

UCHWAŁA NR LIII/996/2013
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 21 maja 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miasto Rzeszów na lata 2013 -2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm), Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł I
Postanowienia ogólne.

§1

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2013- 2020.
2. Program poddawany będzie stałej aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata.
3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miasto Rzeszów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
4. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa o Gminie należy przez to rozumieć Gminę Miasto Rzeszów.

R o z d z i a ł II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

§2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i prawnych.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.12.2012 r. stanowi ogółem 3869 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 167287,08 m².
W 44 budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasto Rzeszów znajduje się 776 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 31 152,32 m². W 303 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiada 3093 mieszkania o pow. użytkowej 136 134,76 m².
3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31 grudnia 2012 r. tworzy 313 lokali.

§3

1. Poznanie stanu technicznego pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki istotnie wpływającymi na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, warunki gruntowe, sposób użytkowania przez mieszkańców oraz przeprowadzone remonty. Systematyczne przeglądy techniczne budynków stanowią podstawowy element zarządzania substancją mieszkaniową.

2. Z analizy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Rzeszów wynika że z ogólnej liczby 324 budynków będących własnością bądź to Gminy, bądź to wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy (zarządzane przez MZBM), ich stan techniczny można określić jako:

- 1) 239 budynków – stan dobry,
- 2) 81 budynków – stan dostateczny,
- 3) 4 budynków – stan zły,

przy założeniu, że:

a) zły stan techniczny budynku rozumie się sytuację w której istnieje potrzeba wykonania remontu kapitalnego,

b) dostateczny stan techniczny budynku rozumie się sytuację w której istnieje potrzeba dokonania remontu (wymiany) w najbliższym okresie 5 letnim, co najmniej jednego z elementów budynków, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, itp.,

c) dobry stan nie zachodzi potrzeba remontu budynku co najmniej do następnego przeglądu technicznego.

Ponadto 112 budynki wpisane są do rejestru zabytków bądź znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa tabela nr 1 załącznika do uchwały.

3. Przewiduje się, że stan techniczny budynków określony jako dobry zostanie utrzymany w latach 2013-2020, natomiast planowane remonty pozwolą na polepszenie w sposób znaczny stanu technicznego 15 budynków w których znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy.

W 4 budynkach w których stan techniczny został określony jako zły i będących jednocześnie w 100% własnością Gminy planowane są na okres 2013 - 2020 remonty kapitalne.

W całości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Rzeszów pierwszorzędym zadaniem jest utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2013 – 2020 określa tabela nr 2 załącznika do uchwały.

§4

1. Właściwe przepisy określają obowiązki Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych Gminy.

2. Gmina zobowiązana jest do zapewnienia lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych, a także do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Analiza wniosków o przydział lokalu wskazuje, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. dla realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie 1014 lokali komunalnych. Na tę liczbę składają się :

- 1) przydział lokali zamiennych- 37 ,
- 2) wypowiedzenia 3-letnie – 22,
- 3) przydział lokali socjalnych -247 ,
- 4) przydział lokali na zasadach ogólnych – 612 ,
- 5) pomieszczenia tymczasowe – 96.

Z analizy wniosków w okresie ostatnich pięciu lat, tj. od 2008 r. do 2012 r. wynika, że co roku przybywa średnio ok. 57 wniosków pozytywnie zweryfikowanych składanych na zasadach ogólnych, 28 wniosków o przydział lokalu socjalnego bądź tymczasowego z tytułu eksmisji, ok. 14

wniosków z tytułu wypowiedzenia 3-letniego i lokali zamiennych, co daje łączną liczbę 99 wniosków.

Biorąc pod uwagę, że średnio rocznie przydzielanych jest ogółem 55 mieszkań można założyć, że na koniec 2020 liczba lokali komunalnych koniecznych w celu realizacji potrzeb Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wzrośnie z 969 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r.) do 1366.

4. Gmina prowadzi aktywną działalność w zakresie zamiany mieszkań komunalnych. Obecnie do realizacji pozostaje 62 wnioski.

Rozdział III

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

§5

1. Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów budynków. Natomiast potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
 - 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:
 - 1) wyniki okresowych przeglądów budynków;
 - 2) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu najemców;
 - 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.
3. W 44 budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasta Rzeszów potrzeby remontowe przewidziane przez zarządcę są duże, szacunkowa wartość tych robót kształtuje się na poziomie 18.449.000,00 zł.

