

**UCHWAŁA RADY GMINY MYŚLAKOWICE
NR 235/XXXII/09**

z dnia 30 czerwca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Myślakowice na lata 2009–2013”**

Na podstawie art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) Rada Gminy w Myślakowicach uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Myślakowice na lata 2009–2013” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Myślakowice.

§ 3

Traci moc uchwała nr 64/VII/2003 Rady Gminy Myślakowice z dnia 29 marca 2003 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

MARIA KUCZAJ

**Załącznik do uchwały Rady Gminy
Myślakowice nr 235/XXXII/09 z dnia
30 czerwca 2009 r.**

**PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
GMINY MYŚLAKOWICE
NA LATA 2009 – 2013**

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2009–2013 po uchwaleniu przez Radę Gminy Myślakowice jest dokumentem stanowiącym zasady i wytyczne do gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności:

tworzenia lokali socjalnych, analizy potrzeb mieszkaniowych, planowania remontów, sprzedaży mieszkań, zasad polityki czynszowej, sposobu zarządzania oraz innych działań dotyczących poprawy wykorzystania i efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Problemy mieszkaniowe zajmują ważne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych. Mieszkalnictwo było i jest dziedziną dotyczącą żywotnych interesów mieszkańców gmin, ale jest również regulowane przez obowiązujące przepisy prawne, tj.:

- ustawa o samorządzie gminnym – art. 7 stwierdza, że do zakresu działania i zadań gminy należy zaspokajanie potrzeb wspólnoty mieszkaniowej.
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego art. 4 stwierdza, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
- Konstytucja art.75 obliuguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Strategiczne podejście do mieszkalnictwa jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są zarówno bieżące środki finansowe, jak i brak możliwości poprawy warunków mieszkaniowych ludności poprzez budowę mieszkań lub podniesienie stanu technicznego istniejących zasobów. Pozwala na prowadzenie systematycznej analizy i dokonanie oceny stanu istniejącego, rozpoznanie zadań, które należy podjąć dla jego poprawy. Trwająca w naszym państwie transformacja ustrojowa doprowadziła budownictwo mieszkaniowe do głębokiej recesji, a istniejącą substancję mieszkaniową do daleko posuniętej dekapitalizacji.

Państwo nie powinno zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania. Najważniejsza rola w tej trudnej problematyce spoczywa na działaniach samorządowców lokalnych.

I. OCENA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W GMINIE MYŚLAKOWICE

Na koniec grudnia 2008 r. w Gminie Myślakowice zakwalifikowanych było do realizacji 47 spraw dotyczących najmu lokalu mieszkaniowego z zasobu gminy oraz 14 osób uprawnionych do lokalu socjalnego.

Na realizację potrzeb mieszkaniowych przeznaczane są lokale z tzw. ruchu ludności. W wyniku sprzedaży lokali na rzecz najemców zmniejsza się ilość odzyskiwanych lokali. Wśród zwalnianych lokali przeważają lokale małe 1 i 2-izbowe, często o obniżonym standardzie technicznym, natomiast rodziny zakwalifikowane do najmu lokalu i umieszczone na listach są zainteresowane przeważnie lokalami większymi, o pełnym standardzie, co ma zasadniczy wpływ na realizację spraw mieszkaniowych.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 3 ustawy w formie uchwały nr 366/XLVI/2002 Rady Gminy Myślakowice z dnia 29 kwietnia 2002 r.

Uchwała reguluje:

- warunki kwalifikujące wnioskodawcę do najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu lokalu socjalnego,
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego,
- warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamian pomiędzy najemcami lokali należącymi do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- zasady postępowania w stosunku do osób pozostających w lokalach opuszczonych przez najemcę lub które wstąpiły w najem po śmierci głównego najemcy,
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i zamian lokali mieszkalnych,
- tryb sporządzania rocznych list osób do zawarcia umowy najmu oraz tryb sporządzania umów najmu.

Lokale socjalne

Umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, a także wobec osoby, której sąd nakazał gminie wynajęcie lokalu socjalnego. Obowiązująca ustawa poszerzyła krąg osób, w stosunku do których sąd, nakazując opróżnienie lokalu, orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia takiego lokalu ustawodawca nałożył na gminę. Jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej na podstawie wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy (art. 18 ust. 4 ustawy). Wysokość odszkodowań w znacznym stopniu może obciążyć budżet gminy. Zatem potrzeby w zakresie lokali socjalnych w latach 2009–2013 mogą być znacznie większe niż dotychczas.

Biorąc pod uwagę określone w ustawie kategorie osób, którym gmina winna jest zapewnić lokal socjalny, należy zwiększyć liczbę tych lokali z obecnych 4 do ok. 10 lokali.

Nie planuje się budowy lokali socjalnych. Na lokale te będą przekwalifikowane zwolnione lokale mieszkalne o najniższym standardzie i stanie technicznym. Oczekujemy, że przyszłościowo dużą rolę w zwalnianiu lokali socjalnych będzie miał fakt sporządzania umów na czas oznaczony. Taka forma umowy daje możliwość większej kontroli gminy nad racjonalnym ich wykorzystaniem. Zakładamy, że część lokali socjalnych gmina odzyska od rodzin lub osób, którym uległ znacznej poprawie status materialny. Osiągnięcie przez ww. osoby dochodów wyższych niż stosowane w gminie kryteria spowoduje nieprzedłużenie umowy najmu, tym samym naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokie odszkodowania za lokal o niskim standardzie sprzyjać będą w podejmowaniu przez rodziny starań mających na celu zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na korzystniejszych warunkach.

W swoim zasobie gmina posiada również lokale wykorzystywane na cele użytkowe mieszczące się w budynkach mieszkaniowych, jak również budynki wykorzystywane wyłącznie na cele użytkowe.

