

UCHWAŁA NR XVI/156/08
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
z dnia 28 marca 2008r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Opoczno.**

Na podstawie art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. ze zmianami Dz.U z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984; Dz.U. z 2003r. Nr 214 poz. 1806, Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; Dz.U. z 2004r. Nr 153 poz. 1271, Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz.U. z 2005r. Nr 172 poz.1441; Dz.U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181 poz. 1337; Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz.266 z 2005r. ze zmianami Dz.U. z 2006r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Dz.U. z 2007r. Nr 249 poz. 1833, Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz. 1218 **Rada Miejska w Opocznie uchwała:**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno na lata 2008-2012.

Rozdział II

**Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, prognoza
dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe,
lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.**

- § 2. 1. Mając na uwadze obecną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Opoczno za celowe i konieczne uważa się podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy następować będzie w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim powiększony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Gmina Opoczno tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem,

- oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno i prognozy dotyczące wielkości tego zasobu przedstawia tabela nr 1,1a i tabela nr 2.
 4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a/ nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
 - b/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne,
 - c/ adaptację powierzchni niemieszkalnych(m.in. strychów) na lokale mieszkalne,
 - d/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - e/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
 5. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział III

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

- § 3. 1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków należy do jednego z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, wyposażenie budynków i lokali w instalacje, sposób utrzymania budynku, i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie remontów.

3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Opoczno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości i lokale mieszkalne mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Opoczno.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno przedstawia tabela nr 3.
5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku, a jako efekt końcowy termomodernizacja (ocieplenie) obiektów.
6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny,
 - c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych,
7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Opoczno, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta – przedstawia tabela nr 4.

Rozdział IV

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

- § 4. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych zarządzającego oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
- 1/ z budżetu gminy,
 - 2/ z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3/ wpływy z wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,
 - 4/ dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 5/ z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.
- § 5. 1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Opoczno posiada swoje udziały.
2. Celem podjęcia działań o których mowa w ust.1 będzie zmobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości gdzie posiadają swoje udziały, a efektem poprawa stanu technicznego całej nieruchomości.
3. Podjęcie tych działań uzależnione będzie od określenia szczegółowych zasad finansowania wynikających bądź to z odrębnej uchwały Rady Miejskiej bądź poprzez wprowadzenie stosownych zmian w niniejszym programie.
4. Partycypacja Gminy Opoczno w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

- § 6. 1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie Zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
 3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższenie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
 4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty Bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5 - wydatki na gospodarkę mieszkaniową.
 5. Przyjmuje się, iż wydatki na gospodarkę mieszkaniową, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
 6. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, w kolejnych latach obowiązywania programu, bez uwzględnienia zaległości najemców w opłatach czynszowych obrazuje tabela 6.
 7. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział V

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno

- § 7. 1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
 - przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
 3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
 4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
 - którego najemca bądź jego współmałżonek posiadają tytuł prawny do innego lokalu, mieszkania lub działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym,
 - znajdujące się w budynkach przeznaczonych dla rozbiórki, remontu kapitalnego, lub w których przewidziana jest zmiana funkcji,
 - położone w budynkach, w których znajduje się co najmniej jeden lokal socjalny, za wyjątkiem lokali w budynkach w których część lokali sprzedano przed dniem 1 stycznia 2005 roku,
 - lokale socjalne,
 - lokale zadłużone.
 5. Gmina Opoczno może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach w szczególności :
 - w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
 - w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię, lokali mieszkalnych,
 - podnajętych bez zgody Gminy Opoczno.
 6. Przyjmuje się, iż w celu zmniejszenia udziału gminy w kosztach remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy mogą zostać ustalone preferencyjne zasady zbywania lokali w nieruchomościach:
 - gdzie udział Gminy jest mniejszy niż 20 %,

- gdzie w oparciu o tzw. " zbiorowy wniosek" nastąpi wykup wszystkich lokali w jednej nieruchomości.
7. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Opoczno, następować będzie sprzedaż ok. 30 lokali mieszkalnych.

Rozdział VI

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno.

- § 8. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
1. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 2. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 3. zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 4. bieżące administrowanie nieruchomością,
 5. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 6. uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno wykonuje obecnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Opoczno prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę w oparciu o stosowną umowę.
4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, własnością wspólnot mieszkaniowych których członkiem jest gmina, a także w oparciu o stosowne umowy innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte - w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej - działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:

- zarządzania budynkami komunalnymi.
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy.
6. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział VII

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- § 9. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Opoczno wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.
- § 10. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno ustala się następujące rodzaje czynszów:
1. czynsz za lokale mieszkalne,
 2. czynsz za lokale socjalne,
- § 11. 1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Opoczna, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Opoczno i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

§ 12. Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie co sześć miesięcy.

§ 13. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a/ lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie	- 10%
b/ lokal bez centralnego ogrzewania	- 10%
c/ lokal bez łazienki lub bez wspólnej używalności łazienki	- 10%
d/ lokal bez gazu przewodowego	- 10%
e/ lokal bez w.c.	- 10%
f/ lokal bez instalacji wodnej	- 10%
g/ lokal bez instalacji kanalizacyjnej	- 10%
h/ lokal w suterenie lub na poddaszu	- 5%
i/ lokal w budynku przeznaczony do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny	- 5%
j/ lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego	- 5%
k/ lokal położony poza miastem	- 7%

3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

4. Zapisów ust.2 lit. b i d nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych lub w lokalach znajdujących się w budynkach powstałych w wyniku adaptacji w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o. zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.