Analiza potrzeb remontowych w budynkach będących w 100% własnością Gminy określa tabela nr 3 załącznika do uchwały.

4. Szacunkowa wartość inwestycji w otoczeniu budynków w zakresie rewitalizacji terenów w otoczeniu budynków, porządkowania gospodarki wodno – ściekowej z remontem otoczenia, rewitalizacji istniejących podwórek i terenów przyblokowych przewidzianych przez zarządcę kształtuje się na poziomie 15.270.000,00 zł.

Analiza potrzeb inwestycyjnych w otoczeniu budynków określa tabela nr 10

5. W budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy szacunkowa wartość robót budowlanych przewidzianych przez zarządcę kształtuje się na poziomie 57.704.000 zł. Gmina uczestniczy w kosztach remontów w proporcji wynikającej z przysługującym jej udziałem w nieruchomości wspólnej. Większe remonty wykraczające poza zakres tzw. bieżącej obsługi, są to czynności przekraczające zwykły zarząd i wymagają zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały.

Analiza potrzeb remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa tabela nr 4 załącznika do uchwały.

§6

1. Przy opracowaniu planu remontów zasobu komunalnego uwzględniono program robót dla poszczególnych budynków zgodnie z informacją zarządcy jak również fakt, iż środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina poprzez wyodrębnione fundusze remontowe zabezpieczy środki finansowe na partycypację w kosztach remontów budynków do wysokości swojego udziału.

Plan remontów na lata 2013 – 2020 w budynkach będących własnością Gminy określa tabela nr 5 załącznika do uchwał.

Plan remontów na lata 2013 – 2020 w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa tabela nr 6 załącznika do uchwał.

2. Plan remontów lokali mieszkalnych opracowano na podstawie przewidywanego ich zwalniania się w drodze naturalnego ruchu najemców.

Plan remontów lokali mieszkalnych określa tabeli nr 7 załącznika do uchwały.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§7

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz pozyskiwania środków na inwestycje.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Rzeszowa regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
3. Ocena funkcjonowania obowiązujących obecnie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych wskazuje na potrzebę dokonania zmian tych zasad poprzez zróżnicowanie wysokości udzielanej bonifikaty uzależniając ją od szczegółowych warunków, tj. czasu trwania stosunku najmu, sytuacji materialnej najemcy oraz obniżenie wysokości obecnie obowiązującej 80 % bonifikaty.

§8

1. W latach 2013 – 2020 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na poziomie ok. 100 rocznie.
2. Szacowana liczba wynika z analizy wielkości sprzedaży w latach wcześniejszych z uwzględnieniem mającej miejsce tendencji spadkowej.
3. Przy pełnej realizacji założeń Programu w zakresie prywatyzacji, z zasobu ubędzie ok. 1000 mieszkań i na koniec roku 2020 pozostanie 3.255 lokali.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§9

1. Uznaje się, że głównym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy pozostaną przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczone są na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu mieszkaniowego.
2. Poziom wydatków określonych w rozdziale VIII na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizację zasobu mieszkaniowego w tym remonty pustostanów wskazuje na konieczność dokonywania stopniowych podwyżek stawek czynszu w celu wyrównania różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe.
3. Podniesienie stawki bazowej czynszu o maksymalnie 8 % w każdym kolejnym roku realizowania programu umożliwi uzyskanie przychodów, które pozwolą zrównoważyć przychody i wydatki.
4. Uznaje się za konieczne stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych dla osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

§10

1. Miesięczne stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalane są przez Prezydenta Miasta Rzeszowa z uwzględnieniem zasad określonych uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.
2. Miesięczną stawkę czynszu w lokalach mieszkalnych ustala się dla poszczególnych mieszkań jako iloczyn stawki bazowej oraz wskaźnika uwzględniającego czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową mieszkania.
3. Czynniki wpływające na podwyższenie jak i obniżenie stawki bazowej czynszu określa wymieniona wyżej uchwała.
4. Opłaty za zajmowane pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie, przydzielane w związku z realizacją wyroków sądowych, ustalane są wg zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy.
5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§11

Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dotychczasowego czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie określenia wysokości czynszu- bez względu na rodzaj rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu.

