



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 listopada 2016 r.

Poz. 4911

### UCHWAŁA NR XXV/150/16 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 28 września 2016 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 wraz z późniejszymi zmianami) - Rada Gminy Kamienna Góra uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

§ 3. Traci moc uchwała nr XI/44/11 Rady Gminy Kamienna Góra z dnia 28 września 2011 roku w sprawie zatwierdzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2017 roku.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*P. Pawlik*

**Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXV/150/16  
Rady Gminy Kamienna Góra  
z dnia 28 września 2016 roku**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
NA LATA 2017 – 2021**

**Podstawa prawna :**

*Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,  
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego  
( tekst jednolity:Dz.U. z 2014 r., poz. 150  
wraz z późniejszymi zmianami)*

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonych na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. ( tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. , poz. 150 wraz z późniejszymi zmianami ) Program obejmuje zagadnienia określone w art. 21, ust. 2 cytowanej wyżej ustawy.

Najistotniejsze elementy polityki, kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, ujęte zostały w niniejszym programie obejmującym 5-cio letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017 – 2021.

## **I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

### **Charakterystyka istniejącego stanu**

Zasób mieszkaniowy Gminy Kamienna Góra obejmuje 185 mieszkań zlokalizowanych w 42 budynkach, na terenie 12 wsi, w tym 1 mieszkanie zlokalizowane w budynku szkolnym we wsi Krzeszów. Współwłasnością objętych jest 24 budynki, co stanowi 57,1 % ogólnej ilości budynków w których znajduje się 104 mieszkania własne, stanowiących 56,2 % ogólnej liczby mieszkań.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 21 mieszkań socjalnych zlokalizowanych w 10 budynkach rozmieszczonych na terenie 5 - u wsi.

Największa koncentracja mieszkań występuje w 4-ch miejscowościach gminy, tj. Czadrow, Krzeszów, Szarocin, Ogorzelec. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych 8-ciu miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do 3-ch kondygnacji i o małej kubaturze, przeciętnie od 4 do 7 mieszkań w budynku, poza Czadrowem tzw. Osiedle gdzie w 4-ch dwu klatkowych budynkach średnio znajduje się po 16 mieszkań oraz jeden budynek na terenie wsi Ogorzelec o 17 mieszkaniach.

### **Struktura techniczna**

Z uwagi na wiek budynków ( poza 4 budynkami osiedla czadrowskiego ), wybudowanych w większości w pierwszych latach wieku 20-tego ( pojedyncze przypadki sprzed roku 1900 ) oraz zaległości remontowe, przeciętny stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest zadowalający. Dotyczy to również funkcjonalności i infrastruktury wyposażenia wielu budynków, a tym samym zlokalizowanych w nich mieszkań.

Wyjątkiem odbiegającym od opisanego stanu stanowią 4-ry budynki (bloki) osiedla w Czadrowie, wybudowane na przełomie lat 1970/80 z pełno standardowymi mieszkaniami, zmodernizowane w latach 90-tych (docieplenie), a w latach 2007- 2010 dokonano kapitalnych remontów pokrycia ich dachów wraz z kominami.

Aktualnie potrzeby remontowe dla tych budynków to m.in. docieplenie przyziemia budynków oraz poprawa istniejącego docieplenie ścian (wg standardów określonych wczesniejszym audytem energetycznym), wymiana wewnętrznej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej c.o. i c.w.u.

Ilustrację stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela 1

tabela Nr 1

<b>STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW</b>				
Dobry - nie wymagający napraw w obecnym stanie	Dostateczny - wymagający remontów bieżących	Niezadawalający - wymagający robót modernizacyjno - adaptacyjnych	Ogółem	Uwagi
17	25	-	42	-

W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełnostandardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i urządzenia sanitarne, lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem posiadające łazienkę albo wc, oraz lokale „substandardowe” ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym z występującymi suchymi ubicacjami.

Ilustrację stanu wyposażenia lokali mieszkalnych przedstawia tabela 2,

tabela Nr 2

<b>WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ</b>				
Osiedle Czadrów (łazienka,wc,co)	Standard (łazienka, wc)	Niepełny standard (łazienka lub wc)	„substandard” brak urządzeń, (sucha ubikacja)	Ogółem
<i>ilość mieszkań / % wyposażenia</i>				
29	104*	45	7	185
15,7	56,2	24,3	3,8	100 %

\* wyposażone w c.o. etażowe

### **Lokale socjalne**

W ramach zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Gminy – również najemców lokali mieszkalnych podejmowane są działania w zabezpieczeniu mieszkalnych lokali socjalnych. Dotychczasowe działania w tym zakresie były dwukierunkowe, tj. pozyskiwanie lokali o obniżonej wartości użytkowej z tzw. naturalnego ruchu ludności, wykonywanie remontów odnowieniowych i ich przekwalifikowanie na lokale socjalne oraz adaptowanie wolnych przestrzeni w budynkach i ich przeznaczanie na lokale socjalne.

