

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Tarczynie
z dnia roku**

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Tarczyn na lata 2010 – 2014”**

Na podstawie art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 Miejska w Tarczynie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn na lata 2010– 2014, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tarczyna

§ 3.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn na lata 2010 – 2014

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarczyn zwany jest dalej „programem”.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Tarczyn zwany jest dalej „zasobem”.

§ 2.

1. Uchwalony program ustala się na kolejne lata działania tj. lata 2010 - 2014
2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy oraz dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.
3. Działania Gminy mają na celu zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej, utrzymanie zasobu w dobrym stanie technicznym.
4. Swoim zakresem program obejmuje prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb remontowych i modernizacji, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków z podziałem na koszty eksploatacji koszty remontów i modernizacji oraz opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
5. Program poddawany będzie niezbędnej weryfikacji oraz aktualizacji w okresach nie dłuższych niż raz na dwa lata.

ROZDZIAŁ II PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY TARCZYN

§ 3.

Mieszkaniowy zasób Gminy Tarczyn obejmuje:

- Komunalne budynki mieszkalne
- Socjalne budynki mieszkalne
- Lokale użytkowe

Zestawienie komunalnych budynków mieszkalnych:

| L.p. | Lokalizacja | Liczba lokali mieszkalnych | Łączna powierzchnia użytkowa lokali w m ² |
|------|---------------------------------|----------------------------|--|
| 1 | Komorniki, ul. Spacerowa 22 | 2 | 106 |
| 2 | Kopana, Al. Krakowska 16 | 1 | 42 |
| 3 | Kotorydz, ul. Tarczyńska 50 | 7 | 296 |
| 4 | Kotorydz, ul. Tarczyńska 52 | 2 | 56 |
| 5 | Pawłowice, ul. Topolowa 13 | 8 | 240 |
| 6 | Prace Małe, ul. Leśna 9 | 3 | 128 |
| 7 | Rembertów, ul. Kościelna 22 | 2 | 80 |
| 8 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 3 | 4 | 187 |
| 9 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 5 | 3 | 92 |
| 10 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 7 | 3 | 144 |
| 11 | Suchodół, ul. Piękna 22 | 11 | 338 |
| 12 | Suchostruga, ul. Szkolna 20a | 2 | 108 |
| 13 | Tarczyn, ul. Warszawska 44 | 6 | 260 |
| 14 | Tarczyn, ul. Grójecka 4 | 1 | 52 |
| 15 | Tarczyn, ul. Mszczonowska 2 | 5 | 169 |
| 16 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | 3 | 89 |
| 17 | Tarczyn, ul. Rynek 17 | 1 | 35 |
| 18 | Tarczyn, ul. Rynek 28 | 1 | 30 |
| 19 | Tarczyn, ul. Sportowa 11 | 10 | 218 |
| 20 | Tarczyn, ul. Sportowa 6 | 1 | 52 |
| 21 | Tarczyn, ul. Sportowa 7 | 8 | 120 |
| 22 | Tarczyn, ul. Sportowa 9 | 4 | 161 |
| 23 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 | 5 | 148 |
| 24 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14A | 24 | 931 |
| 25 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 16 | 9 | 229 |
| 26 | Tarczyn, ul. Warszawska 3b | 1 | 41 |
| 27 | Wola Przypkowska, ul. Okrężna 2 | 4 | 140 |
| 28 | Wola Przypkowska, ul. Piękna 33 | 6 | 227 |
| | RAZEM: | 136 | 4719 m2 |

Zestawienie budynków socjalnych:

| L.p. | Lokalizacja | Liczba lokali mieszkalnych | Łączna powierzchnia użytkowa lokali |
|------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Kawęczyn, ul. Mazowiecka 2 | 13 | 519 m2 |

Zestawienie lokali użytkowych:

| L.p. | Lokalizacja | Łączna powierzchnia użytkowa lokali |
|------|------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | 28 m2 |
| 2 | Tarczyn, ul. Reszki 11 | 159 m2 |
| 3 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | 17 m2 |
| 4 | Tarczyn, ul. Rynek 17 | 18 m2 |
| | RAZEM: | 222 m2 |

§ 4.

1. Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku:

- wiek budynku
- rodzaj zabudowy
- rodzaj konstrukcji budynku
- rodzaj i stan pokrycia dachowego
- sposób podpiwniczenia i izolacji budynku
- warunki gruntowe
- sposób utrzymania budynku
- sposób użytkowania budynku przez mieszkańców

Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego gminy Tarczyn ocenia się następująco:

| L.p. | Lokalizacja | Ocena stanu technicznego budynku |
|------|---------------------------------|---|
| 1 | Komorniki, ul. Spacerowa 22 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 2 | Kopana, Al. Krakowska 16 | Zły stan techniczny, budynek przeznaczony do rozbiórki |
| 3 | Kotorydz, ul. Tarczyńska 50 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji |
| 4 | Kotorydz, ul. Tarczyńska 52 | Dobry stan techniczny, należy wymienić stolarkę okienną |
| 5 | Pawłowice, ul. Topolowa 13 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 6 | Prace Małe, ul. Leśna 9 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 7 | Rembertów, ul. Kościelna 22 | Dobry stan techniczny, należy podłączyć do sieci wodociągowej |
| 8 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 3 | Dobry stan techniczny, należy podłączyć do sieci wodociągowej |
| 9 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 5 | Dobry stan techniczny, należy podłączyć do sieci wodociągowej |
| 10 | Stefanówka, ul. Akacyjowa 7 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 11 | Suchodół, ul. Piękna 22 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 12 | Suchostruga, ul. Szkolna 20a | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 13 | Tarczyn, ul. Warszawska 44 | Dobry stan techniczny budynku. |
| 14 | Tarczyn, ul. Grójecka 4 | Zły stan techniczny, budynek przeznaczony do rozbiórki |
| 15 | Tarczyn, ul. Mszczonowska 2 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 16 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 17 | Tarczyn, ul. Rynek 17 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 18 | Tarczyn, ul. Rynek 28 | Zły stan techniczny, budynek przeznaczony do rozbiórki |
| 19 | Tarczyn, ul. Sportowa 11 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 20 | Tarczyn, ul. Sportowa 6 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 21 | Tarczyn, ul. Sportowa 7 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 22 | Tarczyn, ul. Sportowa 9 | Dobry stan techniczny, budynek należy ocieplić, wymagana naprawa elewacji budynku |
| 23 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 24 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 14 A | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 25 | Tarczyn, ul. Stępkowskiego 16 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 26 | Tarczyn, ul. Warszawska 3b | Dobry stan techniczny, należy wykonać instalację CO |

| | | |
|----|---------------------------------|---|
| 27 | Wola Przyrkowska, ul. Okrężna 2 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 28 | Wola Przyrkowska, ul. Piękna 33 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 29 | Kawęczyn, ul. Mazowiecka 2 | Zły stan techniczny, należy zmodernizować instalację elektryczną, wykonać przyłącze wodociągowe, wymagany gruntowny remont budynku. |

Stan techniczny lokali użytkowych ocenia się następująco:

| | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 2 | Tarczyn, ul. Reszki 11 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 3 | Tarczyn, ul. Rynek 10 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |
| 4 | Tarczyn, ul. Rynek 17 | Dobry stan techniczny, podlega bieżącej konserwacji |

- Jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobem mieszkaniowa jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków. Wiedza na temat stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Realizacja planowanych rozbiórek i sukcesywne remontowanie istniejącego zasobu przyczyni się do znacznej poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę budynków. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami, w okresie objętym Programem liczba budynków w złym stanie technicznym z 3 obiektów w 2009 roku powinna się zmniejszyć do 1 na koniec 2014 roku. Zabezpieczenie w budżecie Gminy przyjętych w Programie środków finansowych na remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego pozwoli na podniesienie standardu budynków i lokali, między innymi w zakresie wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.
- W latach 2009 – 2014 planowana jest rozbiórka lub wyłączenie z użytkowania 3 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z powodu nieopłacalności remontu, uzasadnionej ich złym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w instalacje.

ROZDZIAŁ III ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

§ 5

- Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
- Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
 - ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 6

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
2. Z uwagi na duży zakres planowanych prac konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Zakres prac remontowych należących do obowiązków Gminy ma na celu podniesienie standardów mieszkań. Istnieje możliwość wykonania przez najemców zakresu prac w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy здаwaniu mieszkania. Zasadą jest, iż koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez Gminę oraz przy zapewnieniu nadzoru podczas odbioru robót. W miarę posiadanych środków i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.
3. Przewiduje się iż, stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2009 – 2014 jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio:
 - wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych w budynkach, z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnej ,
 - wymiany pokryć dachowych
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących.

ROZDZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków finansowych ze sprzedaży lokali.
2. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. Gmina dopuszcza możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców.
4. Dopuszcza się także możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców.

ROZDZIAŁ V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8.

1. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Burmistrza.
2. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2010 – 2014, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685 Kodeksu cywilnego.
5. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającym ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.
6. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustalą zmianę terminu i formę płatności.

§ 9.