§12

1. Na podstawie właściwych przepisów prawa, możliwe jest udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
 - 1) rozłożenia należności na raty,
 - 2) umarzania naliczonych odsetek,
 - 3) odraczania terminu płatności.
2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotyczące zajmowanego lokalu w przypadku spłaty całości zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych

Rozdział VI

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

§13

1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy wykonywane jest przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Rzeszowie i inne podmioty.
2. Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. rozporządzenia własnością, inwestycji przekraczających zakres zwykłego zarządu, przydziałów lokali, pozostają w kompetencji organów Gminy i są realizowane poprzez odpowiednie jednostki organizacyjne Gminy.
3. Upoważnieni pracownicy jednostek organizacyjnych Gminy reprezentują Gminę Miasto Rzeszów jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§14

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych Gminy są przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki z budżetu Gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być: fundusze unijne, środki z budżetu państwa, kredyty komercyjne, inne źródła finansowania.

Dynamikę czynników zwiększających przychody z tytułu najmu lokali komunalnych określa tabela nr 8 załącznika do uchwały.

Rozdział VIII

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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§15

1. Koszty zarządzania zasobem obejmują :
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków Gminy w zakresie m.in.:
 - a) utrzymania czystości w budynkach,
 - b) konserwacji budynków,
 - c) obowiązkowych przeglądów,
 - d) ubezpieczenia budynków
 - 2) koszty zarządu i administrowania zasobem komunalnym.
2. Gmina zobowiązana jest również do realizacji zadań nałożonych obowiązującymi przepisami, z których wynika obowiązek m.in. utrzymania terenów zielonych, dozór mienia, inwentaryzacja nieruchomości.

Plan gospodarowania zasobem Gminy z wyszczególnieniem kosztów i źródeł ich finansowania określa tabela nr 9 załącznika do uchwały.

Rozdział IX

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

§16

1. Gmina Miasto Rzeszów w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym położy szczególny nacisk na wdrożenie szerokiego programu zamian lokali w ramach posiadanego zasobu.
2. Gmina podejmować będzie działania w celu adaptacji powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.
3. Gmina będzie kontynuować działania zmierzające do powiększania zasobu mieszkaniowego m.in. poprzez usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz poprzez pozyskiwanie mieszkań poprzez adaptację nieruchomości, zamianę czy też wynajem od innych podmiotów.

R o z d z i a ł X

Przepisy końcowe.

§17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 18

Traci moc Uchwała Nr LXXXII/1447/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2010 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2010 -2015.

§19

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta



UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Rada Miasta Rzeszowa została zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 26 października 2010 r. podjęła Uchwałę Nr LXXXII/1447/2010 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2010 -2015. §1 niniejszej Uchwały zakłada aktualizację programu w okresach nie dłuższych niż dwa lata.

Przedstawiony do zaopiniowania projekt uchwały aktualizuje dane zawarte w programie z dnia 26 października 2010 r., jednocześnie przedłuża perspektywę obowiązywania programu do roku 2020.

Ponieważ zakres proponowanych zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylenie obowiązującej uchwały i na jej miejsce podjęcie nowej uchwały o treści przedłożonej Radzie Miasta.

Załącznik
do Uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów na lata 2013 -2020

Tabela nr 1

ANALIZA STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY			
kryterium podziału	LICZBA BUDYNKÓW		
	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym
wybudowane przed 1919 r.	51	18	2
wybudowane w latach 1920-1945	22	6	2
wybudowane w latach 1946-1976	146	55	0
Wybudowane w latach 1977 – 1994	18	1	0
wybudowane po 1994 roku	2	1	0
w tym remont kapitalny po 1994	4	0	0
suma	239	81	4
razem	324		
budynki wpisane do rejestru zabytków	6	13	3

Tabela nr 2

PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY NA LATA 2013 DO 2020			
kryterium podziału	LICZBA BUDYNKÓW		
	w dobrym stanie technicznym	w dostatecznym stanie technicznym	w złym stanie technicznym

wybudowane przed 1919 r.	56	14	1
wybudowane w latach 1920-1945	24	6	0
wybudowane w latach 1946-1976	152	49	0
Wybudowane w latach 1977 – 1994	19	0	0
wybudowane po 1994 roku	3	0	0
których remont kapitalny miał miejsce po 1994	6	0	0
suma	254	69	1
razem		324	
budynki wpisane do rejestru zabytków	10	12	0

