

Słowniczek:

Program	–	Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Kuźnia Raciborska na lata 2007-2011
Gmina	–	Gmina Kuźnia Raciborska
Ustawa	–	Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

Podstawy prawne:

Podstawą prawną opracowanego Programu oraz samego procesu gospodarowania zasobem mieszkaniowym są następujące przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2005r.).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000r. z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z 1964r. z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. Nr 207 poz. 2016 z 2003r. z późn. zmianami).

Analiza celów Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Kuźnia Raciborska.

Cel 1:

Celem Programu jest tworzenie warunków zapewniających mieszkańcom Gminy dostępność do mieszkania, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.

Cel 2:

Celem Programu, realizowanym przez zarządcę nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, jest dążenie do racjonalizacji kosztów bieżącego funkcjonowania nieruchomości oraz prowadzenie polityki remontowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym a w miarę możliwości finansowych do uzasadnionego inwestowania mającego na celu podnieść funkcjonalność i użyteczność nieruchomości tworzących gminny zasób mieszkaniowy.

Rozdział I. Zasoby mieszkaniowe.

1. Analiza struktury zasobów mieszkaniowych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Kuźnia Raciborska tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na dzień 31.12.2006r. gminny zasób mieszkaniowy stanowiło 847 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 36 580 m².

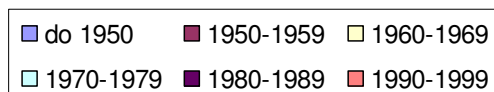
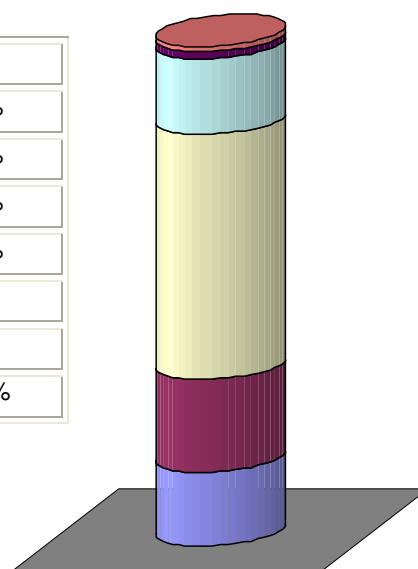
Głównym problemem, z jakim boryka się Gmina w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, jest zużycie techniczne budynków spowodowane zarówno wiekiem budynków, w których są usytuowane lokale mieszkalne oraz niewystarczającą ilością remontów kapitalnych w poprzednich latach.

Około 30% lokali mieszkalnych usytuowanych jest w budynkach, których wiek przekroczył 50 lat. Najwięcej lokali mieszkalnych stanowiących obecnie własność Gminy Kuźnia Raciborska wybudowanych zostało w latach 1960-1969r. Po tym okresie wybudowano 5 budynków wielomieszkaniowych, w których obecnie Gmina posiada 148 lokali mieszkalnych [ok. 17,5% ogółu zasobów].

Strukturę wiekową zasobów w odniesieniu do lokali mieszkaniowych oraz budynków przedstawiają tabela nr 1.1. oraz tabela nr 1.2.

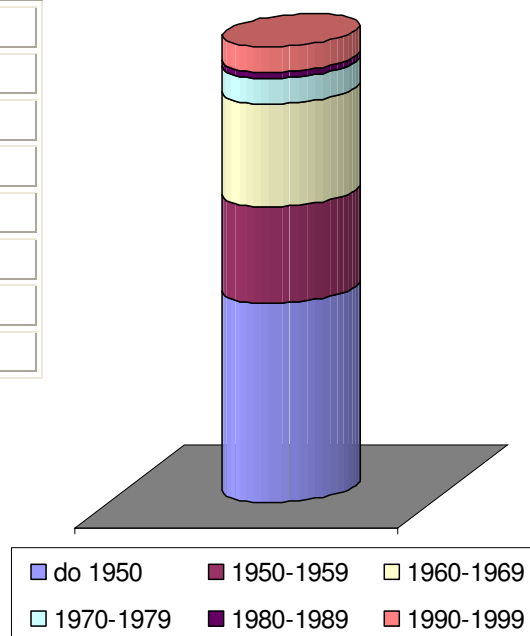
rok budowy	lokale mieszkalne	[%]
do 1950	131	15,47%
1950-1959	151	17,83%
1960-1969	417	49,23%
1970-1979	125	14,76%
1980-1989	13	1,53%
1990-1999	10	1,18%
suma:	847	100,00%

