

Załącznik
do **Uchwały Nr XLV/313/2006**
Rady Miejskiej w Strumieniu
z dnia 27 kwietnia 2006 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strumień
na lata 2006 – 2010

Informacja wstępna

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Obowiązująca ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DzU z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę nowych lokali komunalnych (mieszkalnych i socjalnych). Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Podstawowym założeniem niniejszego programu jest utrzymanie i optymalizacja wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Strumień w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Stan zasobów na dzień 31.12.2005 r.

Podstawowe dane dotyczące mieszkaniowego zasobu na dzień 31.12.2005 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2005 r.
1.	Liczba budynków mieszkalnych	38
2.	Ilość lokali mieszkalnych w tym: lokali socjalnych	190 -
3.	Powierzchnia użytkowa lokali w m ² w tym: powierzchnia lokali socjalnych w m ²	8.701,90 m ² -

w tym:

Budynki wybudowane przed 1900 r.

1)	Strumień Rynek 1	- 5 lokali	o pow. użyt. 209,65 m ²
2)	Strumień Rynek 2	- 5 lokali	o pow. użyt. 237,60 m ²
3)	Strumień Rynek 3	- 4 lokale	o pow. użyt. 179,58 m ²
4)	Strumień Rynek 6	- 4 lokale	o pow. użyt. 221,31 m ²
5)	Strumień Rynek 13	- 4 lokale	o pow. użyt. 269,10 m ²
6)	Strumień Rynek 16	- 3 lokale	o pow. użyt. 207,32 m ²
7)	Strumień Rynek 18	- 4 lokale	o pow. użyt. 220,01 m ²
8)	Strumień ul. 1-go Maja 6	- 10 lokali	o pow. użyt. 299,61 m ²
9)	Strumień ul. Pocztowa 30	- 7 lokali	o pow. użyt. 257,37 m ²
10)	Strumień ul. Mostowa 4	- 1 lokal	o pow. użyt. 28,00 m ²
11)	Strumień ul. Ks. Londzina 48	- 4 lokale	o pow. użyt. 112,37 m ²
12)	Strumień ul. Ks. Londzina 56	- 5 lokali	o pow. użyt. 294,20 m ²

(budynek niezdatny do zamieszkania)

o łącznej powierzchni użytkowej 2.536,12 m².

Budynki wybudowane w latach 1900 – 1945

1) Strumień Rynek 5	- 4 lokale	o pow. użyt. 217,13 m ²
2) Strumień Rynek 14	- 4 lokale	o pow. użyt. 143,82 m ²
3) Strumień ul. Mostowa 3	- 3 lokale	o pow. użyt. 144,68 m ²
4) Strumień ul. Ks. Londzina 1	- 3 lokale	o pow. użyt. 220,80 m ²
5) Strumień ul. Pocztowa 9	- 2 lokale	o pow. użyt. 134,50 m ²
6) Strumień ul. Ks. Londzina 52	- 6 lokali	o pow. użyt. 422,65 m ²
7) Pruchna ul. Zbożowa 1	- 5 lokali	o pow. użyt. 275,20 m ²
8) Drogomyśl ul. Pocztowa 3	- 7 lokali	o pow. użyt. 435,00 m ²
9) Strumień ul. 1-go Maja 18	- 1 lokal	o pow. użyt. 52,00 m ²
o łącznej powierzchni użytkowej 2.045,78 m ² .		

Budynki wybudowane po 1945 r.

