

UCHWAŁA Nr VII/41/2003
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 28 kwietnia 2003 r

w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2003 – 2007”

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz.733, z 2002 r Nr 113 poz.984) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r Nr 142, poz.1591, z 2002 r Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806) Rada Miejska uchwała , co następuje:

§ 1

Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów na lata 2003 – 2007, zwany dalej „Programem”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opatowie

(Krzysztof Wróblewski)

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej
w Opatowie
Nr VII/71/2003
z dnia 28 kwietnia 2003 r

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy OPATÓW w latach 2003 - 2007

Program zawiera:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

1. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.XII.2002 r.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów wchodzi 496 lokali mieszkalnych w 65 budynkach w tym:

a/ 178 lokali mieszkalnych w 20 budynkach wielomieszkaniowych objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi,

b/ 318 lokali mieszkalnych w pozostałych 45 budynkach, stanowiących w 100 % własność Gminy Opatów,

c/ z ogólnej liczby lokali gminnych – 12 stanowią lokale socjalne.

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Rok budowy	Stan techniczny budynku	Udział Gminy we Wspól. Mieszk. w %
1	2	3	4	5	6	7
1	ul. Ćmielowska 1	2	86,9	1979	dobry	16,5
2	Ćmielowska 1a	2	77,3	1979	dobry	11,1
3	Kopernika 1	19	1314,4	1973	dobry	60,7
4	Kopernika 3a	26	1070,9	1971	dobry	52,3
5	Kopernika 9	17	776,9	1973	dobry	38,1
6	Kopernika 11	7	298,2	1974	dobry	34,2
7	Kopernika 32	20	740,0	1995	bardzo dobry	
8	Kopernika 34	20	740,0	1995	bardzo dobry	
9	Kościuszki 29	8	354,0	1954	dobry	50,5
10	Kościuszki 31	6	260,0	1954	dobry	39,8
11	Partyzantów 6	20	832,0	1960	dobry	
12	Partyzantów 8	20	832,0	1960	dobry	
13	Gen. Roweckiego 1	14	541,2	1990	dobry	40,0
14	Słowackiego 4	6	432,0	1960	dobry	45,2
15	Słowackiego 5	17	769,0	1974	dobry	87,0
16	Starowałowa 1	10	615,4	1964	dobry	56,8
17	16-go Stycznia 22	3	207,2	1980	dobry	31,6
18	16-go Stycznia 28	1	60,6	1982	dobry	26,0
19	Szeroka 8	5	253,9	1960	dobry	45,2
20	Szeroka 21	4	176,0	1989	dobry	36,9
21	Szeroka 28	6	250,0	1959	dobry	61,3
22	Szeroka 32	12	525,1	1963	dobry	39,7
23	Wąska 27	3	111,0	1959	dobry	65,9
24	Wąska 29	10	595,0	1993	bardzo dobry	82,3
25	1-go Maja 52	16	511,0	1974	dobry	
26	1-go Maja 54	16	511,0	1973	dobry	
27	1-go Maja 54A	15	518,9	2002	bardzo dobry	
28	1-go Maja 56	16	511,0	1973	dobry	
29	1-go Maja 58	16	511,0	1976	dobry	
30	1-go Maja 60	8	257,0	1973	dostateczny	
31	1-go Maja 62	8	257,0	1973	dostateczny	
32	Armii Krajowej 19	3	79,0	1890	dostateczny	
33	Cegielniana 1	1	27,0	1950	średni	
34	Leszka Czarnego 10	4	184,0	1903	średni	
35	Leszka Czarnego 26	6	149,0	1918	dostateczny	
36	Leszka Czarnego 46	1	53,0	1920	dostateczny	
37	Leszka Czarnego 48	1	41,0	1925	zły	
38	Kościuszki 6 – Plac Obrońców Pokoju 22	6	221,0	1884	zły	
39	Kościuszki 14	6	209,0	1910	dostateczny	
40	Kościuszki 47	5	258,0	1954	średni	
41	Legionów 8	2	50,0	1928	średni	
42	Legionów 13	10	277,0	1880	zły	
43	Ogrodowa 2	2	133,0	1896	średni	
44	Plac Obr. Pokoju 19	8	345,0	1880	średni	
45	Plac Obr. Pokoju 26	6	282,0	1905	średni	