Tab. 1.1. Struktura wiekowa lokali mieszkaniowych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych



rok budowy	budynki	[%]
do 1950	31	43,66%
1950-1959	15	21,13%
1960-1969	16	22,54%
1970-1979	4	5,63%
1980-1989	1	1,41%
1990-1999	4	5,63%
suma:	71	100,00%

Tab. 1.2. Struktura wiekowa budynków stanowiących zasób mieszkaniowy



Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy zostały poddane kategoryzacji ze względu na stan techniczny i wyposażenie j.n.:

Kategoria 1: Lokal pełnostandardowy wyposażony w opomiarowaną instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

Obecnie do tej kategorii zaszeregowanych jest **392** lokali mieszkalnych, co stanowi 47% zasobów mieszkaniowych.

Kategoria 2: Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, do którego dostawa ciepła odbywa się z lokalnej kotłowni, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

W ramach tej kategorii zaszeregowanych jest **18** lokali mieszkalnych (ul. Świerczewskiego 21-23, Gliwicka 20 w Siedliskach oraz mieszkania OSP), stanowiących ok. 2% zasobów mieszkaniowych Gminy.

Kategoria 3: Lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, wc i łazienkę.

Ta kategoria stanowi 38% zasobów mieszkaniowych, tj. **337** lokali mieszkalnych.

Kategoria 4: Lokal wyposażony w ogrzewanie piecowe, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną.

39 lokali mieszkalnych należących do tej kategorii, to 5% ogółu zasobów mieszkaniowych Gminy.

Ze względu na położenie lokali pod względem terytorialnym wydzielone zostały trzy grupy lokali:

- położone w obszarze jednostki pomocniczej Osiedle
- położone w obszarze jednostki pomocniczej Stara Kuźnia
- położone na obszarze pozostałych jednostek pomocniczych - Sołectwa

Pośród zasobu mieszkaniowego Gminy Kuźnia Raciborska szczególną specyfikę posiadają lokale mieszkalne usytuowane w budynkach na obszarze Sołectw oraz Starej Kuźni, które to budynki zostały adaptowane na potrzeby mieszkalnictwa wielorodzinnego z budynków jednorodzinnych, budynków użyteczności publicznej [dawne szkoły] oraz budynków wielorodzinnych przeznaczonych dla pracowników przemysłu wybudowanych na przełomie XIX i XX wieku.

Ze względu na technologię wznoszenia tych obiektów, koszt adaptacji lokali mieszkalnych do dzisiejszych wymogów technicznych budynków wielorodzinnych znacznie przekracza koszty standardowego remontu. W budynkach tych na przykład występuje za mała ilość przewodów wentylacyjnych lub nie ma możliwości przeprowadzenia instalacji kanalizacyjnej odrębnie dla każdego lokalu, co uniemożliwia wykonanie pomieszczeń WC w tych lokalach.

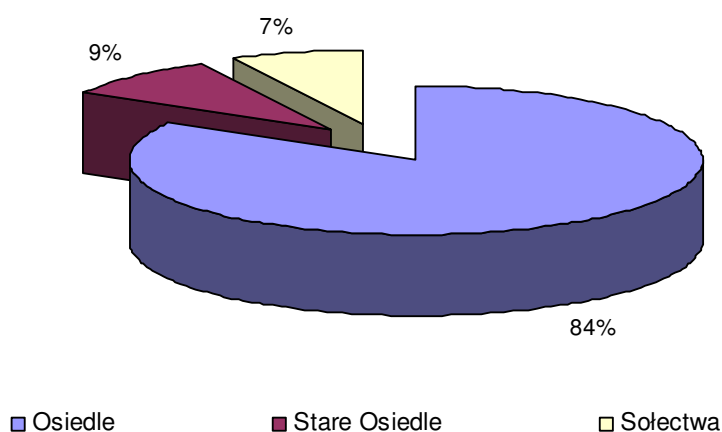
Budynki te są również najbardziej zdekapitalizowane i wymagają w najbliższym czasie znacznych nakładów remontowych.

Tymczasem ze względu na zły stan techniczny oraz niski standard mieszkań budynki te zostały objęte zasiedleniem osób po wyrokach eksmisyjnych. Niewłaściwa eksploatacja przez mieszkańców jeszcze pogłębiła zły stan techniczny budynków oraz ich otoczenia.

Tabela 1.3. przedstawia strukturę rozmieszczenia komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze Gminy.