Sposób gospodarowania lokalami użytkowymi gminy Myślakowice reguluje uchwała nr 365/XLVI/02 Rady Gminy Myślakowice z dnia 29 kwietnia 2002 r.

II. WIELKOŚĆ, STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PROGNOZY NA LATA 2009–2013.

Zasób mieszkaniowy gminy zarządzany był do dnia 01.10.2007 r. roku przez Zakład Usług Komunalnych Gminy Mysłakowice, a obecnie po likwidacji Zakładu zarządzanie zasobem mieszkaniowym przejęła Gmina Mysłakowice.

Z dniem 1 kwietnia 2008 r. zmieniono sposób zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi i na podstawie podjętych uchwał przez wspólnoty zarządzanie powierzono licencjonowanym zarządcom:

- Zespół Zarządców Nieruchomości WAM sp. z o.o. Jelenia Góra, ul. Obrońców Pokoju 26A,
- Zarządzanie Nieruchomościami BIURO-BUD s.c 58-500 Jelenia Góra, ul. Groszowa 7,
- „Nasz Dom” Jakub Pawlak, 58-500 Jelenia Góra, ul. M. Konopnickiej 1/2,
- ATENA Jolanta Piwcewicz Zarządzanie Nieruchomościami, Miłków 199,
- Iwona Powęska Zarządzanie Nieruchomościami, 58- 506 Jelenia Góra, ul. Ogińskiego nr 17/86,
- Zarządca Nieruchomości Jan Osękowski 58-520, Janowice Wielkie, ul. Demokratów 39.

Gmina zarządza zasobami mieszkaniowymi, będącymi 100% jej własnością.

Na komunalny zasób mieszkaniowy składają się budynki mieszkalne wybudowane przed rokiem 1945 r. w miejscowościach Mysłakowice, Kostrzyca, Karpniki, Łomnica, Bukowiec, jak i nowe „domki dla powoźców” wybudowane w roku 1998.

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy (stan na 31.12.2008 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	W tym:				
					komunalne		socjalne		
					Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²	Ilość bud.	Ilość lokali	Pow. użytk. w m ²
1.	Budynki komunalne	15	56	2765	54	2724	2	2	41
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	61	234	9672	232	9644	2	2	28
	w tym: obcy zarząd	59	230	9479	230	9451	2	2	28
Razem:		76	290	12437	286	12368	4	4	69

Z analizy danych zawartych w tabeli nr 1 wynika, iż budynków komunalnych jest 15 szt., w których mieści się 56 lokali, co stanowi 19% ogółu lokali.

Przeważająca ilość lokali mieszkalnych 81% (234 szt.) znajduje się w budynkach (61 szt.) wspólnot mieszkaniowych.

Wiek budynków komunalnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Wiek budynków komunalnych – lokale komunalne

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%
do 1945	11	73	43	77	2	100
1946–1980	0	0	0	–	0	0
1981–1990	0	0	0	–	0	0
po 1990	4	27	13	23	0	0
Razem:	15	100	56	100	2	100

Z powyższej tabeli wynika, iż zdecydowana większość spośród 15 budynków komunalnych stanowią budynki wzniesione do 1945 r. – 73%.

W budynkach tych mieszczą się 43 lokale, co stanowi 77% ogółu lokali komunalnych.

Wiek budynków wspólnot mieszkaniowych obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Wiek budynków wspólnot mieszkaniowych

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	sztuk	%	sztuk	%	sztuk	%
do 1945	61	100	232	100	2	100
1946–1980	0	0	0	0	0	0
1981–1990	0	0	0	0	0	0
po 1990	0	0	0	0	0	0
Razem:	61	100	232	100	2	100

Spośród 61 budynków wspólnot mieszkaniowych 61 zostało wybudowanych do 1945 r., co stanowi 100% ogółu tych budynków.

W budynkach tych mieszczą się 232 lokale mieszkalne, w tym 232 wzniesionych do 1945 r.

Stan techniczny budynków komunalnych i mieszczących się w nich lokali stanowi tabela nr 4.

Tabela nr 4

Stan techniczny budynków komunalnych – lokali

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Dobry	6	40	16	30	0	0
Średni	6	40	26	48	1	50
Zły (do kapitalnego remontu)	2	13	9	17	1	50
Do rozbiórki	1	7	3	5	0	0
Razem:	15	100	54	100	2	100

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, iż w zasobach komunalnych przeważa stan dobry i średni budynków i lokali, 6 budynków i 16 lokali komunalnych jest w stanie technicznym dobrym.

Z powyższego wykazu wynika, iż 13% budynków i 17% lokali jest w złym stanie technicznym kwalifikujących się do remontu kapitalnego.

Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i lokali mieszkalnych

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne komunalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Dobry	14	23	73	31	1	50
Średni	37	61	124	54	1	50
Zły (do kapitalnego remontu)	10	16	35	15	0	0
Do rozbiórki	0	0	0	0	0	0
Razem:	61	100	232	100	2	100

Budynki wspólnot mieszkaniowych w przeważającej części (61%) są w średnim stanie technicznym, w złym stanie technicznym jest 16% tych budynków.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdują się 232 lokale komunalne, z tego zdecydowana większość (54%) jest w średnim stanie technicznym, natomiast w złym stanie technicznym jest 15% lokali komunalnych.

Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych i mieszczących się w nich lokalach komunalnych odzwierciedla powyższa tabela.

Standard wyposażenia zasobów mieszkaniowych gminy w urządzenia techniczne przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Standard wyposażenia zasobów mieszkaniowych
(wg stanu na dzień 31.12.2008 r.)