Aktualną liczbę i lokalizację lokali socjalnych przedstawia tabela 3,

tabela Nr 3

<b>L.p</b>	<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Ilość lokali komunalnych w budynku</b>	<b>W tym lokali socjalnych</b>
1	Janiszów 53	9	2
2	Gorzyszów 49	7	4
3	Gorzyszów 51	6	3
4	Gorzyszów 113	3	2
5	Ogorzelec 80	17	3
6	Ogorzelec 25 *	4	1
7	Ogorzelec 38 *	6	1
8	Ogorzelec 63 *	4	1
9	Olszyny 8	9	3
10	Jawiszów 1	6	1
<b>X</b>	<b>X</b>	<b>71</b>	<b>21</b>

\* - budynek we wspólnocie

Zakłada się, że potrzeby w zakresie lokali socjalnych będą sukcesywnie narastać i tym samym pozyskiwanie do zasobu lokali o obniżonej wartości użytkowej i mniejszych powierzchniach musi być procesem ciągłym.

Aktualne potrzeby na okres obowiązywania Programu szacuje się na poziomie 5 – 8 lokali rocznie. Przyjmując rosnącą tendencję potrzeb, również dla najemców znacznie zalegających w opłatach i czynszach w dotychczasowych lokalach komunalnych (*propozycja zamiany*) i jednocześnie malejący „ruch ludności” w posiadanym zasobie mieszkaniowym może spowodować wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.

Utrzymywanie się takiego zjawiska w dłuższym przedziale czasowym może spowodować potrzebę niezbędnych adaptacji na małe lokale mieszkalne niektórych przestrzeni strychowych bądź gospodarczych w budynkach nadających się do takiego przeznaczenia.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.**

W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.

*Priorytetami tymi uszeregowanymi według kategorii ważności są:*

- I. Nieprzeciekające dachy budynków mieszkalnych – remonty i wymiana pokryć dachowych wraz z orynnowaniem, obróbkami i przebudową kominów.
- II. Sprawne instalacje – elektryczne i wodno-kanalizacyjne,
- III. Odwodnienie budynków – odbudowa urządzeń drenażowych w obrębie budynków wraz ze wzmocnieniem ich fundamentów i likwidacja zawilgoceń ścian przyziemia,
- IV. Poprawa estetyki budynków – naprawa ubytków w elewacji budynków lub wykonanie nowych elewacji oraz remonty części wspólnych, tj. korytarzy i klatek schodowych ,
- V. Ostateczna likwidacja suchych ubikacji – modernizacja wspólnych części sanitarnych budynków (budowa szamb),

Najpilniejsze działania w tym zakresie, to remont pokryć dachowych, wykonanie drenaży w obrębie fundamentów oraz potrzeby wykonania lub modernizacji urządzeń kanalizacyjnych w nieruchomościach (*budowa szamb*). Propozycje działań remontowych przedstawia tabela Nr 8 na stronie 11.

W ramach prowadzonych przeglądów technicznych, szczególnie 5-letnich (*Prawo budowlane, tekst jedn. z 2016r., poz. 290 wraz z późn. zm.*) możliwym będzie ustalenie potrzeb remontowych lub zagrożeń stanu technicznego występujących w budynkach i na tej podstawie podejmowane byłyby bardziej „radykalne” działania remontowe pozwalające na dłuższe zabezpieczenie budynków lub ich części. Niemniej jednak w okresie realizacji Programu nie przewiduje się kompleksowych remontów budynków, które w swoim działaniu powodowałyby czasowe przemieszczanie ich najemców.

Zakłada się natomiast realizację zadania inwestycyjnego – budowy budynku mieszkalnego ( wg przyjętego Wieloletniego planu inwestycyjnego ) w latach 2019-2020, między innymi pod potrzeby przyszłej likwidacji budynku w Krzeszowie – Willmanna Nr 9, co pozwoliło by zlikwidować budynek o nie najlepszym stanie technicznym i niekorzystnej lokalizacji, a jednocześnie poprawiło by to estetykę zagospodarowania centrum wsi Krzeszów.