- § 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się wg zasady określonej w § 13 ust.2
3. W przypadku podnajmu całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%. Podwyżka nie dotyczy podnajmu uczniom lub studentom.
4. Podstawę zmiany stawki bazowej czynszu z uwagi na zapisy ust.1 i 2 stanowi protokół potwierdzający zaistnienie stosownych czynników.
- § 15. Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem oraz lokali zasiedlanych po raz pierwszy – może zostać ustalony do 3% wartości odtworzeniowej budynku.
- § 16. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
- § 17. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 10 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, za wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
- § 18. 1. Ustala się, iż wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Burmistrza Opoczna.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno

§ 19. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1. weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
2. wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
3. zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
4. monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
5. pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
6. rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
7. podejmowanie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali ich najemcom a przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do lokali znajdujących się w innym budynku nie podlegającym sprzedaży,
8. wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu gminy, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy,

2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.
3. Zakłada się wspieranie wszelkich inicjatyw mających na celu powiększenie liczby lokali mieszkalnych na terenie Gminy.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 21. Traci moc uchwała nr XXXIV/167/01 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa łódzkiego.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie
Jarosław Wiktorowicz

Uzasadnienie
(Uchwała Nr XVI/156/08)

Obowiązek uchwalenia 5-cioletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego i przewiduje uregulowanie całości zagadnień związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Opoczno. Opracowanie programu niezbędne jest dla prowadzenia prawidłowej polityki remontowej dotyczącej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności gminy jak i w budynkach stanowiących jedynie współwłasność gminy – wspólnot mieszkaniowych. Ponadto wymagany jest dla prowadzenia prawidłowej polityki czynszowej dla najemców lokali gminnych.

**WIELOLETNI
PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY OPOCZNO
W LATACH 2008 – 2012
(CZĘŚĆ OPISOWA)**

Opracowanie wykonane przez:



**Instytut Gospodarki Nieruchomościami
40-013 Katowice; ul. Staromiejska 21/4**

OPOCZNO, listopad/grudzień 2007r.

Uwagi wstępne- wprowadzenie do uchwały

Opoczno w liczbach

Opoczno to prawie 23 – tysięczne miasto w województwie łódzkim, w powiecie opoczyńskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Opoczno.

Opoczno zajmuje obszar 23,91 km².

Miasto położone jest na pograniczu Wyżyny Małopolskiej i Niziny Mazowieckiej, nad rzeką Drzewiczką i Wąglanką – prawy dopływ Pilicy, na linii kolejowej Koluszki-Skarżysko Kamienna i Tomaszów Mazowiecki z Radomiem. Obecnie uruchomiono trzecią linię kolejową, tj. centralną magistralę z Warszawy przez Opoczno do śląskiego Zagłębia Węglowego/

Przez miasto przebiega droga krajowa nr 12 (przyszła droga ekspresowa S12).

Opoczno znane już było we wczesnym średniowieczu. Wchodziło w skład kasztelani tarnowskiej. Pierwsza o nim wzmianka pochodziła z 1260r.

Najwspanialszym okresem dla Opoczna w minionych wiekach były czasy Kazimierza Wielkiego wtedy nie tylko realizowano wielką akcję budowlaną ale również rozwijał się handel rzemiosło. Do miasta ściągali kupcy z różnych stron kraju. Opoczno stało się ośrodkiem nowo utworzonego powiatu.

W drugiej połowie XIX wieku – w okresie rozkwitu kapitalizmu, powstawały i rozwijały się w Opocznie niewielkie przedsiębiorstwa, w większości ściśle związane z rolnictwem. Odrębną pozycję zajmowały jedynie Zakłady Płytek Ceramicznych produkujących posadzkę terakotową. Dużym ułatwieniem dla miejscowego przemysłu była linia kolejowa Koluszki - Skarżysko-Kamienna, otwarta w 1885r.

W 1910r. zaprowadzono elektryfikację oświetlenia miasta.

Obecnie główną gałęzią przemysłu w gminie jest przemysł materiałów budowlanych, który ma głębokie tradycje. W Opocznie powstała jedna z pierwszych w Europie fabryk cementu. W XIX wieku wybudowano fabrykę płytek kamionkowych, która ulegając przekształceniom funkcjonuje do dziś jako Opoczno S.A. Drugim potentatem w tej branży jest CERAMIKA PARADYŻ sp. z o.o.

Ważną rolę odgrywa również przemysł włókienniczy reprezentowany przez OPTEX S.A. Po roku 1989 dynamicznie rozwinął się sektor małej i średniej przedsiębiorczości, szczególnie w branży spożywczej.

Miasto stanowi centrum powiatu opoczyńskiego. Na jego terenie zlokalizowane są jednostki pełniące funkcje administracyjne, usługowe i oświatowo-kulturalne o znaczeniu ponadlokalnym oraz placówki szkolnictwa, z których korzystają również mieszkańcy sąsiednich gmin.

Gmina prowadzi politykę przyjazną dla inwestorów. Tworzący nowe miejsca pracy mogą skorzystać z ulg podatkowych, a wpisy do ewidencji działalności gospodarczej są zwolnione z opłat.

Na koniec 2006 roku liczba ludności na terenie miasta Opoczna wynosiła 22 990 osób, z czego 11 772 to kobiety i 11 218 mężczyźni.

W 2006 roku liczba osób pracujących w Opocznie ogółem wynosiła 6940, w grupie osób pracujących 3136 kobiety.

Liczba bezrobotnych na terenie miasta na 31 grudnia 2006 roku wynosiła 1955 osób, z czego kobiet bezrobotnych było 1084. W tym samym czasie na terenie gminy zarejestrowanych było 1325 osoby bezrobotne, z czego 691 to kobiety. Wskaźnik bezrobocia w powiecie opoczyńskim wynosił 19,5% i był znacznie wyższy niż na terenie kraju, który wynosił 14,5%.

Miasto Opoczno na koniec 2006 roku posiadało ogółem 7647 mieszkań (28 280 izb) o powierzchni ogólnej 487 004m². Przeważająca liczba mieszkań to mieszkania spółdzielcze (2922 o pow. 144 124m²) i mieszkania osób fizycznych (3697 o pow. 298 641m²). Mieszkania gminne stanowiły liczbę 698 mieszkań o pow.29 213m².

Rozpoczęcie prac nad formułowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno poprzedziła analiza możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez gminę oraz dyskusja nad sposobem realizacji tego zadania.

Konstytucja RP (art. 75) oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz.266).