1) Strumień ul. Pawłowicka 1	-40 lokali	o pow. użyt. 1563,00 m ²
2) Strumień ul. Ks. Londzina 23	- 4 lokale	o pow. użyt. 263,42 m ²
3) Strumień ul. Ks. Londzina 63	- 18 lokali	o pow. użyt. 551,64 m ²
4) Strumień ul. Ks. Londzina 50	- 7 lokali	o pow. użyt. 240,22 m ²
(budynek niezdatny do zamieszkania)		
5) Strumień ul. Cieszyńska 32	- 6 lokali	o pow. użyt. 305,18 m ²
6) Drogomyśl ul. Wiejska 26	- 3 lokale	o pow. użyt. 144,10 m ²
7) Pruchna ul. Spółdzielcza 8	- 1 lokal	o pow. użyt. 77,97 m ²
8) Strumień ul. Dolna 2	- 1 lokal	o pow. użyt. 69,10 m ²
9) Strumień ul. Dolna 4	- 3 lokale	o pow. użyt. 74,79 m ²
10) Strumień ul. Dolna 11	- 1 lokal	o pow. użyt. 84,51 m ²
11) Strumień ul. Dolna 13	- 3 lokale	o pow. użyt. 78,73 m ²
12) Strumień ul. Pszczyńska 11	- 2 lokale	o pow. użyt. 122,28 m ²
13) Drogomyśl ul. Oblaski 2	- 3 lokale	o pow. użyt. 188,24 m ²
14) Pruchna ul. Główna 78	- 2 lokale	o pow. użyt. 118,30 m ²
15) Zabłocie ul. Bielska 26	- 3 lokale	o pow. użyt. 139,50 m ²
16) Zbytków ul. Wyzwolenia 49	- 1 lokal	o pow. użyt. 44,00 m ²
17) Strumień ul. Młyńska 14	- 1 lokal	o pow. użyt. 55,00 m ²
o łącznej powierzchni użytkowej 4.120,00 m ² .		

Standard budynków z lokalami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Strumień

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali komunalnych w tym: lokali socjalnych	Powierzchnia lokali komunalnych ogółem w m ²	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Instalacja wodociągowa podłączona do sieci	Instalacja kanalizacyjna podłączona do sieci	Instalacja elektryczna	Instalacja gazowa	Łazienka	Centralne ogrzewanie w tym: z sieci miejskiej	Ciepła woda
1.	Strumień Rynek 1	5	209,65	-	5	5	5	-	1	-	-
2.	Strumień Rynek 2	5	237,60	-	5	5	5	-	5	-	-
3.	Strumień Rynek 3	4	179,58	-	4	4	4	-	2	-	-
4.	Strumień Rynek 5	4	217,13	-	4	4	4	-	4	-	-
5.	Strumień Rynek 6	4	221,31	-	4	4	4	-	4	-	-
6.	Strumień Rynek 13	4	269,10	-	4	4	4	-	4	-	-
7.	Strumień Rynek 14	4	143,82	-	4	4	4	-	4	-	-
8.	Strumień Rynek 16	3	207,32	-	3	3	3	-	3	-	-
9.	Strumień Rynek 18	4	220,01	-	4	4	4	-	4	-	-
10.	Strumień Ks. Londzina 1	3	220,80	-	3	3	3	1	3	3	-
11.	Strumień ul. Ks. Londzina 23	4	263,42	-	4	4	4	1	4	-	-
12.	Strumień ul. Ks. Londzina 48	4	112,37	-	4	4	4	-	3	-	-
13.	Strumień ul. Ks. Londzina 50		240,22	Budynek niezdatny do zamieszkania							
14.	Strumień ul. Ks. Londzina 52	6	422,65	-	6	6	6	-	5	-	-
15.	Strumień ul. Ks. Londzina 56		294,20	Budynek niezdatny do zamieszkania							
16.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	18	551,64	-	18	18	18	13	2	18	-
17.	Strumień ul. Mostowa 3	3	144,68	-	3	3	3	-	2	-	-
18.	Strumień ul. Mostowa 4	1	28,00	-	1	1	1	-	-	-	-
19.	Strumień ul. Dolna 2	1	69,10	-	1	1	1	-	1	-	-
20.	Strumień ul. Dolna 4	2	74,79	-	2	2	2	-	-	-	-
21.	Strumień ul. Dolna 11	1	84,51	-	1	1	1	-	1	-	-

