalowych proponowanych do do zbycia w pierwszej kolejności
realizacja od 2006 roku**

tabela Nr 10

<i>l.p</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>- Opis nieruchomości i działań</i>	<i>Uwagi</i>
1	Dębrznik 70	Budynek 2-lokalowy typowany do zbycia na rzecz najemców lub dla jednego z nich, przy ewentualnej propozycji wyprowadzenia jednego z lokatorów (<i>po uzyskaniu odpowiedniego lokalu</i>)	Wszczęcie działań w 2006 r.
2	Leszczyniec 30	Budynek 1-lokalowy typowany do zbycia na rzecz najemcy lub przy odmowie - propozycja przeprowadzki	j.wyżej
3	Ogorzelec 38	Budynek 6-lokalowy ze współwłasnością 3-ch lokali. Realizacja sprzedaży 3-ch lokali, po uporządkowaniu zaplecza gospodarczego (budowa 1-komórki i rozbiórka zniszczonych, przyległych do budynku.	j.wyżej
4	Pisarzowice 85	Budynek 7-lokalowy ze współwłasnością 1-lokalu. Realizacja sprzedaży na rzecz chętnych najemców + sprzedaż lokalu wolnego. Jeden z lokatorów nie potwierdza chęci zakupu – (<i>warunkuje zakup remontem lub rozbiórką części gospodarczej przy budynku</i>) - docelowo propozycja wyprowadzenia.	j.wyżej

<i>l.p</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>- Opis nieruchomości i działań</i>	<i>Uwagi</i>
5	Ptaszków 2	Budynek 4-lokalowy. Dwóch najemców wnioskuje zakup, jeden najemca warunkuje kupno zakupem pozostałych – prowadzić rozmowy ze wszystkimi. Uruchomić sprzedaż przy wykupie jednoczesnym wszystkich lokali.	Działanie do realizacji w formie propozycji w roku 2006
6	Czadrów 7	Budynek 7-lokalowy. Proponować zakup dla najemców 2-ch lokali gminnych	j.wyżej
7	Pisarzowice 105	Budynek 5-lokalowy. Proponować zakup dla najemców 2-ch lokali gminnych	j.wyżej
8	Ptaszków 50	Budynek 6-lokalowy. Proponować zakup dla najemców 2-ch lokali gminnych	j.wyżej
9	Szarocin 64	Budynek 4-lokalowy. Proponować ponowny zakup dla 2-ch najemców lokali gminnych	j.wyżej
10	Krzeszów ul. Cysterska 23	Budynek 3-lokalowy. Proponować zakup lokali przez najemców	j.wyżej
11	Dębrznik 73	Budynek 2- lokalowy. <u>Wykonać ekspertyzę stanu technicznego i uwarunkowań techniczno-ekonomicznych ewentualnego remontu – założenie ewentualnej rozbiórki (po zabezpieczeniu lokali dla najemców) lub też zbycie na rzecz najemców</u>	W ramach planowanego przeglądu technicznego lub zlecenia doraźnego

- Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu. Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację tej substancji.

Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, gdzie wysokość bonifikaty wynosi :

- **99 %** przy jednoczesnym zbyciu wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielomieszkaniowym jak również jednoczesnego zbycia pozostałych lokali w budynku stanowiącym współwłasność,
- **90 %**. przy sprzedaży każdego innego lokalu mieszkalnego

Bonifikaty nie stosuje się przy rozłożeniu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2007 – 2011

Uwzględniając średnioroczną sprzedaż lokali na poziomie 6 – 8 mieszkań rocznie, zakłada

się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym w tabeli nr 11.

tabela nr 11

<i>Rok</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>	<i>w tym : lokale socjalne</i>	<i>uwagi</i>
2007	353	15	Zakłada się pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez adaptację pomieszczeń w częściach wspólnych budynków lub też przez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie i metrażu
2008	347	16	
2009	340	17	
2010	332	18	
2011	324	20	

IV.SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych wykonuje referat MOŚiR, który do celów remontowo-konserwacyjnych zatrudnia wyłonione trybem zamówień publicznych podmioty gospodarcze.

Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

1). Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, tj.