Zapisy Konstytucyjne zobowiązują władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania różnych działań.

Realizacja tego zadania i warunki stworzone przez władzę gminy powinny umożliwić mieszkańcom swobodne pozyskiwanie mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Działania gminy powinny być zatem kierowane tak do gospodarstw domowych posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (najemcy, właściciele), jak i do osób, rodzin nie posiadających mieszkania (mieszkających „kątem” przy rodzinie lub podnajmujących pokoje w różnych zasobach).

Obejmować zatem powinny bardzo zróżnicowane pod względem dochodowym grupy ludności (od budujących luksusowe rezydencje po bezrobotnych).

Przykładowo, działania te można pogrupować w sposób następujący:

- Udostępnianie terenów budowlanych poprzez:
 - odpowiednie zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, preferujące budownictwo mieszkaniowe,
 - rozwój sieci uzbrojenia miejskiego i infrastruktury komunikacyjnej,
 - finansowanie lub współfinansowanie z dotacji Unii Europejskiej oraz ze środków budżetowych budowy infrastruktury technicznej, towarzyszącej nowym inwestycjom mieszkaniowym oraz rozwoju i uzupełnienia infrastruktury istniejącej zabudowy mieszkaniowej (przykładem takich działań są programy Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych realizowane w różnych miastach),
 - sprzedaż lub oddanie w wieczyste użytkowanie gminnych terenów budowlanych w drodze przetargów, również ograniczonych ,
 - pozyskiwanie prywatnych inwestorów do budowy obiektów kubaturowych w tym wielorodzinnych budynków mieszkalnych również w ramach ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
 - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli lokali na rynku wtórnym lub od spółdzielni mieszkaniowych .

- Działania organizacyjne, polegające na:
 - uproszczeniu procedur wydawania decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych,
 - występowaniu do wojewody z wnioskami o komunalizację terenów budowlanych na terenie gminy, będących własnością Skarbu Państwa,
 - prowadzeniu procedur zmierzających do wykupu i scalania gruntów budowlanych.

- Tworzenie własnego stałego zasobu mieszkaniowego – dla realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak i udzielanie pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach, uprawnionym do takiej pomocy, wg zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta.
- Utrzymywanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym pomimo niewystarczających środków, pochodzących głównie z czynszów; pośrednio jest to element wspomaganie części mieszkańców miasta (niekoniecznie najbiedniejszych) ze środków finansowych gminy.
- Wspomaganie utrzymania zasobów stanowiących współwłasność miasta poprzez:
 - finansowanie z budżetu miasta remontów budynków stanowiących w całości własność miasta a także pomoc w finansowaniu remontów nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta (dążenie do zminimalizowania skutków nieprzemyślanej prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy),
 - wypłacanie dodatków mieszkaniowych,

Proces udostępniania terenów budowlanych w mieście, jak i działania organizacyjne, powinny być skierowane do wszystkich inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Efektem takich działań będzie zwiększenie podaży mieszkań, jak również pewne obniżenie kosztów budowy. Jest to więc pomoc udzielana tym osobom, które chcą w gminie mieszkanie kupić lub wynająć. Obejmuje ona nie tylko członków wspólnoty samorządowej, ale również potencjalnych kandydatów na mieszkańców i nie zależy od zamożności adresatów pomocy.

Taki sposób wydawania środków publicznych jest oczywiście zgodny z szeroko pojętym interesem gminy, bo tworzy nowe miejsca pracy i to nie tylko w budownictwie. Nie podnosi natomiast jej zamożności, gdyż podatki od nieruchomości bez względu na ich wartość, są wciąż niskie, a napływ nowych mieszkańców, nawet o wysokich dochodach, przynosi także obciążenia dla gospodarki komunalnej (np. poprzez wzrost liczby samochodów) nie równoważąc ich przez wpływy z podatków od osób fizycznych.

Proces wspomaganiania mieszkańców poprzez dofinansowanie ponoszonych przez nich wydatków mieszkaniowych skierowany jest z kolei do osób ubogich, o ściśle określonych dochodach, ale o już zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Nie tworzy on nowych mieszkań, jedynie zapobiega ich utracie na skutek groźby eksmisji.

Natomiast dla rodzin i osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach najistotniejszy jest kształtowany przez gminę proces tworzenia lub współtworzenia zasobów mieszkaniowych, które następnie będą udostępniane wyżej wspomnianym.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzrostem roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Przedstawione powyżej różne sposoby realizacji zadania własnego gminy, jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy, powinny wynikać ze strategii gminy i być rozpisane w postaci programów średniookresowych.

Są to programy stanowiące ostatni etap realizacji ustaleń strategii, a tym samym podstawa do opracowania kolejnych, rocznych planów realizacyjnych oraz planowania wydatków budżetowych gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest właściwie takim właśnie średniookresowym programem lokalnej strategii mieszkaniowej.

Obowiązki władz samorządowych w dziedzinie mieszkalnictwa sprecyzowane zostały w ustawach:

- przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym stanowią iż: zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmujące sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska,
2. pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
3. komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

- w art. 4. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku ponownie zapisano:

„Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy”.

Celem realizacji zadań w tym zakresie, opracowany został niniejszy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno. Program powstał w wyniku współpracy Urzędu Miasta i Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o.

Mieszkaniowy zasób gminy

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np.: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno zawiera prognozy działań Gminy w latach 2008-2012 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Stosownie do przepisu art.2 pkt 10 w związku z art.20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Gminy Opoczno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy, a także znajdujące się w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej oraz pozostające w samoistnym posiadaniu gminy.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące 100% własności Gminy
Opoczno

Ilość budynków	31
Ilość lokali mieszkalnych	226
Powierzchnia w m ²	9567,12

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne będące własnością gminy w budynkach
stanowiących przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Gminy Opoczno i Wspólnot Mieszkaniowych
Ilość budynków	45
Ilość lokali mieszkalnych	467
Powierzchnia w m ²	19.308,18

Łącznie mieszkaniowy zasób gminy to 693 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 28.875,30m².