Tabela nr 3

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH W 100% WŁASNOŚCIĄ GMINY				
L.P	ZAKRES REMONTU	ILOŚĆ BUD. SZT.	% stanu	KOSZT OGÓLEM tys. zł
1	POKRYCIE DACHOWE	19	43	962
2	ELEWACJE Z DOCIEPLENIEM	16	36	1762
3	DOCIEPLENIA STROPODACHÓW	7	16	265
4	REMONT BALKONÓW	7	16	129
5	REMONT KOMINÓW ponad dachem	12	27	213
6	REMONT PRZEWODÓW KOMINÓW	5	11	135
7	WYMIANA DRZWI DO KLATEK	13	30	120
8	WYMIANA OKIEN NA KLATKACH SCHOD.	16	36	244
9	MAŁOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	29	66	449
10	INSTALACJA C.O.	5	11	175
11	INSTALACJA GAZOWA	3	7	45
12	INSTALACJA WOD.-KAN.	11	25	295
13	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	10	23	262
14	REMONT PUSTOSTANÓW	99	225	2255

15	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W MIESZK. KOMUNALNYCH	6	14	430
16	POZOSTALE REMONTY W MIESZKANIACH KOMUNALNYCH	16	36	604
17	KONSERWACJA	4	9	970
18	REMONTY KAPITALNE CAŁEGO BUDYNKU	3	7	5300
19	LIKWIDACJA OGRZEWANIA PIECOWEGO, WPROWADZENIE INSTALACJI C.O. i C.C.WW.	15	34	3173,5
20	MODERNIZACJA BUDYNKÓW tj. WPROWADZENIE INSTALACJI C.C.W. – BEZ WĘZŁÓW	15	34	660
OGÓLEM POTRZEBY REMONTOWE				18449

Tabela nr 4

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH				
L.P	ZAKRES REMONTU	ILOŚĆ BUD. szt.	% stanu	KOSZT OGÓLEM tys. zł
1	POKRYCIA DACHOWE	57	20	2646
2	ELEWACJE Z DOCIEPLENIEM	100	36	14043
3	DOCIEPLENIA STROPODACHÓW	30	11	845
4	REMONT KOMINÓW	72	26	1205
5	REMONT PRZEWODÓW KOMINOWYCH	4	1	85
6	WYMIANA DRZWI DO KLATEK	27	10	267,5
7	WYMIANA OKIEN NA KLATKACH SCHODOWYCH	15	5	189
8	MAŁOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	86	31	1744
9	INSTALACJA C.O.	35	13	1775
10	INSTALACJA GAZOWA	26	9	1532
11	INSTALACJA WOD.-KAN.	91	33	3208
12	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WLZ	63	23	3736
13	REMONTY KAPITALNE CAŁEGO BUDYNKU	0	0	0
14	LIKWIDACJA OGRZEWANIA PIECOWEGO, WPROWADZENIE INSTALACJI C.O. i C.C.WW.	26	9	7192
15	MODERNIZACJA BUDYNKÓW tj. WPROWADZENIE INSTALACJI C.C.W. – BEZ WĘZŁÓW	127	45	13456
16	DŹWIGI WINDOWE	23	8	5780
OGÓLEM POTRZEBY REMONTOWE				57704

Tabela nr 5

PLAN REMONTÓW NA LATA 2013-2020 W BUDYNKACH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ GMINY										
L.P	ZAKRES REMONTU		LATA REALIZACJI – środki finansowe w tysiącach zł.							
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	POKRYCIA DACHOWE	szt.	4	7	4	1	1	1	1	0
		śr.finans.	121	246	275	80	80	80	80	0
2	ELEWACJE Z DOCIEPLENIEM	szt.	4	6	1	2	2	1	0	0
		śr.finans.	426	831	55	210	175	65	0	0
3	DOCIEPLENIA STROPODACHÓW	szt.	0	2	1	1	1	1	1	0
		śr.finans.	0	115	30	30	30	30	30	0
4	REMONT BALKONÓW	szt.	1	2	4	0	0	0	0	0
		śr.finans.	8	41	80	0	0	0	0	0
5	REMONT KOMINÓW PONAD DACHEM	szt.	3	3	3	2	1	0	0	0
		śr.finans.	45	78	40	35	15	0	0	0
6	REMONT PRZEWODÓW KOMINOWYCH	szt.	0	0	4	1	0	0	0	0
		śr.finans.	0	0	120	15	0	0	0	0
7	WYMIANA DRZWI DO KLATEK	szt.	0	6	3	1	3	0	0	0
		śr.finans.	0	76	24	6	14	0	0	0
8	WYMIANA OKIEN NA KLATKACH SCHOD.	szt.	1	4	5	3	2	1	0	0
		śr.finans.	6	141	36	25	16	20	0	0
9	MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	szt.	0	9	6	5	3	3	3	0
		śr.finans.	0	169	62	51	19	54	94	0
10	INSTALACJA C.O.	szt.	2	2	1	0	0	0	0	0
		śr.finans.	30	130	15	0	0	0	0	0
11	INSTALACJA GAZOWA	szt.	0	1	2	0	0	0	0	0
		śr.finans.	0	15	30	0	0	0	0	0
12	INSTALACJA WOD.-KAN.	szt.	1	3	3	1	1	1	1	0
		śr.finans.	15	120	60	25	25	25	25	0
13	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WLZ	szt.	0	1	2	2	1	1	2	1
		śr.finans.	0	25	50	37	25	25	50	50