Lp.	Wyposażenie techniczne	Ogółem (poz. 4+5+6)	Liczba lokali w budynkach komunalnych	Liczba lokali komunalnych w bud. wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych
1	Wodociąg sieciowy	207	27	179	1
2	Wodociąg lokalny	79	20	56	3
3	Kanalizacja sieciowa	84	13	70	1
4	Kanalizacja lokalna (szamba)	165	33	129	3
5	Ustęp splukiwany	179	29	149	1
6	Ubikacja sucha	113	19	91	3
7	Łazienka	175	29	146	0
8	Centralne ogrzewanie z dalaczynne	0	0	0	0
9	Kotłownie lokalne	6	0	6	0
10	Centralna ciepła woda	0	0	0	0
11	Gaz sieciowy dopr. do mieszkania	5	1	4	0

Okres 2009–2013 będzie charakteryzował się dalszym obniżaniem zasobów mieszkaniowych, będzie kontynuowany proces sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych.

Głównym źródłem przyrostu lokali mieszkalnych będzie przebudowa budynku po Ośrodku Zdrowia w Mysłakowicach (12 sztuk), natomiast w wyniku adaptacji „baraku” po Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Mysłakowicach Gmina uzyska 6 lokali socjalnych, planuje się również przekwalifikowanie części niedochodowych lokali użytkowych na lokale mieszkalne.

Przyrost nowych lokali poprzez adaptację na mieszkania będzie minimalny, pozostało jedynie 15 budynków komunalnych.

Szacuje się, że w latach 2009–2013 przyrost lokali mieszkalnych uzyskanych w wyniku przebudowy i adaptacji wyniesie około 12 szt., a lokali socjalnych 6 szt.

Kształtowanie prognozy stanu zasobów mieszkaniowych w latach 2009–2013 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Prognoza stanu ilościowego gminnych zasobów mieszkaniowych

Lp.	Rodzaj lokalu	2008 r. (stan 31.12.2008)	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1	Lokale mieszkalne	286	276	266	256	260	252
2	Lokale socjalne	4	4	4	4	10	10
3	Ogółem	290	280	270	260	270	262

Powyższa tabela uwzględnia obniżenie się ilości lokali spowodowanych sprzedażą (szacunkowo 10 rocznie), jak i uzyskanych w drodze przebudowy i adaptacji (w latach 2009–2013 około 20 szt.).

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga znacznych nakładów finansowych zarówno na utrzymanie dotychczasowego stanu, jak i poprawę standardu części zasobów.

Czynsze nie gwarantują skumulowania obecnie, a także w przyszłości środków finansowych pozwalających na prawidłowe prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

Dochody z opłat czynszowych będą w latach 2009–2013 stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków oraz utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tylko niewielka część dochodów będzie przeznaczana na poprawę stanu technicznego budynków (głównie dachów) i lokali komunalnych.

Prognozy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2009–2013 ilustrują tabele nr 8 i 9.

Tabela nr 8

Prognoza stanu technicznego budynków komunalnych

Lp.	Ocena stanu technicznego budynków	2009 r. (stan 31.12..2008)	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1	Dobry	6	7	8	8	8	9
2	Średni	6	7	8	9	9	9
3	Zły (do kapitalnego remontu)	2	1	1	0	0	0
4	Do rozbiórki	1	0	0	0	0	0

Tabela nr 9

Prognoza stanu technicznego lokali komunalnych

Lp.	Ocena stanu technicznego lokali komunalnych	2008 r. (stan 31.12 .2008)	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1	Dobry	91	93	94	95	107	109
2	Średni	155	145	135	125	123	114
3	Zły (do kapitalnego remontu)	44	42	41	40	40	39

Tabela nr 10

Zestawienie uzyskanych lokali komunalnych w związku z adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania

Lp.	Adres budynku (lokalizacja)	Rok realizacji	Ilość lokali mieszkalnych	Liczba rodzin	Podstawa zamiany
1	Mysłakowice ul. Jeleniogórska (budynek Ośrodka Zdrowia)	2012	12	12	Przebudowa

III. POTRZEBY W ZAKRESIE REMONTÓW – ZASADY KONSTRUKCJI PLANÓW ROCZNYCH

Podstawę określenia potrzeb remontowych stanowią przeglądy techniczne budynków wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Od dnia 01.01.2009 r. właściciele budynków i lokali mieszkalnych zgodnie z dyrektywą Nr 2002/91/WE z dnia 16.12.2007 r. i prawa budowlanego (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) powinni posiadać świadectwa charakterystyki energetycznej.

Dotyczy to w szczególności budynków będących wyłączną własnością komunalną oraz lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy posiada zróżnicowany stan techniczny.

Na 15 budynków komunalnych, w których znajdują się lokale wchodzące w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, najstarsze pochodzą z XIX wieku, najmłodsze z lat 1998.

Zastosowana technologia ich wykonania;

- tradycyjna – 11 budynków
- nowoczesna – 4 budynki

W technologii tradycyjnej ściany wykonane są z cegły i kamienia, stropy drewniane, więźba dachowa drewniana, pokrycie dachów z papy, dachówki, eternitu falistego, płaskiego.

W technologii nowoczesnej konstrukcja ścian zewnętrznych i wewnętrznych z elementów RBS z utwardzonego polimeru/panele zbrojone wypełnione betonem/.

Większość mieszkań komunalnych posiada ogrzewanie piecowe, sporadycznie etażowe z pieca c.o.

I tak w Mysłakowicach przy ulicy Karminowej i Zielonej wybudowano „domki dla powodzian” w 1998 r., które są w dobrym stanie technicznym, natomiast z kolei budynek nr 4 przy ulicy Godebskiego w Mysłakowicach i w Bukowcu ul. Wiejska nr 2 (brak instalacji wodno-kanalizacyjnej) stan techniczny budynku jest zły, pozostałe obiekty mieszkalne są w stanie technicznym średnim.

Ze względu na bardzo zły stan techniczny budynku (uszkodzenie elementów konstrukcyjnych) zagrażający życiu lokatorów przy ulicy Wiejskiej nr 1 w Bukowcu, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w trybie natychmiastowym nakazał opróżnienie budynku, a opracowana opinia techniczna jednoznacznie określiła rozbiórkę tegoż obiektu mieszkalnego.