22.	Strumień ul. Dolna 13	3	78,73	-	3	3	3	-	1	-	-
23.	Strumień ul. Pszczyńska 11	2	122,28	-	2	2	2	-	2	-	-
24.	Strumień ul. Pocztowa 9	2	134,50	-	2	2	2	-	2	-	-
25.	Strumień ul. Pocztowa 30	7	257,37	-	7	7	7	-	7	-	-
26.	Strumień ul. 1-go Maja 6	10	299,61	-	10	10	10	-	1	-	-
27.	Strumień ul. Pawłowska 1	40	1563,00	-	40	40	40	-	40	-	-
28.	Strumień ul. Cieszyńska 32	6	305,18	-	6	6	6	-	4	-	-
29.	Pruchna ul. Spółdzielcza 8	1	77,97	-	1	1	1	-	1	-	-
30.	Pruchna Zbożowa 1	5	275,20	-	5	5	5	-	5	5	-
31.	Drogomyśl ul. Wiejska 26	3	144,10	-	3	-	3	2	3	2	-
32.	Drogomyśl ul. Pocztowa 3	7	435,00	-	7	7	7	7	7	7	-
33.	Strumień ul. 1-go Maja 18	1	52,00	-	1	1	1	-	1	-	-
34.	Pruchna ul. Główna 78	2	118,30	-	2	2	2	-	2	2	-
35.	Drogomyśl ul. Oblaski 2	3	188,24	-	3	3	3	3	3	3	-
36.	Zabłocie ul. Bielska 26	3	139,50	-	3	-	3	-	3	3	-
37.	Zbytków ul. Wyzwolenia 49	1	44,00	-	1	-	1	1	1	1	-
38.	Strumień ul. Młyńska 14	1	55,00	-	1	-	1	-	1	1	-

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2006 do 2010

1. Ująć w rejestrze zasobu mieszkaniowego Gminy lokale:

- 1) Strumień ul. Brodeckiego 26 - 1 lokal o pow. użytk. 60,20 m²
- 2) Zabłocie ul. Rolna 18 - 1 lokal o pow. użytk. 69,80 m²
- 3) Strumień ul. 1-go Maja 17 - 1 lokal o pow. użytk. 56,48 m²

o łącznej powierzchni użytkowej 186,48 m².

2. W roku 2006 przewiduje się wydzielić z zasobu mieszkaniowego gminy następujące lokale:

- 1) Strumień ul. Dolna 2 - 1 lokal o pow. użyt. 69,10 m²
- 2) Strumień ul. Dolna 4 - 3 lokale o pow. użyt. 74,79 m²
- 3) Strumień ul. Dolna 11 - 1 lokal o pow. użyt. 84,51 m²
- 4) Strumień ul. Dolna 13 - 3 lokale o pow. użyt. 78,73 m²

o łącznej powierzchni użytkowej 307,13 m² z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne.

3. Wydzielić w zasobie mieszkaniowym gminy lokal położony w Strumieniu, przy ul. Młyńskiej 14, o powierzchni użytkowej 55,00 m², jako lokal mieszkalny związany ze stosunkiem pracy.

4. Zakłada się wyłączenie z zasobów mieszkaniowych gminy lokale w budynkach:

- 1) Strumień ul. Ks. Londzina 56 - 5 lokali o pow. użyt. 249,20 m²
- 2) Strumień ul. Ks. Londzina 50 - 7 lokali o pow. użyt. 240,22 m²
o łącznej powierzchni użytkowej 534,42 m².

5. Wszelkie zmiany w zasobie mieszkaniowym gminy Strumień będą wprowadzane zarządzeniem Burmistrza. Burmistrz prowadzi aktualny rejestr zasobu mieszkaniowego gminy.

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

Zakłada się, że podejmowane działania w zakresie bieżącej eksploatacji budynków oraz przeprowadzenie zaplanowanych remontów i modernizacji, przedstawionych szczegółowo w dziale II, pozwolą na utrzymanie stanu technicznego budynków w stanie co najmniej niepogorszonym.