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i poprawę jego stanu technicznego to przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dodatkowe środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy przeznaczane na remonty.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno musi ulegać dalszej systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Zaległości remontowe powinny być realizowane poprzez działania zarządzającego zasobem i zaangażowanie w zakresie bieżących remontów.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych zarządca powinien kierować się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Celem polityki remontowej winno być wyznaczenie podstawowych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane, w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Opoczno.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów, w miarę potrzeb.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
2. Sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c. łazienka).

Osiągnięcie wyżej określonych standardów zarówno w zakresie stanu technicznego budynków jak i lokali wymaga wydatkowania przez władze gmin określonych środków finansowych co obecnie z uwagi na sytuację polskich gmin

jest niemożliwe aczkolwiek nie nierealne przy założeniu pozyskania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania i dobrze prowadzonej polityce remontowej.

Jednocześnie nie bez znaczenia na podejmowane w tym zakresie decyzje ma fakt, iż tak wysokie wymagania dotyczą budynków nowych. Żaden przepis prawa nie nakłada wyposażenie budynku w instalacje, których nie posiada gdyż często jest to niemożliwe z uwagi na warunki techniczne.

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Opoczno wynajmowane są na czas nie oznaczony i czas oznaczony .

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych powinna stwarzać warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub podejmować inne działania zmierzające do jego powiększenia.

Od 10 lipca 2001 roku tj. po wejściu w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w sytuacji gdy Gmina Opoczno posiada niewystarczający w stosunku do potrzeb zasób lokali socjalnych, koniecznym jest założenie w planach inwestycyjnych budowy lub adaptacji budynków mieszkalnych z lokalami przeznaczonymi na lokale socjalne lub podjęcia intensywnych działań w kierunku przekwalifikowania lokali o niższym standardzie na lokale socjalne.

Potrzeba taka wynika z obowiązku zapewnienia przez gminę lokali socjalnych osobom wobec, których sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do otrzymania lokalu socjalnego – art. 14 w/cytowanej ustawy.

Krąg osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca określił w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie...

Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorzy,
- emeryci renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez gminę z obowiązków zapewnia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze ustalane w oparciu o art.417 w związku z art.361 § 2 kodeksu cywilnego. Takie uregulowania prawne powodują, iż gminy odpowiadają obecnie za straty, które właściciel lokalu poniósł oraz korzyści jakie mógłby osiągnąć, gdyby gmina dostarczyła lokatorowi lokal socjalny. W efekcie im później gmina dostarczy osobie eksmitowanej lokal , tym większe koszty będzie musiała w związku z tym ponieść.

Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przewidzieć, że w niedługim czasie z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko gminie mogą wystąpić właściciele, wobec których gmina nie wywiązała się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W Gminie Opoczno skala tego zjawiska dotyczy na dziś ok. 18 wyroków eksmisyjnych, należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby orzeczonych wyroków a co za tym idzie konieczności zabezpieczenia określonych środków finansowych na ewentualną wypłatę odszkodowań.

Liczba orzeczonych wyroków eksmisyjnych jest znacznie wyższa - dotyczy jeszcze 16 wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych co ma wpływ na skalę zjawiska związanego z ewentualną wypłatą odszkodowań.

W świetle obecnych uregulowań prawnych należy się jednakże spodziewać wzrostu liczby wyroków a co za tym idzie konieczności zabezpieczenia określonych środków budżetowych.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Opoczno w latach 2008-2012

Wyszczególnienia	Stan wyjściowy	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy Opoczno	693	663	633	621	561	561
W tym lokale socjalne	27	29	32	50	52	60

Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych oraz dalszą prywatyzację zasobu o której mowa w dalszej części opracowania.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym gmina musi również uwzględnić konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne, a także zaspakajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających

nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie. Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych jednoznacznie wynika z zapisów ustawowych.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Gminy w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Gminy z tych powodów oczekuje 215 wnioskodawców zakwalifikowanych do przydziału lokalu, należy jednakże spodziewać się, iż grupa tych osób będzie zwiększać się co rok o kolejne wnioski.

Nie można również zapominać o mogącej się pojawić dodatkowej grupie rodzin, oczekujących na pomoc gminy poprzez uzyskanie lokalu zamiennego do którego prawo nabyły w oparciu o odrębne przepisy.

Wobec ustawowo nałożonych na gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, gmina musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Gmina decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. nr 75 poz.690).

Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia

przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie.

Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie na własność zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Podjęcie działań polegających na wyprowadzeniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Polityka prywatyzacyjna gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Realizacja tych celów jest możliwa przy utrzymywaniu zasobu mieszkaniowego gminy na poziomie ok. 20% wszystkich lokali mieszkalnych na terenie gminy.

Zasady polityki czynszowej.

Obowiązująca do czerwca 2001r. ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998r., Nr 120, poz. 787) nałożyła na gminy obowiązek ustalenia stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku.

Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie.

Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie gmina mogła znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez gminę stawki były znacznie niższe niż dopuszczał ustawodawca.

**Tabela nr 4. Zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Gminy Opoczno
w latach 2000 - 2007**

Rok	Stawka bazowa czynszu [zł/m ²]	% wartości wzrostu
2000	0,82	-
2001	bez zmian	-
2002	0,88	7,3
2003	1,00	13
2004-2007	bez zmian	-

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiła, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższenia czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu 3% wartości odtworzeniowej na terenie niektórych gmin stało się w zasadzie nierealne.

Nawet orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r- iż ust.3 art.9 nie jest zgodny z konstytucją w zakresie takim, iż ogranicza możliwości właścicieli do podnoszenia stawek czynszowych nie spowodowało znaczących ruchów w polityce czynszowej gmin.

Ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów.....
oraz ustawa z dnia 22 grudnia 2004r. o takim samym tytule wprowadziły nowe
zasady podwyżek czynszu.