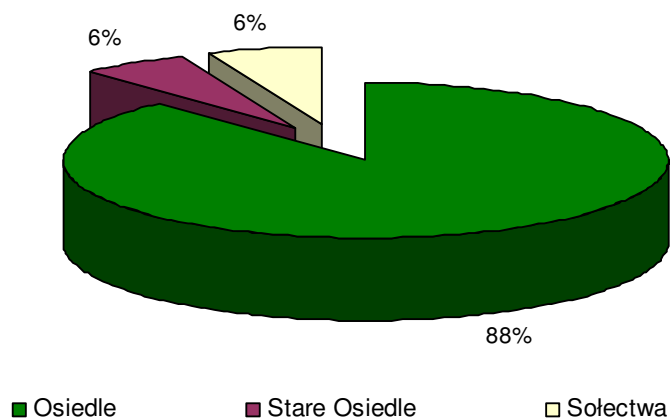
	liczba lokali	[%]	powierzchnia [m ²]	[%]
Osiedle	707	84,0%	31 644,52	81,0%
Stare Osiedle	77	9,0%	3 957,31	10,0%
Sołectwa	63	7,0%	3 360,10	9,0%
	847	100,0%	38 961,93	100,0%

Tabela 1.3. Struktura rozmieszczenia komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze gminy



	przypis [pln]	[%]
Osiedle	74 877,29 zł	88,0%
Stare Osiedle	5 073,49 zł	6,0%
Sołectwa	5 045,11 zł	6,0%
	84 995,89 zł	100,0%

Tabela 1.4. Struktura przychodów wg rozmieszczenia lokali mieszkalnych na obszarze gminy



Udział lokali usytuowanych na Osiedlu w dochodach z tytułu czynszu jest nawet wyższy niż wynikałoby to ze stosunku powierzchni wszystkich lokali [81,0%] i wynosi 88,0%. Spowodowane jest to skoncentrowaniem na Osiedlu większości lokali o najwyższej kategorii czynszowej.

W ogólnej liczbie komunalnych lokali mieszkalnych znajdują się również lokale socjalne. W 14 budynkach mieszkalnych zlokalizowanych jest 61 takich lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 403 m². Stanowią one 7 % ogólnej liczby lokali komunalnych.

W latach 2007-2011 planuje się (poprzez wygaszanie umów lub zamianą lokali) docelowo wyłączyć z zasiedlenia budynki o znacznym zużyciu technicznym:

- ul. Gliwicka 21, Siedliska
- ul. Hutnicza 3, Ruda Kozielska
- ul. Szkolna 3, Jankowice
- ul. Kozielska 18, Rudy
- ul. Mickiewicza 1 – lokal nr 5, Kuźnia Raciborska

W ramach zasobu mieszkaniowego wydzielony zostały lokal mieszkalny znajdujący się w budynku placówki oświatowej należącej do Gminy z przeznaczeniem na wynajem pracownikom oświaty: ul. Raciborska 17a w Rudach; oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Ochotniczej Straży Pożarnej z przeznaczeniem na wynajem gospodarzom tych obiektów: ul. Wildek 22 - Ruda Kozielska, ul. Rogera 22 – Rudy, ul. Strażacka 4 – Kuźnia Raciborska.

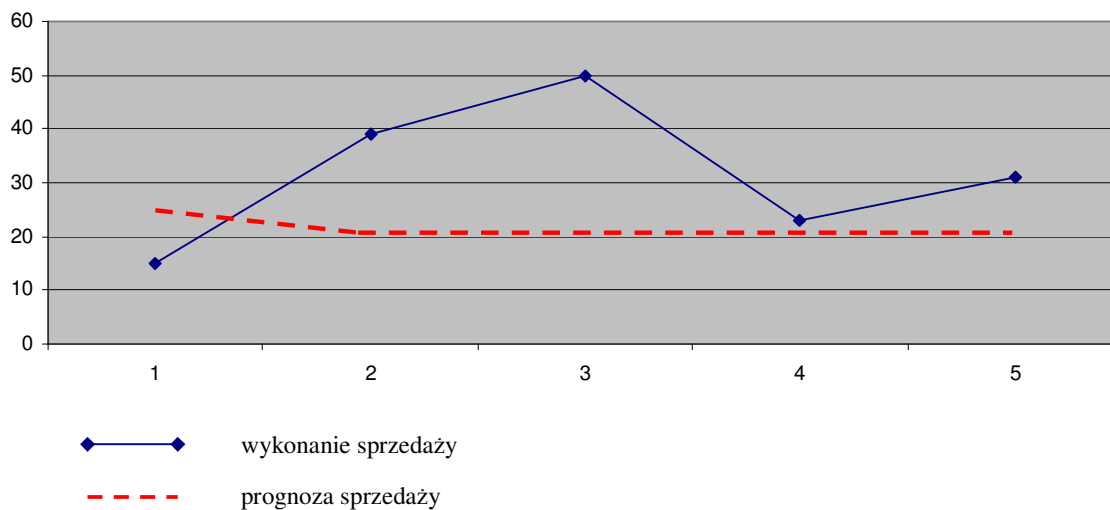
W skład zasobów komunalnych wchodzi ponadto 9 lokali mieszkalnych znajdujących się w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które pozostają w zarządzie innych podmiotów.