### III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

Uwzględniając średnioroczną **sprzedaż lokali na poziomie 4 – 5 mieszkań rocznie**, zakłada się osiągnięcie liczebnego stanu lokali mieszkalnych na poziomie określonym w tabeli nr 4.

tabela nr 4

Rok	Ilość lokali mieszkalnych stan początkowy	Planowana sprzedaż lokali	Lokale mieszkalne (w budynkach komunalnych i współwłasnych)		Uwagi
			stan początkowy	stan końcowy	
			ogółem	w tym własnych – stan prognozowany *	
2017	185	5	180	109	
2018	180	5	175	114	
2019	175	4	171	118	
2020	171	4	167	122	
2021	167	4	163	126	

\* - sprzedaż powodująca zejście budynku ze stanu nie zwiększa ilości lokali własnych w budynkach ze współwłasnością lecz spowoduje łączne (ilość lokali w budynku) zmniejszenie tych lokali,

### IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu na takim poziomie, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

1). Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, tj.

#### Czynniki podwyższające :

- lokal wyposażony w wc wykonane przez wynajmującego + 20 %
- lokal wyposażony w łazienkę wykonaną przez wynajmującego + 20 %
- lokal wyposażony w c.o. wykonane przez wynajmującego i zasilane w ciepło z sieci zewnętrznej ( nie dotyczy c.o. etażowego ) + 20 %
- stosuje się maksymalną zwwyżkę stawki podstawowej czynszu + 60 %

#### Czynniki obniżające :

- lokal bez urządzeń kanalizacyjnych - 20 %
- mieszkanie o złym stanie technicznym lub zawilgocone - 20 %

stosuje się maksymalną zniżkę stawki podstawowej czynszu - 20 %

2). Stawkę podstawową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy.

- 3). W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący wraz ze zmianą stawki podstawowej zmienia czynniki mające wpływ na wysokość stawki czynszu za dany lokal, jeżeli dokonał w budynku lub lokalu ulepszeń mających wpływ na stawkę podstawową.
- 4). Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych modernizacji.
- 5). Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.
- 6). Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi **50 %** najniższego czynszu za lokal mieszkalny. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 7). Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżona o :
  - **10 %** - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym ;
  - **20 %** - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym :
- 8). Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych,
- 9). Podstawą kalkulowania stawki czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności :
  - koszty zarządzania i administrowania ( *2 etaty + 1/2 etatu konserwatora* ),
  - koszty konserwacji, remontów, usuwania awarii oraz utrzymania należytego stanu technicznego budynków,
  - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
  - koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- 10). Nie pobiera się kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

## **V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

Bezpośrednie obowiązki zarządcy w budynkach komunalnych mienia gminy wykonuje referat KROŚ, który do celów remontowo - konserwacyjnych zatrudnia wyłonione trybem zamówień publicznych podmioty gospodarcze.

Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

## **V. VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- część przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych (*np. mieszkania, lokale użytkowe i gospodarcze*),
- dotacje z budżetu gminy

**Zmiany stawki bazowej czynszu i zakładane dochody w mieszkaniowym zasobie gminy w okresie obowiązywania Programu**

tabela 5

<i>Założenie</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Stawka bazowa czynszu zł/m <sup>2</sup>	4,36	<b>4,45</b>	<b>4,54</b>	<b>4,65</b>	<b>4,79</b>	<b>4,93</b>
Dynamika wzrostu w %	106,0	102,0	102,0	102,5	103,0	103,0
Max. wysokość czynszu w Gminie	6,98	7,12	7,26	7,44	7,66	7,89
Wpływy z czynszu w zł *	542.000	<b>535.000</b>	<b>517.000</b>	<b>498.000</b>	<b>479.000</b>	<b>461.000</b>
Dynamika wzrostu w %	-	98,7	96,6	96,3	96,2	96,2

\* przy dynamice wzrostu stawki podstawowej czynszu zakłada się zmniejszenie wpływów z tego tytułu ze względu na sukcesywną sprzedaż lokali,

W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie inwentaryzacji budynków mieszkalnych, celem aktualizowania użytkowanej powierzchni mieszkań i tym samym właściwego naliczania czynszu, a dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (*ponad przynależne*) znajdujące się w budynkach przeznaczone zostaną do wynajmu.

- **VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.**

tabela Nr 6

<i>Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy – w tys. zł</i>					
<i>Rok</i>	<i>Koszty bieżącej eksploatacji</i>	<i>Koszty remontów mieszkań i budynków</i>	<i>Razem wydatki</i>	<i>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</i>	<i>Uwagi</i>
2017	180	480	660	31,1	
2018	185	650	835	31,5	
2019	190	535	725	32,0	
2020	195	430	625	32,5	
2021	200	440	640	33,0	

## VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ.

### 1. Zasady zamian lokali mieszkalnych na okres remontów dotychczasowych mieszkań lub budynków.

W ramach obowiązywania niniejszego Programu nie zakłada się planowanego remontu całych budynków, co powodowało by potrzebę zabezpieczenia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale na terenie gminy, uzyskane z ruchu ludności. W przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych w budynkach, możliwym będzie również na krótki czas przejściowy dodatkowo zabezpieczyć lokale mieszkalne, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich na terenie gminy.