W okresie obowiązywania programu wykonywane będą niezbędne remonty bieżące, remonty kapitalne dachów związane z usuwaniem pokrycia azbestowego oraz remonty kapitalne dachów, których stan zagraża bezpieczeństwu, a także roboty izolacyjno odgrzybieniu.

Zakres remontów i modernizacji obejmuje; wymianę stolarki okiennej, ocieplenie budynków, wykonanie elewacji, wymianę instalacji wod.-kan., remont instalacji grzewczej łącznie z wymianą pieca c.o. elektrycznej, remonty i malowanie klatek schodowych, a kolejność remontów i działań modernizacyjnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy będzie ustalona według stanu technicznego budynków, uwzględniając remonty związane z wymianą elementów konstrukcyjnych stanowiące zagrożenie.

W większości przypadków są to tylko oszacowane najpilniejsze potrzeby remontowe ustalone ze świadomością ograniczonych środków finansowych, jakimi dysponować będzie Urząd Gminy Mysłakowice. Zatem realne potrzeby, jakie należałoby ponieść, aby zahamować degradację zasobu mieszkaniowego gminy są dużo wyższe.

Bardzo ogólnie oszacowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobów komunalnych stanowią kwotę 892.000 zł, na podstawie szacunkowej wartości w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu budynku (5-letnie) i okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu (roczne).

Rzeczowe i finansowe zestawienie planowanych remontów zawiera tabela nr 11.

Zestawienie to stanowić będzie podstawę do sporządzania rocznych planów rzeczowo-finansowych w zakresie remontów przez właściciela Urząd Gminy Mysłakowice.

Konstrukcja rocznych planów musi uwzględniać realne możliwości finansowe, jakimi dysponować będzie właściciel.

Tabela nr 11

**Zestawienie prac remontowych i modernizacyjnych zasobów komunalnych
w latach 2009–2013**

Lp.	Lokalizacja budynku	Rok realizacji	Zakres remontu	Koszt realizacji w zł (szacunkowy)
1	Bukowiec, ul. Wiejska nr 2	2009	remont kapitalny dachu przemurowanie kominów, wymiana obróbek blacharskich	60.000,00
2	Wojanów, nr 38 P. Barczyk	2009	Roboty ciesielskie /podłogi/	10.000,00
3	Roboty stolarskie	2009	Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto średnio 2 szt. w cią- gu roku)	2.000,00
4	Mysłakowice ul. Jeleniogórska Nn 22	2009	Wymiana rynien i rur spusto- wych	4.000,00
5	Roboty elektryczne	2009	Wymiana instalacji elektrycznej w 2 lokalach	6.000,00
6	Wojanów, nr 38	2009	Rozbiórka murowanej /toalety/	10.000,00
7	Mysłakowice, ul. Daszyńskiego nr 13	2009	Przebudowa lokalu użytkowe- go na Centrum Informacji Turystycznej	53.000,00
8	Roboty budowlane w budynkach i lokalach komunalnych	2010	Roboty związane z usuwaniem usterek w oparciu o zalecenia kominarskie	3.000,00
9	Karpniki, ul. Rudawska nr 8	2009	Remont kotłowni /wymiana pieca c.o, grzejników/	80.000,00
10	Karpniki, ul. Rudawska 51a	2013	Wykonanie robót izolacyjno – odgrzybieniovych	45.000,00
11	Roboty zduńskie	2009	Przebudowa pieców kaflowych (przyjęto średnio rocznie 2 szt.)	8.000,00
12	Roboty zduńskie	2010	Przebudowa pieców kaflowych (przyjęto średnio rocznie 2 szt.)	8.000,00
13	Roboty zduńskie	2011	Przebudowa pieców kaflowych (przyjęto średnio rocznie 2 szt.)	8.000,00
14	Roboty zduńskie	2012	Przebudowa pieców kaflowych (przyjęto średnio rocznie 2 szt.)	8.000,00
15	Roboty zduńskie	2013	Przebudowa pieców kaflowych (przyjęto średnio rocznie 2 szt.)	8.000,00
16	Roboty stolarskie	2009	Wymiana okien (przyjęto śred- nio rocznie 24 szt.). Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto rocznie 2 szt.)	30.000,00 2.000,00
17	Roboty stolarskie	2010	Wymiana okien (przyjęto śred- nio rocznie 12 szt.). Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto rocznie 2 szt.)	12.000,00 2.000,00
18	Karpniki, ul. Rudawska nr 51a	2011	remont kapitalny dachu, przemurowanie kominów, wymiana rynien i obróbek blacharskich	60.000,00
19	Roboty stolarskie	2011	Wymiana okien (przyjęto śred- nio rocznie 12 okien). Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto rocznie 2 szt.)	12.000,00 2000,00
20	Roboty stolarskie	2012	Wymiana okien (przyjęto średnio rocznie 12 okien). Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto rocznie 2 szt.)	12.000,00 2000,00

