

Załącznik
do Uchwały Nr V / 43 / 03 Rady Gminy i Miasta w Bogatyni
z dnia 4 marca 2003 r.

**w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Bogatynia w latach 2003 – 2008”**

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2003 – 2008 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Wielkość zasobów mieszkaniowych – stan na 31.01.2003 r.

Zasób mieszkaniowy gminy tworzy 1.706 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 82.709,83 m², z czego 809 lokali o powierzchni 40.126,89 m² to mieszkania w 295 budynkach stanowiących 100% własność gminy, a pozostałe znajdują się w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych.

W małych wspólnotach mieszkaniowych znajdują się 434 lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 20.404,96 m²; stanowi to 224 budynki.

W dużych wspólnotach mieszkaniowych znajdują się 463 mieszkania w 97 budynkach, o łącznej powierzchni użytkowej 22.177,98 m², z czego 61 lokali jest we wspólnotach, które powołały własny zarząd.

Istniejące budownictwo komunalne jest zróżnicowane: od budynków jednorodzinnych wolnostojących, poprzez zabudowę szeregową bliźniaczą, aż do budynków wielorodzinnych. Należy zaznaczyć, że większość tych obiektów została wybudowana przed 1945 rokiem, co obrazuje poniżej tabela:

Rok budowy	Ilość budynków
do 1945	529
1946 – 1959	1
1960 – 1970	12
1971 – 1980	40
1981 – 1990	23
1991 – 2000	11
razem: 616	

W prognozie wielkości zasobów mieszkaniowych uwzględniono sprzedaż lokali komunalnych (około 50 rocznie, przy średniej powierzchni użytkowej sprzedawanego lokalu 55,00 m²) oraz powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez przejmowanie budynków i mieszkań od innych dysponentów (około 9 lokali) jak również założono budownictwo komunalne na podstawie Strategii rozwoju miasta i gminy w ilości 40 mieszkań w prognozowanym okresie.

Rok	Prognozowana wielkość zasobów mieszkaniowych			
	ogółem, w tym:		socjalnych	
	ilość lokali	powierzchnia użytkowa (w m ²)	ilość lokali	powierzchnia użytkowa (w m ²)
2003	1.706	82.710	18	630
2004	1.664	80.455	14	490
2005	1.623	78.200	16	560
2006	1.602	77.045	11	385
2007	1.581	75.890	14	480
2008	1.540	73.635	10	350

Jednocześnie założono, że 83 mieszkania o średniej powierzchni użytkowej wynoszącej około 35,00 m² utraci standard lokalu mieszkalnego i stanie się lokalem socjalnym.

Lista lokali mieszkalnych, które w latach 2003 – 2008 przeznaczy się na wynajem jako lokale socjalne:

Rok	Adres	Liczba lokali	Razem
2003	Bogatynia, ulica Bojowników 2	2	18
	Bojowników 7	3	
	Bojowników 29	5	
	Lutogniewice 21	8	
2004	Bojowników 39	5	14
	Kochanowskiego 7	5	
	Kościuszki 130	4	
2005	Nadbrzeżna 11	3	16
	Nadbrzeżna 17	3	
	Spółdzielcza 4	4	
	Spółdzielcza 6	3	
	Strumykowa 1	3	
2006	Turowska 5	5	11
	Turowska 11	3	
	Turowska 15	3	
2007	Turowska 43	5	14
	Turowska 45	2	
	Turowska 52	4	
	Turowska 67	3	
2008	Turowska 77	2	10
	Turowska 93	3	
	Turowska 95	3	
	Turowska 97	2	
Ogółem: 83			

Zastosowanie przekwalifikowania lokali na lokale socjalne będzie możliwe przede wszystkim po opuszczeniu ich przez dotychczasowych najemców, którzy zostaną przekwaterowani do lokali pozyskanych bądź nowo wybudowanych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2003 - 2008

Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 50 lat, a część z nich to tzw. zabudowa łużycka (wiek około 100 lat), dlatego też ich stan techniczny jest w chwili obecnej niezadowalający, co wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych.

Przy ocenie stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej uwzględniono przede wszystkim konstrukcje budynków, dachy, kominy, piece grzewcze, stolarkę okienną i drzwiową, instalacje i przyłącza elektryczne oraz podłączenia kanalizacyjne.

Na 295 budynków komunalnych, 51 wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, których szacunkowy koszt wyniesie około 8.000.000,00 zł, ponadto w wielu tych budynkach należy przewidzieć remonty o różnym zakresie w zależności od stanu elementów wskazanych wyżej, jako podstawę do oceny stanu technicznego; szacunkowy koszt takich napraw wyniesie około 6.266.000 zł – obrazuje to tabela poniżej:

Rodzaj zadania	Ilość budynków	Ilość w sztukach	Szacunkowy koszt zadania
remonty dachów	166	166	700.000
remonty kominów	410	820	4.000.000
remonty pieców kaflowych	100	200	500.000
wymiana stolarki okiennej	110	650	450.000
wymiana stolarki drzwiowej	70	93	80.000
instalacje i przyłącza elektryczne	130	130	286.000
podłączenia kanalizacyjne	50	50	250.000
ogółem:			6.266.000

W oparciu o przedstawioną analizę potrzeb należy przede wszystkim w latach 2003 – 2008 w ramach środków przeznaczonych na bieżącą eksploatację uwzględnić potrzeby wskazane w tabeli powyżej, a w ramach środków planowanych na remonty i modernizacje przeprowadzić 21 remontów kapitalnych budynków.