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2007-2011.

W latach 2002-2006 sprzedano łącznie 158 lokali mieszkalnych. Tak więc, sprzedaż w tym okresie przekroczyła planowaną w Programie na lata 2002-2006 wielkość o 53 lokale. Dynamikę sprzedaży lokali pokazuje wykres oraz tabela 1.5.

Rok	Prognoza sprzedaży	Wykonanie sprzedaży
2002	25	15
2003	20	39
2004	20	50
2005	20	23
2006	20	31
suma:	105	158

Tab. 1.5. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2002-2006



Średnia roczna sprzedaż za okres 2002-2007 wyniosła niespełna 32 lokale mieszkalne. Do dnia 30.04.2007r. Urząd Miejski na wniosek najemców wszczął w tym roku 18 postępowań dotyczących wykupu lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze dotychczasową dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ilość złożonych przez najemców w bieżącym roku wniosków o wykup lokalu mieszkalnego, na potrzeby niniejszego planu przyjęto, że przez okres pierwszych 3 lat obowiązywania planu tj. w latach 2007-2009, Gmina będzie sprzedawała ok. 30 lokali mieszkalnych rocznie, zaś w latach 2010-2011 prognozowaną wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych oszacowano w wysokości 20 lokali mieszkalnych rocznie.

Rok	Prognoza sprzedaży	Prognozowana ilość mieszkań
2007	30	817
2008	30	787
2009	30	757
2010	20	737
2011	20	717
suma:	105	—

Tabela 1.6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2007-2011.

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy w chwili obecnej odbywa się na zasadach określonych Uchwałą Nr XXXVII/326/2005 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 22.12.2005r.,

Średni czas oczekiwania osób spełniające kryteria przydziału komunalnego lokalu mieszkalnego na otrzymanie skierowania do zawarcia umowy najmu waha się od 3 do 12 miesięcy, w zależności od rotacji lokali spełniających oczekiwania przyszłych najemców pod względem standardu oraz powierzchni.

Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych, szacowane przez Referat Inwestycji, Budownictwa i Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, szacuje się około 15 lokali mieszkalnych rocznie. W następnych latach na dostępność mieszkańców Gminy do mieszkania największy wpływ będą miały dwie zmienne:

- liczba mieszkańców Gminy
- wielkość zasobów mieszkaniowych.

Według danych otrzymanych z Referatu Obywatelskiego, w latach 2002-2006 liczba mieszkańców Gminy wrosła o 342 osoby, co daje średnioroczny wskaźnik 68 osób/rok. W roku 2006 liczba ludności osiągnęła poziom 11 966 osób, przy 11 624 mieszkańcach w 2002r. W tym samym okresie, zasoby mieszkaniowe Gminy w wyniku postępującego procesu sprzedaży zmniejszyły się o 158 lokali mieszkalnych.

Zakładając, że zasoby mieszkaniowe Gminy nie zwiększą się w wyniku wybudowania nowych lokali mieszkalnych bądź w drodze ich zakupu od osób trzecich, przewidywać należy wzrost tzw. presji mieszkaniowej wyrażającej się ilością osób oczekujących na komunalny lokal mieszkalny oraz wydłużonym czasem oczekiwania. Sytuacja taka wpłynąć może na wzrost migracji ludności, co ma negatywne przełożenie na możliwości rozwoju Gminy.

Z analizy złożonych w latach 2005-2007 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego wynika, że tzw. presja mieszkaniowa kształtuje się w tym okresie na zbliżonym poziomie. W latach 2005 i 2006 wnioski złożyło po 36 osób. Jednakże w 2005r. negatywnie rozpatrzono aż 24 z nich, za to w 2006r. tylko 14 wniosków zostało odrzuconych. W pierwszym półroczu 2007r. złożono 24 wnioski, z czego do realizacji przyjęto 13 z nich.