Lp.	Lokalizacja budynku	Rok realizacji	Zakres remontu	Koszt realizacji w zł (szacunkowy)
21	Roboty stolarskie	2013	Wymiana okien (przyjęto średnio rocznie 12 szt.). Wymiana drzwi wejściowych (przyjęto rocznie 2 szt.)	12.000,00 2000,00
22	Mysłakowice, ul. Godebskiego nr 4	2010	Remont kapitalny dachu przemurowanie kominów wymiana obróbek blacharskich	70.000,00
23	Karpniki, ul. Rudawska 51a	2012	Wykonanie elewacji	46.000,00
24	Bukowiec ul. Wiejska nr 2	2010	Wykonanie robót izolacyjno-odgrzybieniovych	50.000,00
25	Roboty budowlane	2010	Roboty związane z usuwaniem usterek w oparciu o zalecenia kominarskie.	4.000,00
26	Mysłakowice, ul. Jeleniogórska nr 10	2010	Modernizacja lokali (szt. 2) /wykonanie łazienek/wraz z podłączeniem do kanalizacji	10.000,00
27	Karpniki, ul. Turystyczna 2	2010	Malowanie klatki schodowej	8.000,00
28	Roboty elektryczne	2010	Wymiana instalacji elektrycznej w 1 lokalu.	5.000,00
29	Kostrzyca, ul. Jeleniogórska nr 41	2011	Wykonanie robót izolacyjno-odgrzybieniovych i elewacji	80.000,00
30	Roboty ciesielskie	2012	Wymiana podłóg w 1 lokalu	8.000,00
31	Roboty budowlane	2012	Roboty związane z usuwaniem usterek w oparciu o zalecenia kominarskie	10.000,00
32	Kostrzyca, ul. Jeleniogórska nr 41	2013	Malowanie klatki schodowej	5.000,00
33	Bukowiec ul. Wiejska 2	2013	Modernizacja lokali mieszkaln. (wykonanie łazienek)	20.000,00
34	Roboty budowlane w budynkach i lokalach komunalnych	2013	Roboty związane z usuwaniem usterek w oparciu o zalecenia kominarskie	5.000,00
35	Łomnica, ul. Świerczewskiego nr 110	2013	Wykonanie robót izolacyjno-odgrzybieniovych, wykonanie elewacji	110.000,00
				Razem: 892.000,00

Zostały zaplanowane remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy i osób fizycznych.

Wykonanie remontów w tych budynkach zaplanowano w dość odległym okresie (na rok 2014) z uwagi na fakt, iż współwłaściciele nieruchomości podjęli uchwały dotyczące odpisu na fundusz remontowy w zbyt małej kwocie (średnio 0,25 zł/1 m² p. w 2002 r.), co znacznie wydłuża czas kumulowania środków niezbędnych do ich wykonania.

Posiadane środki pochodzące z opłat czynszowych zasobów mieszkaniowych gminy oraz wpłat dokonanych przez współwłaścicieli nieruchomości na poczet ich zarządzania łącznie z funduszem remontowym nie zapewniają w latach 2009–2013 wykonania niezbędnych remontów i utrzymania zarówno mienia komunalnego, jak również budynków wspólnot mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z wymogami prawa budowlanego, stan ich ulegał będzie dalszemu pogarszaniu.

Wobec powyższego niezbędna jest tu ingerencja gminy w celu przeznaczenia dodatkowych własnych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty, aby nie dopuścić do dalszej degradacji posiadanych zasobów.

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o:

- ustawę o własności lokali
- ustawę o gospodarce nieruchomościami – uchwała nr 124/XX/2008 Rady Gminy z dnia 27.05.2008 r. ze zmianami w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu nieruchomości.

Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach – czyli do pełnej prywatyzacji ok. 10 lokali rocznie. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali dla potrzeb społeczności lokalnej.

W związku z powyższym planuje się do sprzedaży w latach 2009–2013 około 50 lokali.

Obowiązujące przepisy, w tym ustawa o samorządzie terytorialnym nakładają na gminę szereg zadań z zakresu mieszkalnictwa, (gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa lokalnego), do realizacji których niezbędne jest posiadanie pewnego zasobu lokali komunalnych. Obecny zasób mieszkań komunalnych nie jest zbyt duży (290 szt.), wobec czego należałoby ograniczyć ich sprzedaż.

Sprzedaż lokali powinna koncentrować się na mieszkaniach w tych budynkach, w których część lokali już wykupiono (załącznik nr 1).

Zasadniczym celem sprzedaży powinno być uporządkowanie struktury własności lokali, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych oraz zmniejszy uciążliwość gospodarowania zasobami.

Bardzo istotnym instrumentem efektywnie przyspieszającym znoszenie kosztownego udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych będzie stosowanie w latach 2009–2013 zasady, że do sprzedaży będą typowane komunalne lokale mieszkalne w budynkach, gdzie udział własności prywatnej wynosi ponad 50%.

Szacuje się, że w gestii gminy powinno pozostać od 250–270 lokali komunalnych.

Planowana na lata 2009–2013 sprzedaż mieszkań w ilości około 50 szt. zbliży stan zasobów gminy do pożądanego poziomu.

Plan sprzedaży mieszkań komunalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12

Plan sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2009–2013

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych
1	2009	10
2	2010	10
3	2011	10
4	2012	10
5	2013	10

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Stan techniczny budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga dużych nakładów finansowych.

Obecne opłaty czynszowe nie zapewniają możliwości zgromadzenia wystarczających środków finansowych na prawidłowe gospodarowanie zasobami gminy.

Oszczędności spowodowane w wyniku usprawnień zarządzania zasobami również nie zagwarantują wystarczających środków finansowych.

Zatem konieczne staje się optymalne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2009–2013 można było osiągnąć, a przynajmniej zbliżyć się do samofinansowania nakładów niezbędnych do utrzymania zasobów gminy w stanie przynajmniej nie pogorszonym.

W celu ograniczenia niekorzystnych skutków podwyżki czynszów dla najuboższych najemców, których posiadane środki finansowe nie pozwalają pokryć pełnych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, zostanie zapewniona pomoc poprzez dodatki mieszkaniowe oraz świadczenia wypłacane przez GOPS.

Pomoc takim rodzinom będzie przebiegać w formie działań opiekuńczo-informacyjnych, aby uświadomić najemcom możliwości korzystania z finansowej pomocy gminy oraz wskazać inne istniejące, a dotychczas niewykorzystane możliwości poprawy ich sytuacji mieszkaniowej.

Obowiązek opłacania czynszu spoczywa na najemcach mieszkań i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Samo podnoszenie czynszów w latach 2009–2013 nie przyczyni się do poprawy stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz jedynie do utrzymania ich w stanie nie pogorszonym, aby mogło nastąpić ich polepszenie niezbędne jest przeznaczenie środków finansowych z dochodów własnych gminy.