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

Lp.	Lokalizacja lokali	Planowany rok wykonania	Zakres prac remontowych i modernizacyjnych
1.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2006	wymiana okien w budynku w 10-ciu mieszkaniach
2.	Strumień ul. 1-go Maja 6	2006	remont dachu, remont elewacji budynku
3.	Strumień ul. Ks. Londzina 52	2006	remont klatki schodowej i wymiana 3 szt. okien na klatce schodowej
4.	Strumień ul. Ks. Londzina 1	2006	remont dachu, wymiana rynien, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na parterze budynku
5.	Pruchna ul. Zbożowa 1	2006	remont instalacji wod.-kan.
6.	Drogomyśl ul. Poczтова 3	2006	częściowy remont elewacji budynku
7.	Drogomyśl ul. Oblaski 2	2006	wymiana okien
8.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2007	wymiana okien w budynku w 10-ciu mieszkaniach
9.	Strumień ul. Rynek 2	2007	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku
10.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2007	wymiana rynien i rur spustowych, wymiana okien I piętro

11.	Strumień ul. Ks.Londzina 48	2007	remont dachu i remont elewacji budynku
12.	Strumień ul. Dolna 2, 4, 11 i 13, Drogomyśl ul. Pocztowa 3, Pruchna ul. Zbożowa 1	2007	wykonanie instalacji odgromowych w 6 budynkach
13.	Strumień ul. Pocztowa 9	2007	remont dachu, wykonanie wentylacji wymiana okien w mieszkaniu na I piętrze, wymiana drzwi wejściowych do budynku
14.	Strumień ul. 1-go Maja 6	2007	remont klatki schodowej, konserwacja okien na strychu budynku
15.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2007	remont klatki schodowej,
16.	Strumień Rynek 3	2007	remont klatki schodowej
17.	Strumień Rynek 2, Rynek 3	2007	wymiana rynien i rur spustowych
18.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2007	wymiana części pionu kanalizacji
19.	Strumień ul. Cieszyńska 32	2007	remont kominów, remont dachu
20.	Pruchna ul. Zbożowa 1	2007	remont elewacja budynku
21.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2008	wymiana okien w budynku w 10-ciu mieszkaniach
22.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2008	wymiana okien – parter budynku
23.	Strumień ul. Pocztowa 9	2008	wykonanie jednej ściany elewacji (zaplecze)
24.	Strumień ul. Pocztowa 30	2008	remont dachu i wymiana rynien
25.	Strumień ul. Ks. Londzina 1	2008	wymiana okien na piętrze budynku, wykonanie elewacji budynku
26.	Strumień Rynek 5	2008	wymiana okien w 4-ch mieszkaniach, remont klatki schodowej
27.	Drogomyśl ul. Oblaski 2	2008	remont instalacji co, remont osadników
28.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2009	wymiana okien w budynku w 10-ciu mieszkaniach
29.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2009	wykonanie ocieplenia budynku – I część
30.	Strumień ul. Cieszyńska 32	2009	wymiana okien na poddaszu budynku, remont kanalizacji w budynku
31.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2009	wykonanie nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej, przebudowa kominów,

32.	Strumień ul. Ks. Londzina 23	2009	wykonanie kompleksowej dokumentacji technicznej inst. gazowej wraz z CO oraz wykonanie instalacji I etap
33.	Strumień ul. Ks. Londzina 23	2010	wykonanie kompleksowej dokumentacji technicznej inst. gazowej wraz z CO oraz wykonanie instalacji II etap
34.	Strumień ul. Pawłowicka 1	2010	wymiana okien w 10-ciu mieszkaniach
35.	Strumień ul. Poczтовая 30	2010	wymiana okien – parter budynku
36.	Strumień ul. Ks. Londzina 63	2010	ocieplenie budynku – II część
37.	Zabłocie ul. Bielska 26	2010	wymiana okien – piętro budynku
38.	Drogomyśl ul. Poczтовая 3	2010	wymiana okien – piętro budynku

W latach 2009 – 2010 planuje się wykonanie centralnego ogrzewania w bloku przy ul. Pawłowickiej 1 w Strumieniu.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie 2006-2010 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (DzU z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Czynsz obejmuje:

- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania zieleni,
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za energię cieplną i elektryczną.