14	REMONT PUSTOSTANÓW	szt.	13	13	13	12	12	12	12	12
		śr.finans.	298	298	298	273	272	272	272	272
15	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W MIESZK. KOMUNALNYCH	szt.	0	3	3	0	0	0	0	0
		śr.finans.	50	80	90	50	40	40	40	40
16	POZOSTALE REMONTY W MIESZKANIACH KOMUNALNYCH (inst. elektryczna, podłogi)	szt.	2	2	2	2	2	2	2	2
		śr.finans.	76	76	76	76	75	75	75	75
17	KONSERWACJA	szt.	0	0	0	0	0	0	0	0
		śr.finans.	122	122	121	121	121	121	121	121
18	REMONTY KAPITALNE CAŁEGO BUDYNKU	szt.	0	2	1	0	0	0	0	0
		śr.finans.	0	2300	3000	0	0	0	0	0
19	LIKWIDACJA OGRZEWANIA PIECOWEGO, WPROWADZENIE INSTALACJI C.O. i C.C.W.W.	szt.	0	4	2	2	3	0	4	0
		śr.finans.	0	1107	340,5	401	470	0	855	0
20	WPROWADZENIE INSTALACJI C.C.W.- BEZ WĘZŁÓW	szt.	3	4	2	2	1	1	1	1
		śr.finans.	102	302	62	62	33	33	33	33
OGÓLEM NAKŁADY			1299	6272	4865	1497	1410	840	1675	591

Tabela nr 6

PLAN REMONTÓW NA LATA 2013-2020 W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH										
Lp	ZAKRES REMONTU		LATA REALIZACJI środki finansowe w tys. zł							
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	POKRYCIA DACHOWE	szt.	8	6	16	4	4	8	6	5
		śr.finans.	248	190	481	277	135	485	550	280
2	ELEWACJE Z DOCIEPLENIEM	szt.	34	20	18	15	5	5	3	0
		śr.finans.	3771	2957	3111	2658	824	402	320	0
3	DOCIEPLENIE STROPODACHÓW	szt.	2	7	4	3	4	3	3	4
		śr.finans.	40	185	145	65	100	70	70	170
4	REMONT KOMINÓW PONAD DACHEM	szt.	14	12	15	7	7	6	9	2
		śr.finans.	258	220	190	77	115	120	165	60
	REMONT PRZEWODÓW KOMIN.	szt.	0	0	1	2	1	0	0	0

5		śr.finans.	0	0	20	45	20	0	0	0
6	WYMIANA DRZWI DO KLATEK	szt.	6	5	7	3	2	1	2	1
		śr.finans.	45,5	54	54	24	25	10	15	40
7	WYMIANA OKIEN NA KLATKACH SCHOD.	szt.	3	6	3	1	1	0	0	1
		śr.finans.	23	75	36	20	20	0	0	15
8	MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	szt.	16	14	14	9	10	9	7	7
		śr.finans.	462	230	326	153	199	127	111	136
9	INSTALACJA C.O.	szt.	4	8	7	7	3	2	3	1
		śr.finans.	190	375	370	320	140	90	160	130
10	INSTALACJA GAZOWA	szt.	2	3	4	4	2	2	5	4
		śr.finans.	78	158	198	198	150	150	320	280
11	INSTALACJA WOD.-KAN.	szt.	10	12	15	15	13	10	10	6
		śr.finans.	357	363	451	469	481	365	397	325
12	INSTALACJA ELEKTRYCZNA WLZ	szt.	12	8	11	9	9	5	6	3
		śr.finans.	783	725	498	450	505	260	460	55
13	LIKWIDACJA OGRZEWANIA PIECOWEGO, WPROWADZENIE INSTALACJI C.O. i C.C.WW	szt.	1	5	5	3	3	5	0	4
		śr.finans.	415	1736	1003	597	1237	1096	0	1108
14	WPROWADZENIE INSTALACJI C.C.W. - BEZ WĘZŁÓW	szt.	17	18	22	19	17	17	10	7
		śr.finans.	2175	2000	2174	2120	1530	1769	928	760
15	DŹWIGI WINDOWE	szt.	0	2	2	6	2	3	1	7
		śr.finans.	0	240	240	1560	420	540	300	2480
	OGÓLEM NAKŁADY		8846	9508	9297	9033	5901	5484	3796	5839