4. Lokale socjalne.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek dostarczania lokali socjalnych. Od

01.01.2002r. właścicielom innych niż gminne zasobów przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, jeżeli osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego dalej zamieszkują w ich lokalach. Odszkodowania te mogą dodatkowo obciążyć budżet gminy, co jest dodatkowym utrudnieniem w sytuacji braku środków na realizację zadań związanych z mieszkalnictwem. Polityka mieszkaniowa i socjalna gminy powinna ponadto zmierzać do rozwiązywania problemów mieszkaniowych rodzin lub osób bezdomnych, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej oraz pozbawionych mieszkań w wyniku zdarzeń losowych.

Aby sprostać rozwiązaniu problemów mieszkaniowych najuboższej grupy mieszkańców Gminy oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym Gmina powinna rozszerzać zasób lokali socjalnych i dążyć do utrzymania tego zasobu w nie pogarszającym się stanie technicznym.

W chwili obecnej w ramach zasobów mieszkaniowych Gmina posiada 61 lokali socjalnych o powierzchni 2 403,38 m².

Specjalny status lokali socjalnych mają 2 lokale w dyspozycji Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz dwa lokale socjalne dla Komisji Przeciwdziałaniu Problemom Alkoholowym. Lokale te pod względem standardu technicznego posiadają pełną funkcjonalność, jednakże ze względu na przejściowy charakter udzielanej pomocy umowy najmu zawierane są jak na lokale socjalne.

W związku z dużą skutecznością pomocy udzielanej w ten sposób zasadnym wydaje się przeznaczenie kolejnych lokali do dyspozycji MOPS.

Z powodu dotychczasowych zbyt niskich nakładów na utrzymanie substancji mieszkaniowej 8 lokali socjalnych jest stale niezasiedlonych ze względu na ich zły stan techniczny:

Rozdział II. Polityka remontowa.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków mieszkalnych Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, w których usytuowane są lokale stanowiące gminny zasób

mieszkaniowy, ustalone zostały na podstawie systematycznie dokonywanych przeglądów technicznych.

Tabela 2.1. przedstawia potrzeby remontowe w układzie branżowym, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności.

Zakres remontu	Ilość budynków	Koszt szacunkowy	Koszt Gminy
Remont pokrycia dachowego			
- dachówkowe	4	180 000,00 zł	144 000,00 zł
- papowe	6	200 000,00 zł	147 000,00 zł
- likwidacja azbestu	5	381 700,00 zł	381 700,00 zł
Termomodernizacja	11	3 600 000,00 zł	2 772 000,00 zł
Wymiana drzwi do klatek schodowych	18	110 000,00 zł	90 200,00 zł
Wymiana stolarki okiennej na kl. schodowych	21	80 000,00 zł	65 600,00 zł
Malowanie klatek schodowych	32	400 000,00 zł	288 000,00 zł
Wymiana instalacji elektrycznej	29	160 000,00 zł	123 200,00 zł
		5 111 700,00 zł	4 011 700,00 zł

Tabela 2.1. Potrzeby remontowe w układzie branżowym na lata 2007-2011.

Oprócz kosztów związanych z remontami budynków Gmina ponosi również koszty remontów lokali po eksmisji oraz koszty remontów i napraw obciążających wynajmującego [np. przebudowa pieców kaflowych].

Na podstawie ubiegłych lat, roczne koszty remontów lokali mieszkalnych szacować należy w wysokości 25 000,00 pln.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z dotacji celowej z budżetu Gminy. Wielkość tych środków nie jest wystarczająca na pokrywanie kosztów remontów w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, dlatego też polityka czynszowa Gminy powinna w kolejnych latach uwzględniać dostosowanie stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Polityka remontowa powinna natomiast wytyczać zasadnicze kierunki w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Jej głównym celem jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych, a co za tym idzie, polepszenie stanu technicznego budynków.

Do czasu zwiększenia środków przeznaczonych na techniczne utrzymanie substancji mieszkaniowej Gmina prowadzić będzie dotychczasową politykę remontową

opartą na konsensusie społecznym wypracowanym z członkami wspólnot mieszkaniowych oraz Zarządem Osiedla.

Do priorytetów polityki remontowej należą zatem remonty pokryć dachowych oraz termomodernizacja budynków, która od 2007r. realizowana będzie przy wsparciu kredytowym wspólnot mieszkaniowych przez Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A.