46	Plac Obr. Pokoju 28	5	198,0	1902	średni	
47	Słowackiego 1	9	320,0	1850	średni	
48	Słowackiego 8	4	120,0	1906	średni	
49	Starowałowa 3	3	95,0	1949	zły	
50	Starowałowa 4	5	134,0	1903	średni	
51	Starowałowa 35	1	50,0	1920	średni	
52	16-go Stycznia 2	1	35,0	1880	zły	
53	16-go Stycznia 8	4	142,0	1890	zły	
54	16-go Stycznia 12	2	53,0	1890	zły	
55	Sienkiewicza 7/9 a	5	211,0	1903	średni	
56	Sienkiewicza 7/9 b	4	107,0	1903	średni	
57	Sienkiewicza 7/9 c	5	143,0	1903	średni	
58	Sienkiewicza 7/9 d	4	226,0	1903	średni	
59	Sienkiewicza 7/9 e	3	114,0	1943	zły	
60	Sienkiewicza 7/9 f	7	182,0	1943	zły	
61	Wąska 5	2	53,0	1933	zły	
62	Wąska 9	4	63,0	1933	zły	
63	Wąska 11	5	159,0	1928	zły	
64	Wąska 23	3	138,0	1924	dostateczny	
65	Brzezcie	6	244,0	1981	dostateczny	

Puste rubryki w kolumnie 7 oznaczają budynki nie objęte Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina Opatów posiada udział w 100 %.

d/ wiek budynków jest zróżnicowany i tak:

- 9 budynków pochodzi sprzed 1900 r
- 21 budynków pochodzi z lat 1901 – 1945
- 13 budynków pochodzi z lat 1946-1970
- 18 budynków pochodzi z lat 1971-1990
- 4 budynki pochodzą z lat 1991 - 2002

Stan techniczny posiadanych przez gminę 65 budynków przedstawia się następująco:

- 4 budynki jest w bardzo dobrym stanie technicznym
- 25 budynków jest w dobrym stanie technicznym
- 16 budynków jest w średnim stanie technicznym
- 8 budynków jest w dostatecznym stanie technicznym
- 12 budynków jest w złym stanie technicznym

2. Zwiększenie ilości mieszkań planuje się poprzez adaptację lokali użytkowych na cele mieszkaniowe w następujących budynkach:

- ul.Sienkiewicza 7/9 - 2003 r
- ul.Szkolna 3 /2 budynki/ - 2004 r
- budowa budynku komunalnego o 20 mieszkaniach - 2006 - 2007

3. Ustala się plan systematycznego zwiększania ilości lokali socjalnych poprzez przekwalifikowywanie aktualnych lokali mieszkalnych, z chwilą ich zwolnienia w następujących budynkach:

- ul. Słowackiego 1 i 8
- ul. Starowałowa 3, 4 i 35
- ul. Legionów 8 i 13
- ul. Armii Krajowej 19
- ul. Kościuszki 47
- ul. Wąska 23

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

Odnośząc się do stanu technicznego budynków stwierdzić należy, że wiele z nich wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, docieplenia ścian zewnętrznych, modernizacji oraz podniesienia ogólnego standardu użytkowego i estetycznego. Dlatego też gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy powinna zmierzać właśnie w kierunku poprawy obecnego stanu technicznego budynków między innymi poprzez:

- systematyczne przeglądy i ekspertyzy stanu technicznego,
- wykonywanie remontów bieżących,
- wykonywanie remontów kapitalnych i modernizacji
- podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego,
- wyburzanie budynków o bardzo złym stanie technicznym, nie nadających się do dalszej eksploatacji.

Liczba budynków gminnych podlegających remontowi i modernizacji w latach 2003 – 2007

Lp.	Rok	Zakres prac	liczba budynków	Budynek, w którym prace będą wykonywane
1	2003	1.wymiana pokrycia dachowego	4	Leszka Czarnego 10 1-go Maja 54 Sienkiewicza 7/9 Słowackiego 5
		2.ocieplenie budynku	1	Słowackiego 5
		3.wykonanie ekspertyzy budynku	2	Sienkiewicza 7/9 Legionów 13
		4.wykonanie elewacji budynku	2	Ogrodowa 2 Pl.Obr.Pokoju 19
		5.wymiana stolarki okiennej w 25 lokalach mieszk.		
		6.wykonanie przyłącza wod. kan.	1	Kościuszki 14
2	2004	1.wymiana pokrycia dachu	2	Partyzantów 6 i 8
		2.malowanie klatek schodowych	4	1-go Maja 52, 54, 60 i 62
		3.remont elewacji budynku 4.wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w 30 lokalach mieszkalnych	4	Sienkiewicza 7/9 7/9 a, 7/9 b, 7/9 c
3	2005	1.wymiana pokrycia dachowego	5	Słowackiego 1 i 8 1-go Maja 52,56,58
		2.malowanie klatek schodowych	2	1-go Maja 56 i 58
		3.wymiana stolarki okiennej w 30 lokalach mieszk.		