Zasady te były następujące:

- podwyższanie czynszu, nie może być dokonane częściej niż co 6m-cy,
- jeśli poziom rocznego czynszu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu
lub czynsz miałby ten poziom po podwyżce przekroczyć, to podwyżka nie może
być większa niż 10% dotychczasowego czynszu.

Oznaczało to, że jedynie w przypadku, gdy czynsz przed podwyżką nie przekracza
3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka czynszu w wyniku której nie
zostanie przekroczony ten poziom mogła być wyższa niż 10% dotychczasowego
czynszu.

W takich przypadkach obowiązywały inne okresy wypowiedzenia czynszu.

Obecnie z uwagi na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r.
sygn. akt. K33/05(Dz. U. z dnia 23 maja 2006r.nr 86 poz.602), który orzekł, że ,
art.8a ust.5 ustawy, w zakresie w jakim nie określa zasadności podwyżki
wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jest niezgodny z art.2
Konstytucji ;**art.8a ust.6 pkt.1 ustawy** jest niezgodny z art.2 Konstytucji; **art.8a**

ust.7 pkt.1 ustawy w zakresie w jakim umożliwia podwyższanie czynszu albo
innych opłat za używanie lokalu wynoszących 3% i więcej wartości odtworzeniowej
lokalu z pominięciem przepisów art.8a ust.1-6 tej ustawy, jest niezgodny z art.64
ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji ;**art.8a ust.7 pk.2 ustawy**
jest niezgodny z art.64 ust.1 i 2 w związku z art.31 ust.3 oraz art.76 Konstytucji;
art.9 ust.1 ustawy jest niezgodny z art.2 Konstytucji – dokonano zmian
w obowiązujących przepisach. Ponadto Trybunał orzekł, że **art.8a ust.6 pkt.1**
oraz art.9 ust.1 ustawy- tracą moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006r.

Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wymusiły wprowadzenie zmian do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego-zmian tych dokonano 15 grudnia 2005r. a opublikowano je w Dz.U.249 z 2006r. poz.1833.

W związku z nowelizacją ustawy od 1 stycznia 2007r. do podwyżek czynszu obowiązują następujące zasady:

- podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu wymaga co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,
- podwyżka w wyniku której czynsz nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga wypowiedzenia,
- każda podwyżka w wyniku której czynsz przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej wymaga uzasadnienia, jeżeli lokator tego zażąda.

Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, **pod rygorem nieważności** podwyżki musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Ponadto należy mieć na uwadze zupełnie nowe uregulowanie ustawowe dotyczące obniżek czynszu co zostało uwzględnione w programie.

Tabela nr 5. Przewidywane zmiany stawki bazowej czynszu w zasobach Gminy Opoczno w latach 2008-2012 (wartość odtworzeniowa obowiązująca od 1.10.2007 – 2725 zł/m² – 3% tj. 6,81 zł/m²)

Rok	Przewidywana stawka bazowa [zł/m ²]	% wartości odtworzeniowej
2008	2,05	0,90
2009	2,25	0,99
	2,50	1,10
2010	2,75	1,21
	3,00	1,32
2011	3,25	1,43
	3,50	1,54
2012	3,75	1,65
	4,00	1,76

Przedstawione propozycje (w kierunku zmiany stawek czynszowych) wymagają zdecydowanych działań władz miasta w kierunku wzrostu stawek czynszowych za lokale mieszkalne a jednocześnie rozsądnego podejścia do tego tematu uwzględniającego dochody najemców lokali, wysokość zadłużenia w nieruchomościach z tytułu braku wnoszenia stosownych opłat jak i wysokość kwot wypłacanych z budżetu miasta na dodatki mieszkaniowe.

Zarządzanie nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz.2063 z późn. zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego działania w zarządzie poszczególnymi formami własności.

- w stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności

Zarządzanie budynkami, w których gmina posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

- w stosunku do wspólnot mieszkaniowych

Istotną zmianę w dotychczasowym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi gminy przyniosła prywatyzacja części zasobów mieszkaniowych w wyniku której w budynkach z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności powstały wspólnoty mieszkaniowe działające w trybie ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903) w których gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości i może tylko współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

- w stosunku do budynków prywatnych czynszowych

Gmina zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

Należy jednakże mieć na uwadze, iż w praktyce mogą zdarzyć się wypadki, iż pomimo wiedzy gminy dotyczącej osoby właściciela danej nieruchomości – właściciel ten z różnych przyczyn nie jest zainteresowany przejąć w faktyczne władanie nieruchomości. Kodeks cywilny nie rozstrzyga jednoznacznie jakie działania mogą zostać podjęte przez faktycznie władającego nieruchomością stąd też podjęte muszą zostać stosowne kroki prawne zmierzające do rozstrzygnięcia tego problemu przez sąd, przy czym wydaje się iż jako jeden z wariantów można rozważać uznanie gminy za właściciela tych nieruchomości w oparciu o przepisy dotyczące zasiedzenia w dobrej wierze.

W kwestii sposobu zarządzania nieruchomościami gminnymi to w chwili obecnej, z uwagi na nieuchronność zmian w przepisach proponowanych przez rząd a dotyczących form zarządzania mieszkaniowym zasobem - gminy w których zarządzanie zasobem nadal prowadzone jest przez zakład budżetowy muszą bezwzględnie przygotować się do podjęcia działań restrukturyzacyjnych w tym zakresie.

Wprowadzone zmiany w przepisach uniemożliwią prowadzenie zarządzania mieniem gminy poprzez zakład budżetowy.

Przygotowywane przez rząd przepisy dotyczące likwidacji do końca 2008 roku m.in. zakładów budżetowych pozostawiają te same możliwości wyboru formy prawnej co obecnie obowiązujące wprowadzają tylko niewielkie zmiany i dają nowe możliwości wynikające z przepisów ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Zakłady budżetowe w sektorze samorządowym, będą mogły tak jak i obecnie zostać przekształcone w jednostki budżetowe, spółki i inne przewidziane prawem podmioty (partnerstwo publiczno-prywatne).