ZASADY NALICZANIA CZYNSZU NAJMU

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, w.c. i innych pomieszczeń służących mieszkalnemu potrzebom najemcy.

Nie uważa się za powierzchnię lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych przeznaczonych na składowanie opału.

3. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje zarządca w świetle ścian (przegród pionowych) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych w odrębnych przepisach i normach budowlanych.
4. Do dnia 31 grudnia 2004 r. w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego wartość co 6 miesięcy ustala Wojewoda.
5. Wysokość czynszu składa się ze stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową. Wysokość podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych obrazuje tabela nr 13.

Tabela nr 13

Tabela podwyżek i obniżek czynszu lokali mieszkalnych

Lp.	Czynnik	Podwyżka w %	Obniżka w %	Opis
1	Łazienka	15	–	pomieszczenie wydzielone ściankami trwałymi
2	WC	15	–	pomieszczenie wydzielone ściankami trwałymi lub urządzenie sanitarne (ustęp) zainstalowane w pom. łazienki
3	Gaz	15	–	gaz przewodowy doprowadzony do lokalu mieszkalnego
4	C.O.	15	–	zasilane z kotłowni z dalacynnej lub lokalnej
5	CWU	15	–	dostarczana z kotłowni zdalacynnej lub lokalnej
6	Lokalizacja budynku	-	5	budynek położony w odległości większej niż 1 km od drogi utwardzonej
7	Lokalizacja mieszkania	-	5	mieszkanie usytuowane p.p.t., np. w suterenie
8	Ogólny stan techniczny	-	do 20	budynek lub mieszkanie znajdujące się w złym stanie technicznym, np. zawilgoczone, zagrzybione, z odpadającym tynkiem
9	Lokal substandardowy	-	50	mieszkanie zlokalizowane w budynku przeznaczonym do rozbiórki, w tym przypadku inne obniżki nie mają zastosowania

6. Podwyżki i obniżki mają charakter obligatoryjny i należy je zastosować lub cofnąć w chwili uzasadniającej przyczynę ich powstania.
7. Suma stawki czynszu wraz z czynnikami podwyższającymi i obniżającymi wartość użytkową obliczana jest indywidualnie dla każdego lokalu, pomnożona przez wielkość powierzchni liczoną w m² daje wysokość miesięcznego czynszu za dany lokal.
8. Obliczeń stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.
9. Wysokość czynszu za najem lokalu strony określają w umowie najmu.
10. Właściciel zobowiązany jest przedstawić najemcy pełne rozliczenie czynników wpływających na wzrost lub obniżkę stawki czynszowej.
11. Opis i stwierdzenie faktu istnienia czynników wpływających na wzrost lub zmniejszenie stawki czynszu wynajmujący zamieści w stosownym piśmie podpisanym przez obie strony.
12. Jeżeli w czasie trwania najmu, najemca dokonał remontu lub ulepszeń lokalu wynajmujący nalicza mu nową stawkę wg powyższych zasad, pod warunkiem iż wyraził na to zgodę i zawarł z najemcą umowę określającą sposób rozliczeń z tego tytułu.
13. W razie braku dostatecznych środków finansowych wynajmujący może zawrzeć z najemcą odrębną umowę, na mocy której najemca dokona stosownych napraw, ulepszeń lub wymiany urządzeń.
14. Roboty zawarte w pkt 13 winny być wykonane wg kosztorysu sporządzonego przez zarządcę i wykonane pod jego nadzorem.
15. Zarządca wyznacza najemcy termin wykonania prac nie dłuższy jednak niż 6 miesięcy.
16. Zmiana umowy najmu następuje po zakończeniu remontu stwierdzonego protokołem odbioru. Koszty remontu stanowią podstawę do 50% zwolnienia z czynszu aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów.
17. Ulepszenia wykonane przez najemcę mogą być rozliczane, gdy poniesione nakłady podwyższają wartość użytkową lokalu, różnica pomiędzy czynszem dotychczasowym a nowym stanowi podstawę do zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę i winna być ujęta w umowie jako częściowe zwolnienie z opłaty czynszu w okresie trwania najmu aż do skompensowania.
18. Naprawy, ulepszenia, wymiany urządzeń dokonane przez najemcę bez wiedzy i zgody wynajmującego nie podlegają żadnym rozliczeniom z tego tytułu i wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
19. Czynsz jest płatny z góry do 10 każdego miesiąca.

20. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest uiszczać opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia w tym za odbiór nieczystości stałych i płynnych.
21. Za opłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
22. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, gdy zwiększy się jego wartość odtworzeniowa, o której mowa w pkt 4, nie częściej jednak niż 1 raz w roku.
23. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając wysokość dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
24. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły innego dłuższego terminu, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.
25. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
26. Spory o wysokości czynszu i opłat umownych rozstrzyga sąd.
27. Roszczenia o zapłatę czynszu i opłat umownych wynajmujący może kierować przeciwko najemcy i stale z nim zamieszkującym osobom pełnoletnim.
28. Jeżeli najemca opóźnia się z uiszczaniem czynszu i innych opłat umownych, wynajmujący może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia. Wysokość odsetek ustawowych określa Rozporządzenie Rady Ministrów.
29. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonane częściej niż co 12 miesięcy.
30. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela (zarządcy) jest on obowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.
31. W latach 2009–2013 za podstawę ustalenia podwyżki czynszu za lokal mieszkalny przyjmuje się:
 - gdy roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej, stawka czynszu wzrośnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego zwiększony o 50%,
 - gdy roczna wysokość czynszu będzie wyższa niż 1%, a nie przekroczy 2% wartości odtworzeniowej, stawka czynszu wzrośnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedniego zwiększony o 25%,
 - gdy roczna wysokość czynszu jest większa niż 2% wartości odtworzeniowej, stawka czynszu wzrośnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedniego powiększony o 15%.
32. Stawka czynszu za lokal socjalny w latach 2009–2013 stanowić będzie 50% wysokości najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminie.
33. Wysokość stawki czynszowej ustala Wójt Gminy.