Tabela 2.2. przedstawia wysokość planowanych w latach 2007-2011 dotacji bezpośrednich z budżetu Gminy na cele remontowe.

lata	Dotacja remontowa
2007	150 000,00 zł
2008	180 000,00 zł
2009	210 000,00 zł
2010	240 000,00 zł
2011	270 000,00 zł

Tabela 2.2. Wysokość planowanej dotacji remontowej w latach 2007-2011.

Obciążenie budżetu Gminy kosztami remontów zasobów komunalnych może być zmniejszane w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych lub całych budynków.

2. Program Termomodernizacji.

Ze względu na znaczny udział kosztów ogrzewania w ogólnych kosztach utrzymania lokali mieszkalnych [nawet do 70% ogólnych kosztów] do najważniejszych zadań remontowych planowanych na okres 2007-2011 zaliczyć należy termomodernizację budynków, w których Gmina posiada lokale stanowiące zasób mieszkaniowy.

Ze względu na ograniczone środki przekazywane dotychczas dotacją na remonty z budżetu gminy dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, przyjęto wraz z Zarządem Osiedla "politykę remontową" zakładającą wykonanie docieplenia 1 ściany szczytowej rocznie oraz 1 remontu kapitalnego pokrycia dachowego.

Przy utrzymaniu takiego tempa termomodernizacji zasobów mieszkaniowych pełne ocieplenie budynków posiadających instalację centralnego ogrzewania nastąpiłoby ok. roku 2040.

W związku z potrzebą przyspieszenia realizacji termomodernizacji w marcu br. przedstawiono Wspólnotom Mieszkaniowych założenia Gminnego Programu Termomodernizacji, którego realizacja opierałaby się o środki finansowe pochodzące z preferencyjnych kredytów termomodernizacyjnych.

I etap Gminnego Programu Termomodernizacji obejmowałby **11 budynków** Wspólnot Mieszkaniowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania. Łączny szacunkowy koszt tego zadania wyniósłby **3 600 000,00 pln.**

W II etapie Gminnego Programu Termomodernizacji wykonać należy ocieplenie pozostałych budynków nie podłączonych do osiedlowej kotłowni centralnego ogrzewania.

Rozważyć należy również wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. w budynkach przy ul. Moniuszki 5a-b, Moniuszki 6a-c, Moniuszki 7a-b oraz przy ul. Rudzkiej 42a-b, Rudzkiej 44a-b i Rudzkiej 46a-b.

3. Program Utylizacji Azbestu.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71 poz 649 z 2004r.) na Gminie jako właścicieli obiektów budowlanych zawierających azbest ciąży obowiązek zabezpieczenia oraz usunięcia do 2020r. elementów budynków zawierających azbest.

W przypadku zasobów mieszkaniowych Gminy dotyczy to 5 budynków mieszkalnych posiadających pokrycia dachowe z płyt azbestowych lub azbestowo-cementowych. Łączna powierzchnia dachów pokrytych materiałami zawierającymi azbest to ponad 2 000,00 m². Łączny koszt wymiany dachów wraz z utylizacją azbestu oszacowany został w wysokości 381 700,00 pln brutto.

Wykaz adresowy budynków objętych programem utylizacji azbestu przedstawia tabela nr 2.3.

Ares			Powierzchnia dachu [m ²]	Koszt utylizacji	Koszt wymiany pokrycia	Łączny koszt
1	ul. Ogrodowa 1	Kuźnia Raciborska	331,69	1 900,00 zł	60 000,00 zł	61 900,00 zł
2	ul. Kozielska 18a-d	Rudy	1 010,08	6 000,00 zł	180 000,00 zł	186 000,00 zł
3	ul. Raciborska 17a	Rudy	109,70	600,00 zł	20 000,00 zł	20 600,00 zł
4	ul. Dworcowa 18	Rudy	284,70	1 600,00 zł	55 000,00 zł	56 600,00 zł
5	ul. Kościelna 25	Turze	292,60	1 600,00 zł	55 000,00 zł	56 600,00 zł
			2 028,77	11 700,00 zł	370 000,00 zł	381 700,00 zł

Rozdział III. Polityka czynszowa.

1. Zasady polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego definiuje pojęcie czynszu regulowanego ustalanego przez samorządy lokalne. Z chwilą wejścia w życie ustawy, jej autorzy zakładali znaczny wzrost czynszu, który stopniowo miał osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej lokalu i pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania lokali mieszkalnych.

