

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2013-2017

26 listopada 2012r.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów

Prognoza uwzględnia:

- planowaną budowę nowych lokali mieszkalnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- wyłączenie lokali z eksploatacji ze względu na ich stan techniczny.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów

Zasób mieszkaniowy	Lata						
	31.08.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
ogółem zasób mieszkaniowy, w tym:	1531	1501	1448	1398	1372	1322	1272
lokale mieszkalne	1362	1332	1279	1229	1179	1129	1079
lokale socjalne	169	169	169	169	193	193	193

Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów

Liczba budynków komunalnych, w tym o stanie technicznym:	Lata					
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
	86	85	84	83	83	83
dobrym	24	24	26	28	29	30
średnim	48	48	46	44	43	42
niezadowolającym	14	13	12	11	11	11

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

Ustala się priorytety działań remontowo-modernizacyjnych,
a w szczególności:

- utrzymanie stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego,
- stosowanie rozwiązań sprzyjających poprawie stanu technicznego zasobu.

Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Dzierżoniów w latach 2013-2017

Lp.	Rodzaje robót	Koszty w tys. zł, w latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	murarskie	100	100	100	80	80
2.	dekarские	200	200	200	150	120
3.	stolarka budowlana	100	80	80	60	50
4.	instalacje elektryczne	60	50	40	40	30
5.	instalacje gazowe	50	50	50	30	30
6.	instalacje wodno- kanalizacyjne	40	40	40	40	30
7.	zduńskie	150	150	130	110	100
razem		700	670	640	510	440

Planowana sprzedaż lokali

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna **uchwała Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie gospodarowania mieniem miasta**. Przewiduje się, że w kolejnych latach Programu będzie realizowana sprzedaż na poziomie **50 lokali mieszkalnych rocznie**.

Wycofywanie udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, gdy w budynkach pozostaną **pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością**.

Gmina Miejska Dzierżoniów skorzysta z **prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu**, w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą **sprzedawane**.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne są przeznaczone na utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.
- Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dzierżoniów ustalane są przez Burmistrza Dzierżoniowa z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Czynniki obniżające stawkę czynszu

Czynniki wpływające na wysokość czynszu obniżające stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1. Stan techniczny budynku: - średni - niezadowolający	7 15
2. Strych lub niski parter (przynajmniej jeden parapet w lokalu położony na wysokości do 1 m od poziomu gruntu)	5
3. Brak łazienki	10
4. Brak w.c.	10
5. Brak instalacji kanalizacyjnej	5
6. Brak instalacji gazowej	5
7. Brak instalacji wodnej	10
8. Położenie budynku - peryferie	10

Czynniki podwyższające stawkę czynszu

Czynniki wpływające na wysokość czynszu podwyższające stawkę	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1. Stan techniczny budynku - podwyższony poprzez kompleksową termomodernizację budynku	10
2. Położenie lokalu w budynku - lokal mieszkalny dwupoziomowy	1
3. Wyposażenie lokalu - z instalacją c.o.	5
- z instalacją cw	5
4. Położenie budynku - w zabudowie jednorodzinnej	5

Obniżanie czynszu

Wprowadzone zostają w **wysokości 10% obniżki czynszu**, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, które stanowić będą ochronę dla **najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu**.

- Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest **DZBM Sp. z o.o.**, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.
- Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Dzierżoniów jest współwłaścicielem, odbywa się na podstawie **uchwał podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.**
- Zarządzanie majątkiem Gminy jest **monitorowane. Miernikami pracy zarządcy jest:**
 - **ilość skarg i interwencji** na działalność zarządcy wniesionych przez mieszkańców do Burmistrza Miasta w sprawach lokali i części wspólnych nieruchomości oraz zarządzania i administrowania,
 - **realizacja planu remontów zasobu komunalnego pod względem rzeczowym i terminowym**
 - **windykacja opłat czynszowych.**
- W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest **budżet gminy**.

Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) Fundusze Unii Europejskiej,
- 2) dotacje celowe z budżetu państwa,
- 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Rodzaj kosztów	Koszty w tys. zł w latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty eksploatacji	400	400	350	350	350
2	Koszty administracji i zarządu nieruchomością wspólną	1000	1000	1000	1000	1000
3	Koszty remontów i modernizacji	550	570	540	410	340
4	Wydatki inwestycyjne	150	100	100	100	100
Razem		2100	2070	1990	1860	1790

Inne działania, mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

- sprzedaż lokali na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Dzierżoniowa,
- prowadzenie remontów o takim zakresie, który nie wymaga przydzielania lokalu zamiennego,
- zamiany mieszkań,
- wynajem mieszkań od innych podmiotów i właścicieli,
- przeprowadzanie remontów bieżących i kapitalnych,
- przeprowadzanie określonych prac remontowych we własnym zakresie przez najemców lokali,
- adaptacje budynków lub ich części na lokale socjalne i mieszkalne,
- budowa nowych budynków komunalnych.

Dziękuję za uwagę

**Wanda Ostrowska
Zastępca Burmistrza Dzierżoniowa**