VI. ZASADY ZARZĄDZANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI GMINY

1. Sposoby zarządzania:
 - Zarządzanie nieruchomością wspólną sprawuje podmiot, z którym zarząd wspólnoty zawrze umowę o zarządzanie.
 - Zarządzanie budynkami stanowiącymi 100% własności gminy oraz mieszkaniami gminy w budynkach wspólnot sprawuje Wójt Gminy.
2. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:
 - efektywne działanie zarządzające i administracyjne zasobem mieszkaniowym,
 - utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynków.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Ze względu na swoją funkcję oraz rozmiary gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi znaczne obciążenie dla jej budżetu.

W obecnym stanie prawnym podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

1. Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych.
2. Wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych.
3. Dochody własne gminy.
4. Zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych wpłacanych przez gminę.

Zakłada się, że w latach 2009–2013 główny strumień na finansowanie potrzeb gospodarki mieszkaniowej pochodzić będzie z dochodów wymienionych w pkt 1–4.

W celu poprawy stanu finansów w zakresie gospodarki mieszkaniowej będą podejmowane następujące działania:

- zwiększające skuteczność gromadzenia środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów,
- podnoszące efektywność wykorzystania środków pieniężnych na określone cele i zadania,
- zwiększające efektywność zamieszkiwania lokali w celu dostosowywania warunków mieszkaniowych najemców do ich możliwości finansowych,
- doskonalące system pomocy finansowej dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

Docelowym założeniem będzie dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej, co oznacza, iż środki uzyskane ze sfery gospodarki mieszkaniowej powinny być przeznaczone na sferę mieszkaniową.

VIII. WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW ORAZ KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Plan prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych na lata 2009–2013 zakłada, iż na koniec 2013 r. zasób mieszkaniowy gminy będzie wynosił ok. 270 mieszkań i 10 lokali socjalnych.

Oczekuje się, że skutkiem postępującego procesu prywatyzacji zasobu będzie:

- znaczne uporządkowanie struktury własności,
- obniżenie kosztów zarządzania udziałami gminy w nieruchomościach wspólnot,
- zmniejszenie się rozmiarów zasobów komunalnych i ich koncentracja,
- obniżenie się dochodów z wpływów z czynszów ze strony najemców lokali (w wyniku sprzedaży lokali),
- obniżenie kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji oraz kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Wysokość wydatków w latach 2009–2013 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przedstawiają tabele 14 i 15.

Tabela 14

Zestawienie wpływów i wydatków w latach 2009–2013

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Łącznie
Wpływy z gospodarki mieszkaniowej	570.000,00	650.930,00	600.000,00	640.000,00	620.000,00	620.000,00	3.700.930,00
Wpływy ze sprzedaży	46.000,00	53.000,00	37.500,00	44.000,00	47.000,00	49.000,00	276.500,00
Koszt planowanych remontów w zł	–	265.000,00	172.000,00	162.000,00	86.000,00	207.000,00	892.000,00
Koszt utrzymania części wspólnej w zł	117.565,00	125.000,00	130.000,00	132.000,00	134.000,00	140.000,00	778.565,00
Koszt eksploatacji w zł	70.920,00	71.900,00	73.000,00	74.000,00	75.000,00	76.000,00	440.820,00

Tabela 15

Plan nakładów finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych we wspólnotach

Lp.	Rok	Średnia całkowita wysokość zaliczki na 1 m ² p.w. (eksploatacja + fundusz rem) (w zł)	Kształtowanie się wysokości udziału Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w %)	Udział gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych (w m ²)	Koszt zarządzania nieruchomościami wspólnymi w przeliczeniu na 1 m ² p.u. (w zł)	Wysokość udziału Gminy w kosztach zarządzania nieruchomościami wspólnymi (w zł rocznie)
1	2008	3,15	48	9728	0,66	6421,00
2	2009	3,15	40	9350	0,90	8415,00
3	2010	3,68	38	8850	0,92	8142,00
4	2011	3,90	35	8600	1,12	9632,00
5	2012	3,90	31	8400	1,27	10668,00
6	2013	3,90	30	8200	1,32	10824,00

Osiągnięcie w tych warunkach strategicznego celu, jakim jest dążenie do samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej z dochodów pochodzących ze sfery mieszkaniowej wymienionej w rozdziale VII, wymagać będzie ponadto:

- przeznaczenia dodatkowych środków finansowych pochodzących z budżetu gminy na gospodarkę mieszkaniową,
- wzrostu kwot wydatków gminy na dodatki mieszkaniowe.

Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w niniejszym programie umożliwi prawidłowe wypełnienie przez Gminę roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Załącznik nr 1

**Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Mysłakowice
Stan na 31.05.2009 r.**

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Udział gminy %
1.	Mysłakowice ul. 1 Maja 6 *	6	7,15
2.	Mysłakowice ul. 1 Maja 9	7	60,88
3.	Mysłakowice ul. 1 Maja 11 *	20	37,15
4.	Mysłakowice ul. 1 Maja 12	8	55,34
5.	Mysłakowice ul. 1 Maja 19	13	53,22
6.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 1 *	6	11,85
7.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 13	7	65,49
8.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 16 *	64	30,23
9.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 21 *	12	11,74
10.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 35	9	65,66
11.	Mysłakowice ul. Daszyńskiego 39 *	6	43,93
12.	Mysłakowice ul. Godebskiego 6	3	76,30
13.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 8	13	52,92
14.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 9 *	41	28,16
15.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 10	7	51,75
16.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 17 *	5	19,77
17.	Mysłakowice ul. Jeleniogórska 39 *	5	21,33
18.	Mysłakowice ul. Kamienna 6 *	10	9,66
19.	Mysłakowice ul. Kamienna 8 *	11	2,26
20.	Mysłakowice ul. Kamienna 11 *	18	25,54
21.	Mysłakowice ul. Łąkowa 2	8	70,40
22.	Mysłakowice ul. Łąkowa 6	16	73,59
23.	Mysłakowice ul. Łokietka 4 *	6	22,93
24.	Mysłakowice ul. Łokietka 15	12	60,02
25.	Mysłakowice ul. Łokietka 17	5	82,50
26.	Mysłakowice ul. Łokietka 32	8	87,04
27.	Mysłakowice ul. Szkolna 7 *	16	17,70
28.	Mysłakowice ul. Włociańska 3 *	5	16,49
29.	Mysłakowice ul. Włociańska 5a *	3	26,02
30.	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 2 *	6	11,41
31.	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 7 *	12	15,89
32.	Mysłakowice ul. Wojska Polskiego 17*	8	9,25
33.	Dąbrowica 16 *	6	34,85
34.	Dąbrowica 22 *	4	42,00
35.	Dąbrowica 28b *	7	14,52
36.	Dąbrowica 35	9	74,55
37.	Dąbrowica 36 *	5	21,49
38.	Dąbrowica 37 *	6	39,97
39.	Dąbrowica 41 *	5	38,13
40.	Dąbrowica 45 *	7	30,28
41.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 7 *	6	5,93
42.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 18 *	4	38,50
43.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 29	8	65,30
44.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 37a	6	80,19
45.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 51 *	5	32,50

Lp.	Adres	Ilość lokali w budynku	Udział gminy %
46.	Kostrzyca ul. Jeleniogórska 53	4	57,20
47.	Kostrzyca ul. Kościuszki 133 *	9	9,43
48.	Karpniki ul. Rudawska 19 *	5	25,40
49.	Karpniki ul. Rudawska 35 *	5	33,97
50.	Karpniki ul. Rudawska 51 *	3	9,55
51.	Karpniki ul. Rudawska 55 *	2	38,45
52.	Karpniki ul. Rudawska 57 *	7	7,36
53.	Karpniki ul. Stawowa 5 *	4	14,28
54.	Krogulec 17 *	5	22,60
55.	Łomnica ul. Świerczewskiego 36 *	6	49,50
56.	Łomnica ul. Świerczewskiego 82 *	9	18,49
57.	Łomnica ul. Świerczewskiego 105	12	63,91
58.	Łomnica ul. Świerczewskiego 138 *	4	20,38
59.	Łomnica ul. Świerczewskiego 155 *	5	46,34
60.	Wojanów 6 *	8	14,17
61.	Wojanów 38	4	78,20

* budynki w których własność prywatna przekracza 50%

Załącznik nr 2

Syntetyczne ujęcie zawartych w niniejszym programie założeń obrazuje poniższe zestawienie w formie planu, które będzie pomocne przy dokonywaniu okresowej oceny gminnej polityki mieszkaniowej.

Plan operacyjny „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” – cele oraz ich realizacja

Cel I

Wyższy cel zaspokojenia komunalnych potrzeb mieszkaniowych.

Cel II

Dążenie do samofinansowania się komunalnej gospodarki mieszkaniowej (zmniejszenie różnicy między dochodami i wydatkami w tym sektorze).

Lp.	Działanie	Środki
1.	Powiększanie zasobu mieszkań komunalnych	– adaptacja „baraku” po GOPS, – przebudowa budynków po SPZOS (Mysłakowice, Karpniki, Bukowiec)
2.	Racjonalne wykorzystywanie lokali socjalnych	– zawieranie umów na czas określony, – weryfikacja uprawnień do zajmowania lokali socjalnych, – wygospodarowanie tzw. wolnego lokalu na wypadek klęski żywiołowej
3.	Sprzedaż lokali na rzecz najemców	– wytypowanie lokali komunalnych do sprzedaży (załącznik nr 1), – rozpowszechnianie informacji o zasadach sprzedaży, – koncentracja działań zachęcających do skorzystania z maksymalnej ulgi, – rozwiązywanie problemu dalszego przeznaczenia lokali użytkowych, które pozostały jako jedyne w budynkach zamieszkałych przez prywatnych właścicieli
4.	Remonty budynków komunalnych	– okresowe przeglądy techniczne, – przygotowywanie rocznych planów rzeczowych, – systematyczna wymiana dachów, stolarki okiennej, podłóg oraz realizacja zaleceń z przeglądów elektrycznych i kominiarskich, – zabezpieczanie w budżecie środków na utrzymanie w należytym stanie technicznym obiektów zgodnie z wymogami prawa budowlanego
5.	Optimalizacja opłat czynszowych i innych obciążeń	– analizowanie wysokości obowiązujących stawek w porównaniu do ogólnych uwarunkowań w zakresie kosztów utrzymania oraz stawek obowiązujących w pobliskich gminach – proponowanie ewentualnych zmian, – proponowanie zamian lokali najemcom uchylającym się od płacenia czynszu, – skuteczniejsza windykacja należności z tytułu opłat czynszowych

Lp.	Działanie	Środki
6.	Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi i ich zarządcami	<ul style="list-style-type: none"> - uczestnictwo w zebraniach wspólnot zwoływanych przez zarządcę, - inicjowanie spotkań z mieszkańcami wspólnot w sytuacjach tego wymagających
7.	Podnoszenie estetyki otoczenia budynków komunalnych	<ul style="list-style-type: none"> - komisyjne przeglądy strychów, - dążenie do likwidacji starych, szpecących szopek, przybudówek itp. budowli, - przeciwstawianie się samowoli budowlanych, - inspirowanie mieszkańców do utrzymania estetyki i czystości, - włączenie prac porządkowo-estetycznych do programu robót interwencyjnych i podobnych organizowanych przez gminę.