Decyzja dotycząca wyboru formy przekształcenia należy do organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego w przypadku gminy do Rady. Zakład budżetowy należy najpierw zlikwidować, a następnie powołać spółkę opierając się o przepisy ustawy kodeksu spółek handlowych bądź też powołać jednostkę budżetową.

Władze Gminy Opoczno decyzję dotyczącą zmiany zasad zarządzania zasobem podjęły już w 2001 roku, tak więc w chwili obecnej można jedynie doskonalić obecną formę zarządzania w celu sprostania coraz większym oczekiwaniom mieszkańców.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opoczno.

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych.

Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych.

Gmina podejmuje działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:

- nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę
- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- przeznaczenie terenów gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi gmina podejmuje współpracę.

2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

- opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Opoczno.
- podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.

3. Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,



TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY ZMIAN

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2008 - 2012				
		2008	2009	2010	2011	2012
	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²	ilość pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	693 28 875,30	663 27 627,58	633 26 377,78	621 25 877,86	591 24 628,06	591 24 638,26
w tym:						
lokale pełnostandardowe	477 20 265,30	457 19 416,26	437 18 566,66	425 18 056,90	405 17 207,30	415 17 617,70
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	189 7 896,00	177 7 444,42	164 6 964,90	146 6 498,96	134 6 045,88	116 5 434,16
lokale socjalne	27 714,00	29 766,90	32 846,22	50 1 322,00	52 1 374,88	60 1 586,40

Wykres do tabeli nr 1

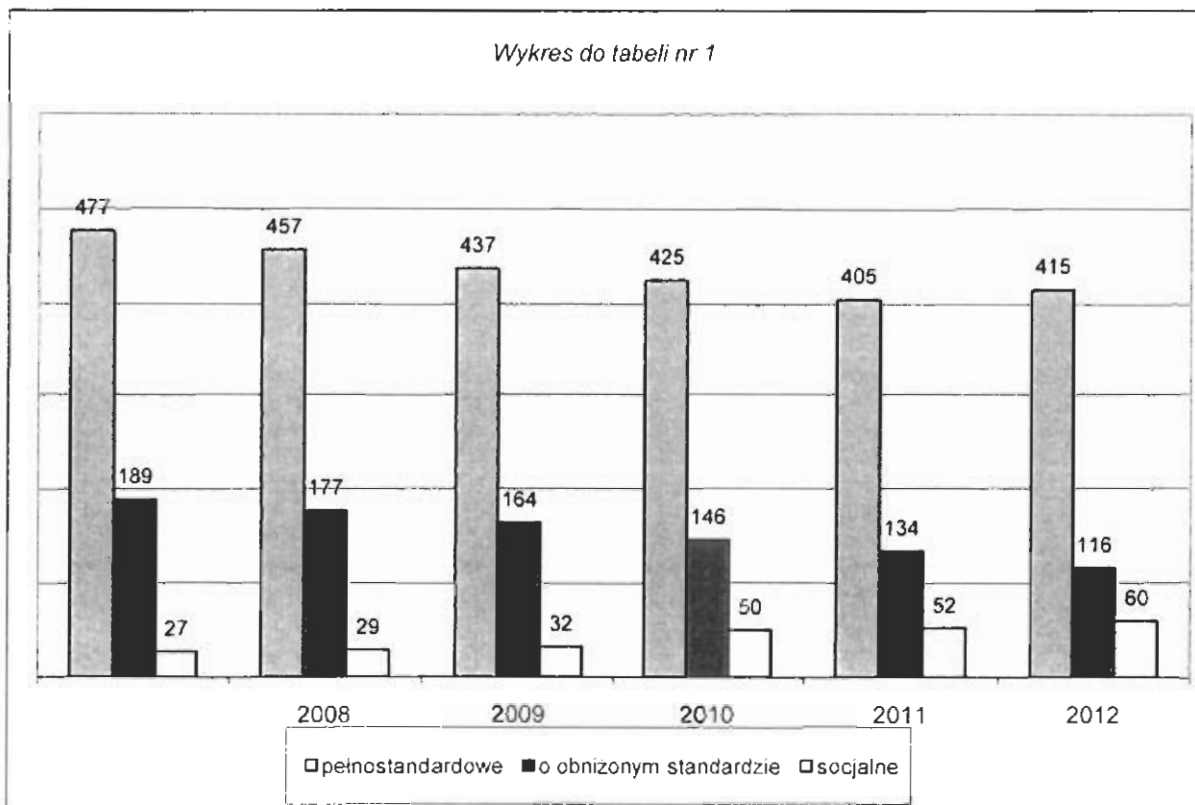


TABELA nr 2

**PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIEKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY
LICZBA NOWYCH LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba lokali szt	0	0	0	18	0	30
powierzchnia m ²	0	0,00	0,0	475,92	0,00	1 260,00
koszt w zł		0	600 000	590 000	1 000 000	1 520 000

Tabela Nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na 2007r.

I. Wiek budynków

Łącznie budynki w tym:				Budynki 100% Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
Lp	Lata budowy	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1900	1	1,34	1	3,33	0	0
2	Wybudowane w latach 1901-1945	25	33,33	20	66,67	5	11,11
3	Wybudowane w latach 1946-1990	49	65,33	9	30	40	88,89
	Razem	75	100	30	100	45	100

II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych

Łącznie lokale gminne w tym:				Budynki 100% Gminy		Budynki wspólnot	
Lp	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	ogrzewanie	693	100,00	226	100	467	100
	a) centralne ogrzewanie	494	71,28	63	27,87	431	92,29
	b) ogrzewanie piecowe	199	28,75	163	72,13	36	7,79
	c) inne ogrzewanie	0	0,00	0	0	0	0
2	instalacja elektryczna	693	100,00	226	100	467	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	603	100,00	226	100	467	100
4	instalacja gazowa	106	15,29	0	0	106	22,7
5	centralnie dost ciepła woda użytk	349	50,36	51	22,56	298	63,81
6	lokale z łazienką i wc	543	78,35	112	49,56	431	92,29
7	lokale z wc	77	11,11	66	29,2	11	2,35
8	lokale bez urządzeń	73	10,53	48	21,24	25	5,35
	Razem	693		226		467	