1. Zastrzega jednocześnie, że stawka czynszu za 1 m², przy planowanej dokonywanej aktualizacji, nie może przekroczyć 3% wartości kosztu odtworzenia 1m². Jeżeli okazałoby się, że wzrost wskaźnika w latach następnych jest zbyt dynamiczny, istnieje możliwość ograniczenia wielkości podwyżki. Zachowana zostanie dotychczasowa praktyka przeznaczania wpływów z czynszów za lokale na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Tarczyn. Gmina w skutek wprowadzania nowej polityki czynszowej planuje polepszać warunki mieszkaniowe lokatorów. Ustalając zasady polityki czynszowej, Gmina Tarczyn obejmuje ochroną ubogich lokatorów komunalnego zasobu mieszkaniowego przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez zastosowanie obniżek czynszu. Poza dodatkami mieszkaniowymi i przyznawaniem lokali socjalnych istnieje możliwość stosowania obniżek czynszów.
2. Pomoc w zakresie obniżania stawki czynszu skierowana będzie do osób, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zajmują lokal mieszkalnych wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarczyn,
 - 2) zawarły umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 3) nie pobierają dodatku mieszkaniowego i nie są uprawnione do otrzymania dodatku mieszkaniowego,
 - 4) nie posiadają zaległości w opłatach za używanie lokalu lub za zgodą Gminy spłacają zaległości w ratach,
 - 5) zajmują lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami),
 - 6) spełniają kryteria dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, tj. jeżeli:
 - a) dochód jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 200% najniższej emerytury – obniżka wyniesie 10% w czynszu,
 - b) dochód jednoosobowego gospodarstwa domowego nie przekracza 180% najniższej emerytury – obniżka wyniesie 20% w czynszu,
 - c) dochód wieloosobowego gospodarstwo domowego na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% najniższej emerytury – obniżka wyniesie 10% w czynszu,
 - d) dochód wieloosobowego gospodarstwo domowego na każdego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 130% najniższej emerytury – obniżka wyniesie 20% w czynszu.

3. Osobom, które spełniają warunki określone w ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4 i 6, ale zamieszkują ponadnormatywny lokal, Gmina stworzy możliwość jednokrotnego skorzystania z obniżki na jeden rok, o ile oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy, ma to zachęcić do zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów i ich rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ VI SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 10.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz.
2. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:
 - efektywne i sprawne zarządzanie,
 - poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
 - ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.
3. Przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która oprócz spełnienia innych warunków określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zamieszkuje co najmniej 5 lat na terenie Gminy. Zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy wnioskodawcom jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego.
4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:
 - reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
 - proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
 - niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
 - egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

ROZDZIAŁ VII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 11.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Miejska uznaje:

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. Dochody z dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu oraz za użytkowanie wieczyste gruntu
3. Wpływy z opłat za najem lokali użytkowych

4. Dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
5. Dotacje celowe z budżetu państwa na zadania własne Gminy w zakresie tworzenia warunków dla zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
6. Kredyty zaciągane na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego.
7. Pożyczki pozyskane w zakresie planowanych remontów.
8. Środki unijne - w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy istnieje możliwość pozyskania środków strukturalnych przeznaczonych na finansowanie zadań inwestycyjnych w zakresie termomodernizacji, rewitalizacji oraz poprawy bezpieczeństwa,
9. Inne środki.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2009 – 2014 przedstawia poniższe zestawienie:

| | Planowane przychody w latach 2009 - 2014 (w zł.) | | | | | |
|---|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Potencjalne wpływy roczne z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe | 200 000 | 220 000 | 250 000 | 270 000 | 280 000 | 300 000 |

ROZDZIAŁ VIII WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI

§ 12.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów w tym wydatków inwestycyjnych obejmuje:

- wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych,
- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawne energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

- opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- wydatki na utrzymanie zieleni,
- wynagrodzenie za administrowanie.

Koszty eksploatacji obejmują:

- koszty niematerialne
- usługi kominiarskie
- usługi konserwacji instalacji elektrycznej
- deratyzacja
- energia elektryczna pomieszczeń wspólnych
- ubezpieczenie budynków

Plan rzeczowy i finansowy remontów oraz modernizacji w latach 2009 – 2014 przedstawia się następująco:

| Planowany zakres prac | Szacowany łączny koszt w latach 2009 - 2014 |
|--|---|
| Wymiana stolarki okiennej | 85 000,00 zł |
| Wymiana stolarki drzwiowej | 40 500,00 zł |
| Wymiana oraz remonty dachów i ścian | 42 000,00 zł |
| Wymiana podłóg | 6 000,00 zł |
| Naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej. | 25 000,00 zł |
| Malowanie klatek schodowych | 5 000,00 zł |
| Budowa instalacji wod-kan i CO | 30 000,00 zł |

ROZDZIAŁ IX OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANOWYM ZASOBEM GMINY

§ 13.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się :
 - Weryfikacja umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
 - Likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia).
 - Wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania.

- Zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne lub komunalne.
- Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Bieżącą aktualizację informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Tarczyn.
- Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
- Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie).
- Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego.
- W związku z pogarszającym się stanem technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy, konieczne jest dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
- Sprzedaż lokali będzie odbywała się sukcesywnie w miarę zainteresowania najemców kupnem lokali.
- Pozyskiwanie nowych lokali odbywać się będzie poprzez adaptację budynków i pomieszczeń będących własnością Gminy z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i komunalne