Ze względu na ograniczone możliwości finansowe najemców władze Gminy, podobnie jak większość samorządów w Polsce, nie zdecydowały się na drastyczne podwyżki czynszu.

Najwyższa obowiązująca obecnie stawka czynszu liczonego rocznie stanowi niespełna 1,0% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego, na drugi i trzeci kwartał 2007 r. [3 140,00 pln].

Główne czynniki mające wpływ na poziom obowiązujących stawek czynszu są wynikiem szeregu uwarunkowań lokalnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej, do których zaliczyć można:

- standard wynajmowanych lokali mieszkalnych,
- uzyskiwane wpływy z lokali użytkowych,
- politykę remontową realizowaną w zasobach komunalnych,
- poziom jednostkowych kosztów administracji,
- poziom cen świadczeń komunalnych stanowiących dodatkowe koszty utrzymania lokali mieszkalnych (c.o., zimna woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości)
- skalę dopłat pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej (dotacji i dodatków mieszkaniowych) ,
- rozmiary istniejących zaległości w opłatach oraz skuteczność ich windykacji,
- sytuacja finansowa Gminy.

Tabela 3.1. przedstawia porównanie obowiązujących stawek czynszu oraz poziom cen świadczeń komunalnych stanowiących również koszt utrzymania lokalu mieszkalnego.

Tabela 3.1.

	Stawka czynszu [2007r.]	Pozostałe opłaty za lokal	[pln]
		c.o. [m ²]	3,49 zł
Kategoria I	2,60 zł	c.c.w. [m ³]	14,50 zł
Kategoria II	2,40 zł	zimna woda [4,5 m ³ /os.]	12,60 zł
Kategoria III	2,10 zł	ścieki [4,5 m ³ /os.]	12,38 zł
Kategoria IV	1,60 zł	nieczystości stałe [1os.]	5,14 zł
Lokale socjalne	0,70 zł	szambo [4,5 m ³ /os.]	33,71 zł

Tabele 3.2. i 3.3. przedstawiają udział opłat czynszu w kosztach utrzymania trzyosobowego gospodarstwa domowego wynajmującego lokal mieszkalny odpowiednio z najwyższym i najniższym standardem technicznym.

Udział czynszu w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego dla Gminy Kuźnia Raciborska jest niższy od średniej krajowej [ok. 35%], co przy założeniu, że średnia stopa życiowa mieszkańców Gminy nie odstaje od średniej krajowej, może wskazywać na niedoszacowanie wysokości czynszu, który żeby osiągnąć wskaźniki prównywalne ze średnimi krajowymi musiałby wzrosnąć odpowiednio do 3,50 pln/m² w przypadku kategorii I oraz 2,30 pln/m² dla kategorii IV.

Tabela 3.2.

Kategoria I			
powierzchnia	50 m ²		
liczba osób	3		
			[%]
Czynsz	130,00 zł		30,0%
Pozostałe koszty	308,35 zł		70,0%
Razem	438,35 zł		100,00%

Tabela 3.3.

Kategoria IV			
powierzchnia	50 m ²		
liczba osób	3		
			[%]
Czynsz	80,00 zł		27,0%
Pozostałe koszty*	214,34 zł		73,0%
Razem	294,34 zł		100,00%

Pozostałe koszty* - w pozycji uwzględniono również koszt zakupu paliwa do ogrzewania piecowego ok 60,00 pln/m-c

W celu zmiany niekorzystnych relacji czynszu w kosztach utrzymania lokalu mieszkalnego w ostatnim czasie przeprowadzono modernizację z opomiarowaniem instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach wyposażonych w c.o. oraz przystąpiono do programu pełnego opomiarowania instalacji wodnej w lokalach mieszkalnych.

Termin ukończenia montażu liczników poboru zimnej wody we wszystkich lokalach planowany jest na I kwartał 2008r.

Prawidłowe utrzymywanie zasobów mieszkaniowych wymaga zapewnienia odpowiednich środków na naprawy i remonty, a w sytuacji dużego zużycia budynków niezbędne są środki finansowe na jego modernizację.

Techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych można podzielić na :

- naprawy bieżące (profilaktyczno-konserwacyjne) - są to roboty typu konserwacyjnego oraz drobne naprawy wykonywane na bieżąco,
- remonty gruntowne - obejmujące większe naprawy połączone z wymianą elementów i urządzeń,
- modernizację - polegającą na ograniczaniu procesu nadmiernego zużycia elementów wyposażenia i wykończenia budynków, połączona z podniesieniem ich standardu.