Lokator oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości płynnych w wypadkach gdy ko-

rzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu najmu powinna być zmniejszona.

Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt wystąpienia zmian czynników wpływających na zmianę wysokości czynszu.

Podwyżki czynszu najmu winny kształtować się na górnym pułapie wartości dopuszczonych ustawą.

Burmistrz Strumienia ustala stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Strumień, nie częściej niż jeden raz w roku.

Wysokość czynszu za lokale mieszkalne o tych samych walorach użytkowych i podobnym położeniu winna być porównywalna.

Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy zaproponować mu zawarcie ugody w sprawie spłat zaległości i bieżących należności.

W dalszej kolejności uzasadnione jest zaproponowanie przekwaterowania lokatora do lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej, do lokalu o niższym standardzie lub położonego w innej strefie zamieszkania. Można również zaproponować lokal socjalny.

Na wniosek najemcy, obniżka czynszu naliczonego wg obowiązujących stawek może wynosić:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) do 40%, gdy dochód najemcy nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) do 25%, gdy dochód najemcy przekracza 50% i nie przekracza 90% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) do 15%, gdy dochód najemcy przekracza 90% i nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - a) do 40%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 35% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - b) do 20%, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 35% i nie przekracza 70% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - c) do 15%, gdy średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego przekracza 70% i nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

W przypadku udzielenia najemcy obniżki czynszu, obniżony czynsz obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

Wszystkie budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy winny być zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Strumieniu, stanowiący jednostkę organizacyjną gminy Strumień. Zakład ten ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków i lokali, wykonując zarządzenia Burmistrza co do sposobu utrzymania, określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów.

Celem nadrzędnym zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Strumień.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy winno się odbywać przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) należy dążyć do osiągnięcia stanu budynków i lokali na poziomie standardów oczekiwanych przez mieszkańców oraz wynikających z lokalizacji na terenie gminy;
- 2) należy optymalizować przychody z najmu lokali mieszkaniowych;
- 3) należy przyjąć kryteria ekonomicznej efektywności jako podstawę decyzji, co do sposobu postępowania z nieruchomościami w zakresie najmu, sprzedaży czy wyburzenia budynków.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania przez Gminę inwestycji, modernizacji i remontów oraz konserwacji mieszkaniowego zasobu Gminy będą:

- 1) dochody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz najmu lokali użytkowych i garaży;
- 2) dotacje z budżetu Gminy.

VII. 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

Wysokość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela:

DOCHODY		Wyko- nanie	Prognoza				
		2005 tys. zł	2006 tys. zł	2007 tys. zł	2008 tys. zł	2009 tys. zł	2010 tys. zł
CZYNSZE		382	398	413	430	449	470
- za lokale mieszkalne		152	153	167	183	201	221
- za lokale użytkowe		224	238	238	238	238	238
- za garaże		6	7	8	9	10	11
DOTACJE Z BUDŻETU GMINY							
- na koszty eks- ploatacji bu- dyneków mieszkalnych	z dotacji gminy	-	278	280	282	284	286
	z przycho- dów ZGKIM	277					
- na remonty bieżące	z dotacji gminy	-	120	133	148	165	184
	z przycho- dów ZGKIM	118					
- na moderniza- cję	z dotacji gminy	35	-	-	-	80	100
	z przycho- dów ZGKIM	-					
zakupy inwe- stycyjne z budżetu gmi- ny	-	-	50	50	-	-	-
OGÓŁEM			448	463	430	529	570

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

1. W związku z planowanym zakresem remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych nie przewiduje się dokonywania zamian lokali.
2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
3. W latach 2006-2010 podejmowane będą starania o pozyskanie dalszych lokali socjalnych.