UCHWAŁA NR 0150/V/129/07

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 29 marca 2007r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy.

Na podstawie art.4, art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz.266 z 2005r. z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta , po zaopiniowaniu przez Komisję Infrastruktury Miejskiej i Ochrony Środowiska oraz Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

Przyjmuje się 5-cio letni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w prasie lokalnej.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

dr Michał Gramatyka

Załącznik do uchwały
Nr 0150/V/129/07
Rady Miasta Tychy
z dnia 29 marca 2007r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA TYCHY

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, prognoza dotycząca jego wzrostu z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Uwzględniając przyjętą w 2006r. uchwałą Rady Miasta Tychy „Strategię mieszkaniową Miasta Tychy na lata 2006-2013", przyjmuje się za celowe i konieczne podjęcie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tyskiej wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób, w tym przede wszystkim zwiększony zostanie zasób lokali socjalnych.
2. Miasto Tychy tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznacza lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu miasta, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem lub oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Miasta Tychy i prognozy dotyczące wzrostu tego zasobu przedstawia tabela nr 1.
4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
    a/ nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego
    b/ adaptację budynków komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne
    c/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne
    d/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
5. Zestawienie planowanych inwestycji zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy wraz z planowanymi kosztami, przedstawia tabela nr 2.
6. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Tychy oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Za celowe i konieczne uznaje się kontynuowanie wcześniej przyjętej i realizowanej polityki Miasta Tychy w zakresie prowadzenia w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły zostać zaliczone do I kategorii budynków w zakresie ich stanu technicznego.
2. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy przedstawia tabela nr 3.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności realizacja przyjętego uchwałą Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Tychy w zakresie odnowienia elewacji fasad i dachów budynków oraz równoległa termomodernizacja budynków mieszkalnych.
4. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Miasta Tychy a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta - przedstawia tabela nr 4.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, inwestycji i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji (działania termomodernizacyjne) i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
    1) z budżetu miasta
    2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
    3) wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości
    4) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów
    5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały.
2. W nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Miasta Tychy a administrowanych w oparciu o stosowne umowy przez Miejski Zarząd Budynków

Mieszkalnych prowadzone będą inwestycje i remonty w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te zostały zaliczone do I kategorii budynków.

3. Wyrównywanie standardów budynków do stanu, o którym mowa w pkt 2 realizowane będzie systematycznie i odbywać się będzie zgodnie z harmonogramem uwzględniającym potrzeby inwestycyjne, remontowe i zaawansowanie robót termomodernizacyjnych na danej nieruchomości.
4. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości wspólnych stanowiących własność i współwłasność Miasta Tychy, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, odbywa się z przychodów własnych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz środków ujętych w budżecie miasta.
5. Nakłady poniesione przez Miasto Tychy na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości, o których mowa w pkt 4 będą refundowane przez współwłaścicieli tych nieruchomości.
6. Refundacja o której mowa w pkt 5 odbywa się za gotówkę lub systemem ratalnym, na podstawie umów zawartych przez każdego ze współwłaścicieli z Prezydentem Miasta Tychy, przy czym termin spłaty nie może być dłuższy niż 5 lat w przypadku robót remontowych i 10 lat w przypadku robót inwestycyjnych (termomodernizacyjnych) obejmujących działania energooszczędne, zmierzające do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomościach.
7. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy na roboty remontowe nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
    a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 6-ściu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
    b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
    c) 3 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat.
8. Zwrot nakładów poniesionych przez Miasto Tychy związanych z podjęciem działań energooszczędnych zmierzających do obniżenia zużycia ciepła na nieruchomości podlega oprocentowaniu w wysokości:
    a) bez oprocentowania w przypadku spłaty należności w 12-ciu miesięcznych ratach – bez względu na wysokość kwoty przypadającej na danego właściciela lokalu,
    b) 1 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności do 2 lat,
    c) 2 % w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 5 lat
    d) 3% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 7 lat,
    e) 4% w stosunku rocznym w przypadku spłaty należności w ciągu 10 lat.
9. W przypadku jeżeli zobowiązanie finansowe właściciela lokalu z tytułu prowadzonych inwestycji (termomodernizacji) lub wykonanego remontu budynku nie przekracza w ciągu danego roku kwoty 1000 zł, należność ta może zostać rozłożona maksymalnie na 2 lata
10. Finansowanie o którym mowa w pkt 4, może nastąpić tylko w przypadku przyjęcia przez właścicieli lokali uchwały o rocznym planie gospodarczym oraz o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu uwzględniających planowane i remonty nieruchomości i gdy zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie) z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych – dysponującym w imieniu Miasta Tychy stosownymi środkami finansowymi.