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	Łącznie lokale w tym:		W budynkach 100%		W
			LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	51	7,36	16	7,08	35
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	186	26,84	61	26,99	125
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	275	39,68	88	38,94	187
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	181	26,12,00%	59	26,90	122
Razem			693	100,00%	226	100	467

Wykres do tabeli nr 3.III

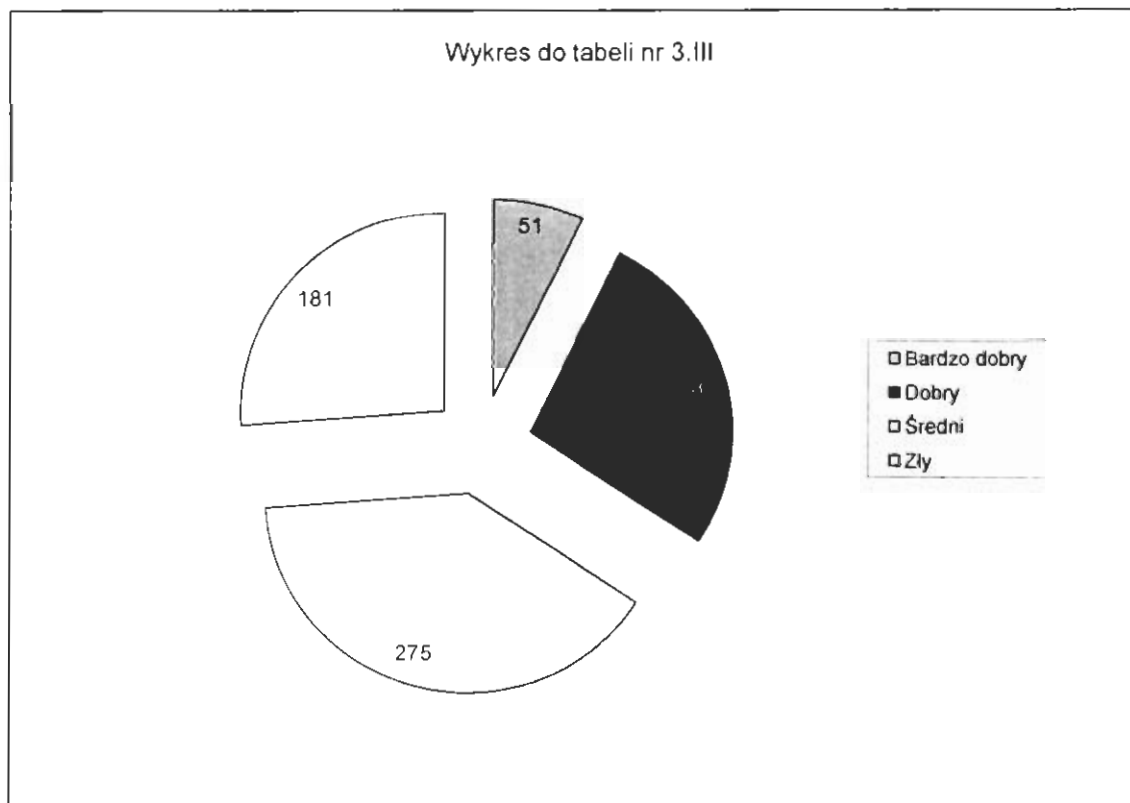


TABELA nr 4

Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WSPÓLWŁASNOŚĆ MIASTA						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
Remonty(fundusz remontowy)	<u>0,72</u> 8,64	<u>0,79</u> 9,48	<u>0,87</u> 10,44	<u>0,96</u> 11,52	<u>1,05</u> 12,60	<u>1,16</u> 13,92
Termorenowacja	<u>0,07</u> 0,84	<u>0,07</u> 0,84	<u>0,08</u> 0,96	<u>0,09</u> 1,08	<u>0,10</u> 1,20	<u>0,11</u> 1,32
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
dachy	1	1	1	2	2	3
instalacje wod-kan, gaz, elektryczne	0	1	1	2	3	3
ogólnobudowlane	40	10	10	12	12	15
termomodernizacja	3	2	2	2	2	2
2) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
Remonty	<u>0,40</u> 4,80	<u>0,44</u> 5,28	<u>0,48</u> 5,76	<u>0,53</u> 6,36	<u>0,58</u> 6,96	<u>0,64</u> 7,68
Termorenowacja	<u>0,07</u> 0,84	<u>0,08</u> 0,96	<u>0,08</u> 0,96	<u>0,09</u> 1,08	<u>0,10</u> 1,20	<u>0,11</u> 1,32
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
dachy	3	2	2	2	2	2
instalacje wod-kan, gaz, elektryczne	2	3	3	4	5	5
ogólnobudowlane	11	10	10	5	6	8
termomodernizacja	0	1	1	1	1	1
3) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)						
	STAWKA zł/m ² /m-c					
	STAWKA zł/m ² /rok					
OGÓLEM w tym :	<u>0,55</u> 6,60	<u>0,46</u> 5,52	<u>0,51</u> 6,12	<u>0,55</u> 6,60	<u>0,61</u> 7,32	<u>0,66</u> 7,92
Stolarka okienna	<u>0,30</u> 3,60	<u>0,20</u> 2,40	<u>0,30</u> 3,60	<u>0,30</u> 3,60	<u>0,32</u> 3,84	<u>0,34</u> 4,08
Stolarka drzwiowa	<u>0,15</u> 0,12	<u>0,04</u> 0,48	<u>0,06</u> 0,72	<u>0,15</u> 1,80	<u>0,16</u> 1,92	<u>0,18</u> 2,16
INNE	<u>0,20</u> 2,40	<u>0,22</u> 2,64	<u>0,15</u> 1,80	<u>0,20</u> 2,40	<u>0,13</u> 1,56	<u>0,14</u> 1,68