Przyjmuje się, że środki przeznaczone na konserwacje i naprawy bieżące powinny kształtować się na poziomie co najmniej 0,6 % kosztów odtworzenia budynku liczonych w skali roku.

Dla ogółu zasobów mieszkaniowych Gminy daje to kwotę ok. 730 000,00 zł rocznie. Tymczasem z zestawienia kosztów i przychodów z działalności mieszkaniowej Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wynika, że łączna kwota wszystkich wydatków na utrzymanie zasobów Gminy [konserwacje, remonty, modernizacje] w 2006r. wydanych zostało **567 000,00 pln**, z czego ok. 280 000,00 pln to koszt usług remontowo-konserwacyjnych wykonanych przez służby techniczne Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, zaś 287 000,00 pln to koszt usług zleconych podmiotom zewnętrznym.

Wynika z tego, iż obecny poziom czynszów oraz dotacji nie pozwala na powstrzymanie dekapitalizacji budynków oraz zużyciu technicznemu zasobów mieszkaniowych. Zjawisko to widoczne jest szczególnie w przypadku budynków położonych w sołectwach i na obszarze Starej Kuźni, ale również na terenie Osiedla, gdzie malowania wymaga ponad 90% klatek schodowych.

Wydaje się, że w przypadku budynków ze zmodernizowanymi instalacji c.o. oraz częściową termomodernizacją elewacji można wskazać możliwość podniesienia stawek czynszowych, gdyż rozliczenie kosztów c.o. w pierwszym sezonie grzewczym po zakończeniu Programu modernizacji instalacji c.o. wskazało, że najemcy w wyniku poprawy funkcjonowania instalacji c.o. zaoszczędzili kwotę ponad 200 000,00 zł.

Przychody z gospodarki mieszkaniowej

Lokale mieszkalne	910 000,00 zł
Lokale użytkowe	102 000,00 zł
Wspólnoty Mieszkaniowe	670 000,00 zł
	1 682 000,00 zł

Koszty gospodarki mieszkaniowej

Koszty administracyjne, konserwacji, utrzymania czystości i eksploatacji.	1 545 000,00 zł
---	------------------------

Utrzymanie zasobów

Środki ZGKiM	137 000,00 zł
Dotacja remontowa	150 000,00 zł
	287 000,00 zł

Tabela 3.4. Gospodarka mieszkaniowa według kosztów i przychodów w 2006r.

W celu przeprowadzenia dalszych niezbędnych prac remontowych oraz modernizacyjnych niezbędnym będzie podniesienie stawek czynszu. Tabela 3.5. przedstawia propozycję dynamiki wzrostu stawek czynszowych w okresie 2007r.-2011r.

stawka czynszu [2007r.]	wartość odtworzeniowa [%]	stawka czynszu [2009r.]	wartość odtworzeniowa [%]	stawka czynszu [2011r.]	wartość odtworzeniowa [%]
2,60 zł	0,99%	3,92 zł	1,50%	4,70 zł	1,80%
2,40 zł	0,92%	3,62 zł	1,38%	4,34 zł	1,66%
2,10 zł	0,80%	3,17 zł	1,21%	3,80 zł	1,45%
1,60 zł	0,61%	2,41 zł	0,92%	2,89 zł	1,11%
0,70 zł	0,27%	0,90 zł	0,34%	1,10 zł	0,42%

Tabela 3.5. Prognozowane stawki czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej 1m² p.u.

Zakładane stawki czynszowe powinny być aktualizowane względem wzrostu wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2007-2011 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki budżetowe Gminy [dotacje celowe],
- fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 3.6. przedstawia prognozowane wpływy z tytułu czynszu za lokale mieszkalne, w sytuacji realizacji podwyżek czynszu zgodnie z tabelą 3.5.

Lata	Przypis czynszu	Ściągalność [95%]	Dotacja remontowa
2007	910 000,00 zł	864 500,00 zł	150 000,00 zł
2008	1 130 500,00 zł	1 073 975,00 zł	180 000,00 zł
2009	1 350 000,00 zł	1 282 500,00 zł	210 000,00 zł
2010	1 490 000,00 zł	1 415 500,00 zł	240 000,00 zł
2011	1 635 000,00 zł	1 553 250,00 zł	270 000,00 zł

Tabela 3.6. Prognozowana wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w latach 2007-2011