4	2006	1.ocieplenie budynków	3	Partyzantów 6 i 8 Wąska 29
		2.malowanie klatek schodowych	3	Partyzantów 6 i 8 Słowackiego 5
		3.wymiana pokrycia dachu	1	Kościuszki 6 – Plac Obrońców Pokoju 22
		3.wymiana stolarki okiennej w 30 lokalach mieszk.		
5	2007	1.wymiana instalacji elektrycznej	3	Słowackiego 5 1-go Maja 54 i 56
		2.malowanie klatek schodowych	1	Wąska 29
		3.wymiana stolarki okiennej w 40 lokalach mieszk.		

Budynki przeznaczone do rozbiórki w latach 2003 –2007

Rok	Ilość budynków	Adres budynku
2003	3	ul.Wąska 9 ul.Wąska 11 ul.L.Czarnego 48
2004	1	ul.Sienkiewicza 7/9 f
2005	2	ul.Wąska 5 ul.Sienkiewicza 7/9 e
2006	2	16-go Stycznia 8 i 12
2007	1	Leszka Czarnego 26
Razem:	9	

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Dla celów prognostycznych w zakresie sprzedaży mieszkań istotne znaczenie ma dotychczasowy przebieg zbywania ich przez gminę.
W chwili rozpoczęcia sprzedaży mieszkań tj. w roku 1995 zainteresowanie ich wykupem było bardzo duże .W okresie 5 lat tj. 1995 – 1999 sprzedanych zostało 167 lokali mieszkalnych. Natomiast od roku 2000 zainteresowanie nabywców zakupem mieszkań wyraźnie zmalało, co obrazuje poniższa tabela

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2000- 2002

Rok zbycia lokalu mieszkalnego	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych
2000	-
2001	9
2002	1
Razem:	10

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, stanowiących własność Gminy Opatów odbywała się w oparciu o następujące podstawy prawne:

- Uchwała nr XXVI/160/93 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 28.06.1993 r

w sprawie przeznaczenia do sprzedaży i określenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Opatów, zmieniona uchwałami: Nr XXVIII/171/93 z dnia 13.08.1993 r, Nr V/32/94 z dnia 28.09.1994 r i Nr VII/57/94 z dnia 30.12.1994 r.

- Uchwała Nr XXIV/145/96 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 16.X.1996 r w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/189/97 z dnia 16.04.1997 roku.

- Aktualną podstawą prawną sprzedaży lokali mieszkalnych jest Uchwała Nr XL/256/2002 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 28 sierpnia 2002 r w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych stanowiących własność Gminy Opatów oraz określenia kryteriów sprzedaży tych lokali, zmieniona Uchwałą Nr III/15/2002 z dnia 12 grudnia 2002 roku.

Obecnie przeznaczonych jest do zbycia 178 lokali mieszkalnych w 20 budynkach wielomieszkaniowych, objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których Gmina Opatów posiada udział w nieruchomości.

**Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży
w poszczególnych budynkach komunalnych
w latach 2003 - 2007
wraz z planem sprzedaży**

Rok sprzedaży	Liczba lokali w tym		Adres budynku
	przeznaczonych do zbycia	plan zbycia	
2003	69	3	Koperenika 1, 3a, 9, 11
	14		Kościuszki 29, 31
	27	1	Szeroka 8, 21, 28, 32
	23		Słowackiego 4, 5
	10		Starowałowa 1
	4		Ćmielowska 1, 1a
	13	1	Wąska 27, 29
	4		16-go Stycznia 22, 28
	14	1	Gen. „Grota” Stefana Roweckiego 1
Razem rok 2003	178	6	
2004	106	6	Kopernika 1, 3a, 9, 11, 32, 34
	14		Kościuszki 29, 31
	26		Szeroka 8, 21, 28, 32
	23	1	Słowackiego 4, 5
	10		Starowałowa 1
	4	4	Ćmielowska 1, 1a
	12		Wąska 27, 29