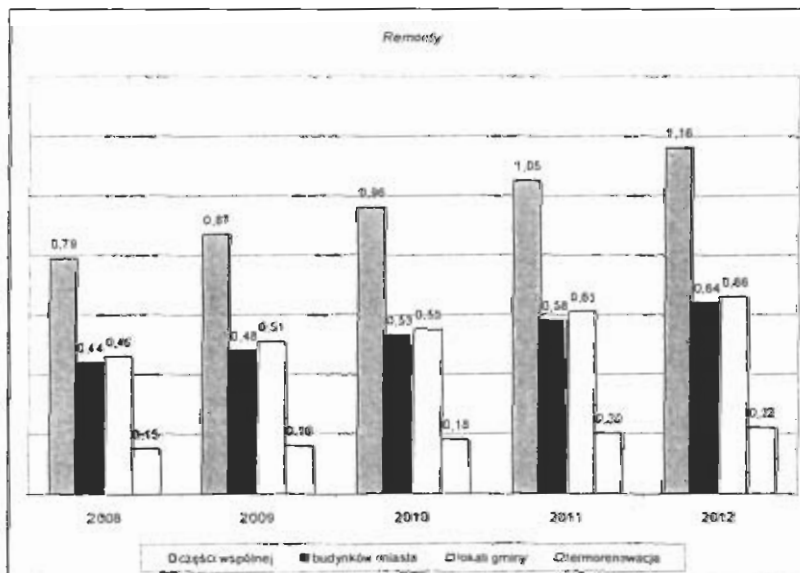
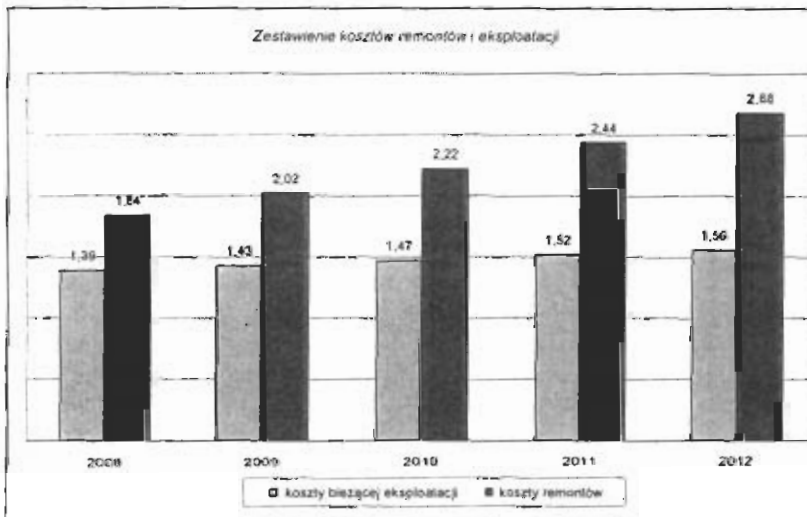
TABELA nr 6

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w zI

STAWKA zł/m²/m-c
STAWKA zł/m²/rok

Lata	stan wyjściowy	2008	2009	2010	2011	2012
koszty bieżącej eksploatacji	1,36	1,39	1,43	1,47	1,52	1,56
w tym						
koszty zarządu nieruchomością wspólną	1,25	1,28	1,31	1,34	1,38	1,43
koszty wynajmującego	0,10	0,11	0,12	0,13	0,14	0,13
	1,20	1,32	1,44	1,56	1,68	1,56

koszty remontów	1,67	1,84	2,02	2,22	2,44	2,68
w tym						
części wspólnej	0,72	0,79	0,87	0,96	1,05	1,16
budynków miasta	8,64	9,48	10,44	11,52	12,60	13,92
lokalii gminy	4,80	5,20	5,76	6,36	6,96	7,68
termorenowacja	0,55	0,46	0,51	0,55	0,61	0,66
	6,60	5,52	6,12	6,60	7,32	7,92
	0,14	0,15	0,16	0,18	0,20	0,22
	1,68	1,80	1,92	2,16	2,40	2,64
Razem	3,02	3,23	3,46	3,69	3,96	4,24
	36,24	38,76	41,40	44,28	47,52	50,88



Zestawienie przychodów z najmu lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych w kolejnych latach

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Przychód						
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	28 875,30	27 627,58	26 377,78	25 877,86	24 828,06	24 638,26
Powierzchnia lokali mieszkalnych przeznaczonych w DP	28 181,30	26 860,68	25 531,56	24 555,86	23 253,18	23 051,66
Stawka czynszu zlokalizowanej	1,36	1,54	1,78	2,16	2,53	2,90
Przychód roczny w zł	486 351,13	498 385,37	545 164,12	636 487,19	706 966,54	802 204,73
Powierzchnia lokali mieszkalnych w ogólnym w DP	714,00	766,90	846,22	1 322,00	1 374,88	1 586,40
Stawka czynszu zlokalizowanej	0,23	0,27	0,33	0,39	0,47	0,57
Przychód roczny w zł	1 970,64	2 484,76	3 351,03	6 186,98	7 754,32	10 850,98
RAZEM PRZYCHÓD W ZŁ	488 321,77	498 870,12	548 706,15	642 674,17	713 720,87	813 055,70

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty						
Stawka eksploatacji w zł/m ² m-c	1,35	1,38	1,43	1,47	1,52	1,56
Koszty eksploatacji w zł	407 779,66	400 829,03	432 642,70	456 485,44	449 215,81	461 228,23
Dotychczas w zł	541,91	38 042,09	96 062,45	186 189,40	284 805,06	351 827,48
Stawka remontów w zł/m ² m-c	1,87	1,84	2,02	2,22	2,44	2,69
Koszty remontów w zł	578 661,01	610 018,97	639 397,39	699 388,18	721 109,60	792 369,44
Dotacja w zł	678 119,10	571 974,88	643 334,94	503 196,73	456 604,54	440 538,96
Investycje w zł	0,00	0,00	600000,00	590000,00	1000000,00	1 570000,00

Wykres do tabeli nr 6