Poniżej przedstawia się plan remontów kapitalnych w latach 2003 - 2008

Rok	Adres	Szacunkowy koszt zadania
2003	Bogatynia, ulica Nowotki 8	105.000
	Nadbrzeżna 12	105.000
	Waryńskiego 25,25a	200.000
	Młodych Energetyków 23	95.000
2004	Bogatynia, ulica Kościuszki 22	320.000
	Turowska 29	280.000
	Turowska 67	180.000
	Opolno Zdrój, ulica Kasztanowa 61	220.000
2005	Bogatynia, ulica Bojowników 39	190.000
	Dobra 5	155.000
	Kościuszki 36	125.000
	Młodych Energetyków 46	135.000
2006	Bogatynia, ulica Główna 40	72.000
	Listopadowa 13	125.000
	Górna 7	83.000
	Sieniawka, ulica Rolnicza 6	185.000
2007	Bogatynia, ulica Puszkina 9	72.000
	Partyzantów 1	124.000
	Wyspiańskiego 13	82.000
	Opolno Zdrój, ulica Kasztanowa 59	175.000
2008	Bogatynia, ulica Młodych Energetyków 18	93.000
ogółem: 3.121.000		

Przy uwzględnieniu wykazanych napraw i remontów kapitalnych, poprawa stanu technicznego budynków wymaga corocznie angażowania znacznych środków finansowych, co z kolei zapewni utrzymanie zadawalającego stanu obiektów przeznaczonych do stałego zamieszkania.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład małych i dużych wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał i - o ile w przypadku budynków stanowiących 100% własność gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane - to w przypadku budynków wspólnot znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy, ponieważ niewiele wspólnot uchwaliło wieloletnie plany gospodarcze uwzględniające wykaz niezbędnych prac remontowo-modernizacyjnych na kolejne lata.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2003 - 2008

Sprzedaż budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się w oparciu o ustawę o własności lokali i uchwałę nr VIII/103/99 Rady Gminy i Miasta z dnia 29 czerwca 1999 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych z zasobów mienia komunalnego.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w latach 2003 – 2008 planuje się sprzedać około 250 lokali, po 50 w każdym roku. Lokale zbywane są najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu lokali w poszczególnych budynkach.

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczą będą niezbędną ilość lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Gminy i Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań w małych i dużych wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały.

4. Sposób i zasady zarządzania lokami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w latach 2003 – 2008

Obecnie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy administruje Gminny Zarząd Mienia Komunalnego Sp. z o.o. w Bogatyni, która to została utworzona przez gminę z myślą o prowadzeniu takiej działalności. Z uwagi na występujące w mieszkaniowym zasobie gminy lokale wchodzące w skład nieruchomości, których właściciele utworzyli wspólnoty mieszkaniowe, zarządzanie tymi wspólnotami odbywa się przez inne uprawnione podmioty określone uchwałami tych wspólnot.

Powierzenie GZMK Sp. z o.o. wykonywania czynności zwykłego zarządu wraz z dokonywaniem bieżących i koniecznych napraw oraz remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbyło się zgodnie z przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

Zasady zarządzania zasobem zostały szczegółowo określone w umowie zawartej pomiędzy gminą a spółką w dniu 15 grudnia 2000 roku i obejmują między innymi:

- zawieranie umów najmu lokali
- zawieranie umów o dostawę:
 - energii cieplnej
 - zimnej wody i odbioru ścieków kanalizacyjnych
 - wywozu nieczystości stałych i płynnych
- zawieranie umów dotyczących zbiorczych anten telewizyjnych
- sprawowanie kontroli wykonywania warunków tych umów przez dystrybutorów
- ubezpieczanie budynków komunalnych będących przedmiotem umowy
- naliczanie, inkasowanie i windykowanie czynszów i opłat niezależnych od właściciela
- współdziałanie z najemcami w zakresie przebudowy pomieszczeń mieszkalnych, domów, rozbudowy bądź nadbudowy budynków, zagospodarowania terenu wokół budynków i wykonywania innych prac z udziałem najemców.

Umowa została zawarta na czas określony, to znaczy do 15 grudnia 2003 roku, w związku z powyższym gmina winna, w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych i ustawę o gospodarce nieruchomościami dokonać ponownie wyboru zarządcy pod koniec tego roku.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2003 - 2008

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Koszty utrzymania zasobu, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów bieżących powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

Koszty modernizacji i remontów kapitalnych będą pokrywane częściowo z należności czynszowych i częściowo mogą być pokrywane z budżetu gminy.

Koszty wydatków inwestycyjnych pokrywane będą częściowo z budżetu gminy i zaciągniętych przez gminę pożyczek.

Koszty wynikające z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy pokrywane są z budżetu gminy.

6. Wysokość wydatków w latach 2003 – 2008 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Rodzaj wydatków	2003	2004	2005	2006	2007	2008
koszty bieżącej eksploatacji	2.528.890	2.471.578	2.402.304	2.366.822	2.331.341	2.262.067
koszty remontów i modernizacji	1.124.049	1.127.350	1.124.816	1.141.805	1.156.549	1.147.441
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	850.633	806.004	764.160	724.441	686.966	651.696
wydatki inwestycyjne gminy	3.581.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
ogółem:	8.084.572	7.904.932	7.791.280	7.733.068	7.674.856	7.561.204

Przy planowaniu wydatków w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie
- budownictwo komunalne w 2006 i 2007 roku
- systematyczne zmniejszanie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych
- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów remontu i modernizacji

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

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków
- powiększania istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale i budownictwo komunalne
- dokonywanie zamian lokali:
 - na czas oznaczony z uwagi na planowane remonty budynków i lokali
 - na czas nieoznaczony w przypadku sprzedaży pojedynczych mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych
 - na mniejszy lokal w przypadku braku możliwości utrzymania go przez aktualnego lokatora
 - z osobami zajmującymi lokale przewidziane w programie do przekwalifikowania na lokale socjalne.

PRZEWODNICZĄC
Rady Gminy i Miast
Henryk Boruta