Tabela nr 7

PLAN REMONTÓW LOKALI MIESZKALNYCH								
Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali	32	33	31	26	26	28	28	31
Koszt całkowity tys. zł.	275	285	265	225	225	245	245	275

Tabela nr 8

**DYNAMIKA WZROSTU CZYNNIKÓW ZWIĘKSZAJĄCYCH PRZYCHODY Z TYTUŁU NAJMU LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH
2013-2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostki miary	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	powierzchnia zasobów komunalnych - ogółem	tys.m ²	211,4	206,3	201,3	196,3	191,2	186,2	181,1	176,1
	z tego:									
~	powierzchnia lokali mieszkalnych	tys.m ²	166,3	161,2	156,2	151,2	146,1	141,1	136,0	131,0
~	powierzchnia lokali użytkowych	tys.m ²	45,1	45,1	45,1	45,1	45,1	45,1	45,1	45,1
2	stawka bazowa czynszu	zł/m ² /m-c	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60
	dynamika wzrostu	%	100,0	105,3	105,0	104,8	104,5	104,3	104,2	104,0
3	średni czynsz w lokalach mieszkalnych	zł/m ² /m-c	3,67	3,83	4,02	4,20	4,38	4,56	4,55	4,53
	dynamika wzrostu	%	100,0	104,5	104,9	104,4	104,4	104,0	99,7	99,7
4	średni czynsz w lokalach użytkowych - netto	zł/m ² /m-c	15,92	16,22	16,52	16,83	17,15	17,47	17,80	18,13
	dynamika wzrostu	%	100,0	101,9	101,8	101,9	101,9	101,9	101,9	101,9

1.	Koszty eksploatacji	4 630,0	4800,0	4850,0	4 900,0	4 950,0	5 000,0	5 050,0	5 110,0
2.	Koszty zarządu części gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 680,0	2 620,0	2 570,0	2 500,0	2 440,0	2 370,0	2 280,0	2 180,0
3.	Remonty bieżące i konserwacje	2 000,0	2 160,0	2 450,0	2 710,0	2 960,0	3 190,0	3 140,0	3 090,0
4.	Oplaty na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 860,0	2 800,0	2 730,0	2 660,0	2 600,0	2 520,0	2 420,0	2 320,0
5.	Koszty utrzymania otoczenia	2 750,0	2 820,0	2 890,0	2 960,0	3 030,0	3 100,0	3 170,0	3 250,0
	z tego:								
	koszty eksploatacji	2 600,0	2 670,0	2 740,0	2 810,0	2 880,0	2 950,0	3 020,0	3 100,0
	remonty	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0
6.	Koszty - ogółem (poz.1+2+3+4+5)	14 920,0	15 200,0	15 490,0	15 730,0	15 980,0	16 180,0	16 060,0	15 950,0
II	Źródła finansowania kosztów (czynsze za lokale komunalne - mieszkalne i użytkowe)	14 920,0	15 200,0	15 490,0	15 730,0	15 980,0	16 180,0	16 060,0	15 950,0

Tabela nr 10

Analiza potrzeb inwestycyjnych w otoczeniu budynków		
Lp.	Zakres inwestycji	Koszty ogółem w tys. zł.
1.	Rewitalizacja terenów Gminy w otoczeniu budynków	5440,0
2.	Porządkowanie gospodarki wodno – ściekowej z remontem otoczenia	7880,0
3.	Rewitalizacja istniejących podwórek i terenów przyblokowych	1950,0
4.	Ogółem nakłady	15270,0