Razem rok 2004	4	1	16-go Stycznia 22, 28	
	13		Gen. „Grotą” Stefana Roweckiego 1	
	6	6	Brzezie	
	218	18		
2005	100	1	Kopernika 1, 3a, 9, 11, 32, 34	
	14		Kościuszki 29, 31	
	26	1	Szeroka 8, 21, 28, 32	
	22		Słowackiego 4, 5	
	10		Starowałowa 1	
	12		Wąska 27, 29	
	3	3	16-go Stycznia 22	
	13	1	Gen. „Grotą” Stefana Roweckiego 1	
Razem rok 2005	40		Partyzantów 6, 8	
	240	6		
	2006	99		Kopernika 1, 3a, 9, 11, 32, 34
		14		Kościuszki 29, 31
25			Szeroka 8, 21, 28, 32	
22		2	Słowackiego 4, 5	
10			Starowałowa 1	
12			Wąska 27, 29	
12			Gen. „Grotą” Stefana Roweckiego 1	
40		7	Partyzantów 6, 8	
Razem rok 2006	234	9		
	2007	99	5	Kopernika 1, 3a, 9, 11, 32, 34
		14	2	Kościuszki 29, 31
		25		Szeroka 8, 21, 28, 32
20		1	Słowackiego 4, 5	
10			Starowałowa 1	
12			Wąska 27, 29	
12			Gen. „Grotą” Stefana Roweckiego 1	
33		2	Partyzantów 6, 8	
Razem rok 2007	225	10		

Rok zbycia	Prognoza zbycia
2003	6 lok.mieszk. z 178 przeznaczonych do zbycia
2004	18 lok.mieszk. z 218 przeznaczonych do zbycia
2005	6 lok.mieszk. z 240 przeznaczonych do zbycia
2006	9 lok.mieszk. z 234 przeznaczonych do zbycia
2007	10 lok.mieszk. z 225 przeznaczonych do zbycia
Razem:	49 lokali mieszkalnych

Uznaje się za zasadne zwiększenie ilości i tempa sprzedawanych mieszkań. W tym celu należy:

1. przeznaczyć do zbycia lokale mieszkalne w budynkach:

- Kopernika 32 i 34
- Partyzantów 6 i 8
- Brzezie

2. Zastosować dodatkowe ulgi przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi, w których pozostało do zbycia od 1 do 3 mieszkań.

3. Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów jest niewątpliwie celowe. Istotne są tu następujące przesłanki:

- stan komunalnego zasobu gminy wymaga znacznych nakładów finansowych, a możliwości gminy są ograniczone,
- intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje dodatkowe wpływy do budżetu gminy,
- istotną konsekwencją prywatyzacji mieszkań jest także udział właścicieli w remontach nieruchomości wspólnych, co jest już zauważalne w wyglądzie niektórych budynków objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi. Trudno jest jednak przewidzieć w jakim stopniu plan sprzedaży mieszkań zostanie zrealizowany. Zależy to przede wszystkim od możliwości finansowych najemców jako potencjalnych nabywców mieszkań jak również zainteresowaniem wykupem mieszkań w ogóle.

IV. Zasady polityki czynszowej.

Aktualna stawka bazowa czynszu w Opatowie wynosi 1,90 zł/m² lokalu mieszkalnego z pełnym wyposażeniem technicznym. Od stawki tej stosowane są obniżki w zależności od wyposażenia technicznego lokalu tj. o 10, 20 i maksymalnie 30%. Najniższa stawka czynszu wynosi 1,33 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu, natomiast za lokale socjalne stawka czynszu wynosi aktualnie 0,70 zł./m².

Wpływy z czynszu za lokale nie wystarczają na pełne pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Dążyć należy do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych w pełni pokrywać będą koszty utrzymania tego zasobu.

W tym celu:

- 1/. Co 12 miesięcy będzie następowała podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, zgodnie z zasadami określonymi w art.9 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U.Nr 71 poz.733), począwszy od roku 2003 do czasu uzyskania stawki maksymalnej w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.
- 2/. Ustala się stawkę czynszu najmu za lokale socjalne w wysokości 50 % najniższego czynszu w lokalach komunalnych.
- 3/. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego określa się w wysokości wynikającej z faktycznych kosztów utrzymania lokalu za rok poprzedni.
- 4/. Utrzymuje się dotychczasowy system obniżek stawki bazowej czynszu najmu w zależności od wyposażenia technicznego lokalu.