§ 5

Mając na uwadze priorytety określone w § 2 pkt 3 uchwały dopuszcza się możliwość ustalenia odrębnych zasad finansowania inwestycji i napraw głównych nieruchomości niż przewidziane w § 4.

§ 6

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się. iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta a także będą pochodziły ze środków miasta przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 5.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza miasta, mogą ulec wahaniom.
6. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie miasta wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 7

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Tychy.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
- prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
- pozyskiwanie środków na nowe budownictwo.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Przyjmuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy, następować będzie sprzedaż ok. 80 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

§ 8

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz

zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Tychy prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez miasto.
4. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach zarządza (administruje) w imieniu miasta nieruchomościami stanowiącymi własność miasta i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest miasto a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy, podjęte zostaną działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9

Zakłada się, iż w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego miasta a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Miasta Tychy.

§ 10

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe
2) czynsz za lokale socjalne
3) czynsz wolny.

§ 11

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Prezydent Miasta Tychy, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Tychy i może zostać zróżnicowana w zależności od standardu budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.
3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 10 pkt 3 wynosi do 3% wartości odtworzeniowej budynku.

4. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w pkt 3, następować będzie wg zasady określonej w § 12.

§ 12

Ustala się, iż stawki czynszu, o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 13

1. Wprowadza się podział budynków na kategorie stanu technicznego, wg zasad wynikających z tabeli nr 6.
2. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 14

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:
   1/ czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
   a) lokale mieszkalne w budynkach IV kategorii stanu technicznego - do 10%
   b) wspólna kuchnia, brak kuchni, kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - do 12%
   c) brak co z sieci miejskiej - do 12%
   d) brak wody i kanalizacji - do 12%
   e) wspólna wc - do 12%
   f) brak gazu - do 12%
   g) lokale mieszkalne położone na peryferiach tj. Urbanowice, Cielmice, Czułów, Wilkowyje, Wartogłowiec - do 5%
   h) lokale mieszkalne położone powyżej IV kondygnacji w budynkach bez windy - do 5%
   i) lokale mieszkalne położone na poddaszu a wykonane w trakcie budowy budynku - do 5%
   j) niski stopień nasłonecznienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta - do 5%
   2/ czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
   a) lokale mieszkalne położone na II kondygnacji, za wyjątkiem lokali bezpośrednio usytuowanych nad lokalami użytkowymi, piwnicami i pomieszczeniami gospodarczymi - do 5%
   b) lokale mieszkalne w budynkach I kategorii stanu technicznego - do 5%
3. Zapisów ust. 2.1/ lit. c i f nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne eliminujące instalacje gazowe i c.o., zapewniając jednocześnie pełny standard lokalu.
4. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

Ustala się, iż czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych wynajmującemu a oddawanych ponownie w najem – powinien zostać ustalony do 2% wartości odtworzeniowej budynku.

§ 16

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 17

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 10 płacone są z góry do 20 - tego dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

§ 18

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w pkt 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacje gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Tychy.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1/ weryfikacje umów najmu i wypowiadanie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
2/ wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
   - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania
   - likwidacja dysproporcji między 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, opłaty niezależne)
3/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne
4/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiadaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
5/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

TABELA nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY WZROSTU

stan wyjściowy

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali mieszkalnych szt.*	**6 375**	**6 404**	**6 456**	**6 508**	**6 546**	**6 626**
Pow. ogółem m^2	**275 991**	**281 147**	**283 085**	**285 505**	**287 781**	**291 181**
w tym :						
1) lokali pełnostandardowych	5 632	5 725	5 757	5 789	5 869	5 929
m^2	250 461	257 625	259 065	260 505	264 105	266 805
2) lokali o obniżonym standardzie	370	277	245	213	133	73
m^2	12 950	9 695	8 575	7 455	4 655	2 555
w tym:						
3) lokali socjalnych	373	402	454	506	544	624
m^2	12 580	13 827	15 445	17 545	19 021	21 821

* bez uwzględnienia zakładanej w każdym roku kalendarzowym sprzedaży ok.. 80 lokali mieszkalnych.

TABELA nr 2

PLAN INWESTYCJI ZMIERZAJĄCYCH DO POWIĘKSZENIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA - liczba nowych lokali w kolejnych latach

stan wyjściowy

Lata	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba lokali szt.	29	52	52	38	80
Powierzchnia m^2	1 247,00	1 618,00	2 100,00	1 476,00	2 800,00
Koszt w zł	1 720 000,00	3 440 000,00	4 055 000,00	2 860 000,00	5 500 000,00

TABELA nr 3

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU
według stanu na 31.12.2006 r.