Czynniki podwyższające :

- lokal wyposażony w wc - 20 %
- lokal wyposażony w łazienkę - 20 %
- lokal wyposażony w c.o. - 20 %
- lokale w budynkach wybudowanych po 1950 r. - 20 %

stosuje się maksymalnąwyżka stawki bazowej czynszu - 80 %

Czynniki obniżające :

- lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 20 %
- mieszkanie o złym stanie technicznym lub niekorzystnie usytuowane (*niedocieplone, zawilgocone, położone poniżej terenu, brak naturalnego oświetlenia itp.*) - 20 %

stosuje się maksymalną zniżkę stawki bazowej czynszu - 20 %

- 2). Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.
Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych, opłat za korzystanie z gniazda anteny zbiorczej w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- 3). Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % najniższego czynszu za lokal mieszkalny.
Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 4). Nie stosuje się obniżek czynszu mieszkaniowych z tytułu niskich dochodów uzyskiwanych przez najemców lokali mieszkalnych.
- 5). Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę.
- 6). Podstawą kalkulowania stawki bazowej czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności :
 - koszty zarządzania i administrowania (2 etaty + ½ etatu konserwatora),
 - koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków,
 - koszty remontów i usuwania awarii,
 - koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną i ubezpieczenia nieruchomości,

V. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- część przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych (mieszkania, lokale użytkowe i gospodarcze),
- dotacje z budżetu gminy,

Zmiany stawki bazowej czynszu i zakładane dochody w mieszkaniowym zasobie gminy w okresie obowiązywania Programu

tabela Nr 12

Założenie	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Stawka bazowa czynszu zł/m ²	0,72	0,90	0,99	1,20	1,45	1,75	2,10	2,55
Dynamika wzrostu w %	100,0	125,0	110,0	121,2	120,8	120,6	120,0	121,0

Założenie	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Max.wysokość czynszu w Gminie	1,30	1,62	1,78	2,16	2,61	3,15	3,78	4,57
Wpływy z czynszu w zł	165.528	186.024	224.000	270.000	324.000	388.000	465.000	562.000
Dynamika wzrostu w %	100,0	112,4	120,4	120,5	120,0	119,7	119,8	120,8

Uwaga :

Maksymalna stawka czynszu dla województwa dolnośląskiego ustalona na okres do 31.03.2006 r. wynosi 6,00 zł i jest wyższa od poprzednio obowiązującej o 6 % (zmieniane stawki, dwukrotnie w roku).

Ustalona maksymalna stawka czynszu w gminie w 2006 r. wynosi 1,78 zł, co stanowi 29.6 % stawki wojewódzkiej i jest wyższa od stawki poprzedniej o 9,87 %.

W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie inwentaryzacji budynków mieszkalnych, celem zaktualizowania użytkowanej powierzchni mieszkań i tym samym właściwego naliczania czynszu, a dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (ponad przynależne) znajdujące się w budynkach przeznaczone zostaną do wynajmu.

Inwentaryzacja obiektów wolnostojących, w obrębie siedlisk budynków mieszkalnych zostanie wykonana we własnym zakresie referatu.

VI.WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W ŚLAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY...

tabela Nr 13

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy – w tys.zł					
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów mieszkań i budynków	Stosunek kosztów eksploatacji do kosztów remontowych - %	Razem wydatki	Uwagi
2007	160	310	51,6	470	
2008	168	331	50,7	499	
2009	176	354	49,7	530	
2010	185	380	48,6	565	
2011	194	406	47,7	600	

Uwzględniając wysokie koszty eksploatacyjne utrzymania mieszkań, zasadnym staje się podejmowanie działań minimalizowania tych wydatków poprzez :

- promowanie opomiarowania zużycia wody przez najemców,

- ograniczenie zużycia energii elektrycznej poprzez modernizację instalacji (*moc zasilania*) we wspólnych częściach budynków,
- szybkie podejmowanie bieżących działań remontowych, napraw i konserwacji substancji budowlanej oraz instalacji infrastruktury wewnętrznych budynków,

Ograniczenie wydatkowania środków finansowych na eksploatację bieżącą zasobu mieszkaniowego, pozwoliłoby w większym zakresie wydatkować te środki na zadania remontowe i modernizacyjne budynków.

Powyższe przedsięwzięcia inwestycyjne wymagają bardzo dużych nakładów środków finansowych, więc przewidywany okres realizacji tych zadań znacząco wykracza poza okres objęty niniejszym programem, niemniej jednak powinny to być działania o charakterze ciągłym.