Czynniki wpływające na poziom czynszu

Czynniki obniżające poziom czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.Lokal bez gazu przewodowego	10
2.Lokal bez centralnego ogrzewania	10
3.Lokal bez urządzeń wod. – kan., łazienki a także lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	10
Suma czynników obniżających stawkę bazową	30

Prognoza wzrostu stawki czynszu w lokalach mieszkalnych w latach 2003-2007

Lp.	Rok	wskaźnik wzrostu stawki bazowej w %	Średnie stawki czynszu w zł.
1	od 1.10.2003	21	2.30
2	od 1.10.2004	13	2.60
3	od 1.10.2005	11,5	2.90
4	od 1.10.2006	10	3.20
5	od 1.10.2007	12,5	3.60

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Aktualnym zarządcą gminnych zasobów mieszkaniowych jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Opatowie, w którym Gmina Opatów posiada 100 % udziałów. Spółka zarządza zasobem mieszkaniowym na podstawie umowy o administrowanie komunalnymi zasobami lokalowymi. Przedsiębiorstwo ma duże wieloletnie doświadczenie w tym zakresie i zapewnia należyte wykonywanie zadań zarządcy.

Szczegółowe zasady zarządzania zasobem Gminy, w tym prawa i obowiązki właściciela i zarządcy określa umowa o administrowanie.

Nie wydaje się celowym podejmowanie działań zmierzających w kierunku prywatyzacji zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, w najbliższych latach. Można mieć obawy, że prywatny zarządca nie wykazywałby takiej troski o mienie komunalne, jaka wykazują pracownicy spółki. Prawdopodobne jest również, że nadrzędnym celem prywatnego zarządcy byłby własny zysk a nie dbałość o stan techniczny budynków i lokali. Z tego też względu zasadne jest pozostawienie dotychczasowego zarządcy komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Opatów tj. P G K i M Sp. z o.o. w Opatowie.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003- 2007

1. Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego powinien być czynsz najmu, jednakże ten nie wystarcza na prawidłowe utrzymanie tego zasobu a przynajmniej w stanie nie pogorszonym. Równorzędnym źródłem finansowania nakładów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu są wpływy z czynszów za lokale użytkowe. Z tego też względu lokale użytkowe nie powinny być przeznaczane do sprzedaży.

2. Przyjmuje się zasadę, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego winny być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dotacji z budżetu Gminy w przypadku kapitalnych remontów lub modernizacji budynków.

3. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, można oszacować następujące wielkości wpływów w kolejnych latach w/g przypisu.

4. Zakłada się również dotację gminy z przeznaczeniem na dofinansowanie remontów kapitalnych i modernizacji budynków.

5. Preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Przypis z lokali mieszkalnych [w tys. zł.]	366	402	442	479	520
Przypis z lokali użytkowych [w tys. zł.]	180	180	180	180	180
Dotacja Gminy Opatów	50	10	10	15	15
Razem:	596	592	632	674	715

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

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Kwota w tys. zł.	360	340	370	395	425

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Koszty bieżącej eksploatacji kwota w tys. zł.	160	170	180	185	195

Rok	2003	2004	2005	2006	2007
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli kwota w tys. zł.	120	125	130	140	145

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Istotną sprawą jest zamieszkiwanie rodzin w odpowiednich mieszkaniach. Mieszkania duże, zadłużone powinny być zamieniane na mniejsze na zasadzie dobrowolności, jak również w drodze eksmisji po wcześniejszym uzyskaniu wyroków sądowych.

W związku z trudną sytuacją mieszkaniową gminy należy także zwrócić uwagę na prawidłowe wykorzystywanie mieszkań przez najemców.

Dążyć należy do odzyskiwania mieszkań praktycznie niezamieszkałych a także tych, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu, co umożliwia art. 11 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zasadne także byłoby zawarcie odpowiedniego porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową, w wyniku którego np. do lokalu spółdzielczego opuszczanego wyrokiem eksmisji, gmina kierowałaby swoich najemców z lokali komunalnych o niższym standardzie, natomiast zwolnione przez tych najemców lokale byłyby przydzielane członkom spółdzielni jako lokale socjalne, do zabezpieczenia których gmina zobowiązana jest z mocy ustawy. W ten sposób byłaby podwójne rozwiązanie sprawy zarówno przez Spółdzielnię Mieszkaniową jak i gminę. Gmina może również podejmować inne działania zgodne z obowiązującymi przepisami.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pniewowie

Krzysztof Wyóblewski