		Udział w %
Liczba lokali ogółem, w tym:	**6 375**	**100,00%**
stan bardzo dobry	239	3,73%
stan dobry	2 550	39,77%
stan średni	3 213	50,65%
stan zły	373	5,85%

TABELA nr 4

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH ORAZ POTRZEBY FINANSOWE

stan wyjściowy

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WSPÓŁWŁASNOŚĆ MIASTA						
zł/m^2/m-c	0,95	1,73	1,78	1,83	1,89	1,95
Remonty zł/m^2/rok	11,40	20,76	21,36	21,96	22,68	23,40
zł/m^2/m-c	0,28	0,54	0,56	0,57	0,59	0,61
Termomodernizacja zł/m^2/rok	3,36	6,48	6,72	6,84	7,08	7,32
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	16	17	10	11	12	13
Instalacje co-wod-kan-gaz-elektr	10	38	40	47	50	53
Ogólnobudowlane	15	75	78	80	82	85
Dźwigi osobowe	2	2	3	2	3	3
Termomodernizacja	7	10	16	15	16	16
2) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA						
zł/m^2/m-c	0,21	0,29	1,05	1,08	1,11	1,14
Remonty zł/m^2/rok	2,52	3,48	12,60	12,96	13,32	13,68
zł/m^2/m-c	0,30	0,38	1,05	1,12	1,20	1,27
Termomodernizacja zł/m^2/rok	3,60	4,56	12,60	13,44	14,40	15,24
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
Dachy	1	2	3	3	4	4
Instalacje co-wod-kan-gaz-elektr	0	1	2	4	3	4
Termomodernizacja	2	1	2	0	3	1
Ogólnobudowlane	0	1	10	5	4	5
Budowa obiektów	0	0	1	0	2	2
3) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)	STAWKA zł/m^2/m-c					
	STAWKA zł/m^2/rok					
	0,98	**1,19**	**1,22**	**1,26**	**1,30**	**1,34**
OGÓŁEM w tym :	**11,76**	**14,28**	**14,64**	**15,12**	**15,60**	**16,08**
	0,58	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33
STOLARKA OKIENNA	6,96	3,48	3,60	3,72	3,84	3,96
	0,10	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07
STOLARKA DRZWIOWA	1,20	0,72	0,72	0,84	0,84	0,84
	0,11	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
POSADZKI	1,32	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
	0,19	0,80	0,82	0,84	0,87	0,90
INNE	2,28	9,60	9,84	10,08	10,44	10,80

TABELA nr 5

KOSZTY - WYDATKI

STAWKA zł/m^2/m-c

STAWKA zł/m^2/rok

stan wyjściowy

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty bieżącej eksploatacji	**1,70**	**1,73**	**1,77**	**1,80**	**1,81**	**1,83**
	20,40	**20,81**	**21,22**	**21,54**	**21,76**	**21,98**
w tym:						
koszty zarządu nieruch wspólną	1,30	1,33	1,35	1,37	1,39	1,40
	15,60	15,91	16,23	16,47	16,64	16,80
koszty wynajmującego	0,40	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43
	4,80	4,90	4,99	5,07	5,12	5,17
Remonty	**2,14**	**2,18**	**2,23**	**2,26**	**2,28**	**2,31**
	25,68	**26,19**	**26,72**	**27,12**	**27,39**	**27,66**
części wspólnej	1,16	1,18	1,21	1,22	1,24	1,25
	13,92	14,20	14,48	14,70	14,85	15,00
lokali gminy	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	11,76	12,00	12,24	12,42	12,54	12,67
	0,58	**0,59**	**0,60**	**0,61**	**0,62**	**0,62**
Termomodernizacja	**6,96**	**7,10**	**7,24**	**7,35**	**7,42**	**7,50**
Inwestycje w zł	**231 000,00**	**1 720 000,00**	**3 440 000,00**	**4 055 000,00**	**2 860 000,00**	**5 500 000,00**

Uwaga: Wartości w tabelach są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

Tabela Nr 6

K a t e g o r i e

stanu technicznego budynku

Kategorie budynków:

-	**I**	powyżej 80 pkt.	- stan techniczny dobry
-	**II**	od 56 pkt. do 79 pkt.	- stan techniczny średni
-	**III**	od 40 pkt. do 55 pkt.	- stan techniczny dostateczny
-	**IV**	poniżej 40 pkt.	- stan techniczny zły

TABELA PUNKTOWA

L.p.	Element budynku	Ilość punktów 0 ÷ 10
1.	Konstrukcja	
2.	Termomodernizacja	
3.	Instalacja elektryczna	
4.	Instalacja wodociągowa	
5.	Instalacja kanalizacyjna	
6.	Instalacja centralnego ogrzewania	
7.	Instalacja gazowa	
8.	Pokrycie dachowe	
9.	Kominy	
10.	Malowanie klatek schodowych	
Suma punktów :		