Ze względu na rozproszoną na terenie gminy substancję mieszkaniową w 12-tu miejscowościach, praktycznie niemożliwym będzie zachowanie warunku zadysponowania lokalu zamiennego znajdującego się w tej samej miejscowości.

### 2. Planowana sprzedaż lokali.

#### Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do :

#### - **sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą.**

Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Najemcom mieszkań, którzy nie będą zainteresowani nabyciem lokalu w takim budynku należy proponować sukcesywnie lokale zamienne pozyskiwane z „ruchu ludności”. Działanie takie powinno poprzedzać przydziały mieszkań dla osób oczekujących – z tzw. listy.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie kontynuacją podjętych wcześniej działań prywatyzacyjnych danej nieruchomości, a efektem działań będzie ograniczenie do minimum ilości nieruchomości wspólnych z udziałem Gminy - (ilość lokali do zbycia określa tabela 7).

#### - **typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach o małej ilości mieszkań, które zbywane byłyby jednocześnie. Propozycję nabycia lokalu, w formie pisemnej przekazywane będą dla wszystkich najemców wytypowanego budynku do zbycia. W przypadkach pojedynczych rezygnacji z zakupu lokalu, postępować jak wyżej.**

#### - **Wykaz**

**lokali mieszkalnych w budynkach ze współwłasnością, proponowanych do sukcesywnego zbycia :**

tabela Nr 7

<i>L.p.</i>	<i>Adres</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>W tym własnych</i>	<i>Ilość mieszkań do zbycia</i>	<i>Uwagi</i>
1	Czadrów 7	5	4	1	
2	Czadrów 10	5	2	3	
3	Czadrów 105-106	16	11	5	
4	Czadrów 107-108	15	6	9	
5	Czadrów 109-110	16	7	9	
6	Czadrów 111-112	15	9	6	
7	Dębrznik 54	5	3	2	
8	Ptaszków 5	7	6	1	Nieruchomość ze świetlicą
9	Ptaszków 52	9	4	5	
10	Krzeszów ul. Księcia Bolka I 6	6	5	1	
11	Krzeszów ul. Willmanna 11	10	8	2	
12	Leszczyniec 49	4	3	1	
13	Leszczyniec 27	7	6	1	
14	Ogorzelec 25	4	1	3	
15	Ogorzelec 38	6	3	3	
16	Ogorzelec 66	6	3	3	
17	Ogorzelec 63	4	1	3	
18	Pisarzowice 84	7	5	2	
19	Pisarzowice 108	9	6	3	
20	Szarocin 64	4	3	1	
21	Szarocin 70	5	2	3	
22	Szarocin 80	8	1	7	
23	Szarocin 110	8	2	6	
24	Olszyny 94	3	3	-	Nieruchomość ze świetlicą (1 lokal)
<b>R a z e m</b>		<b>184</b>	<b>104</b>	<b>80</b>	

- Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe

budżetu. Jednocześnie przyjęć należy, że właściciele indywidualni całości zasobu budynków wielorodzinnych działając na zasadzie dbałości o swoje mienie spowodują szybszą poprawę stanu technicznego budynków na zasadzie systemu gospodarczego wykonywani niezbędnych prac remontowych.

Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację posiadanej substancji mieszkaniowej gminy.

Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach rozkładania ceny sprzedaży na raty nie stosuje się zasad preferencyjnych (bonifikat). Dotyczy to również zbywania wolnych lokali mieszkalnych z zasobu gminy.

PLANOWANE REMONTY I MODERNIZACJE BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W LATACH 2017 - 2021												
L.p.	Adres	2017 rok		2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok		UWAGI
		Zakres robót	Wartość w tys. zł	Zakres robót	Wartość w tys. zł	Zakres robót	Wartość w tys. zł	Zakres robót	Wartość w tys. zł	Zakres robót	Wartość w tys. zł	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>13</i>
1	Olszyny 8	Remont dachu	50	Remont korytarza	30							
2	Olszyny 94	Remont elewacji	15									wspólnota
3	Jawiszów 1			Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych, wymiana dachu nad pozostawioną częścią nad mieszkaniem i częścią gospodarczą	150	cd. wywóz gruzu, uporządkowanie terenu oraz naprawa elewacji na cz. mieszkalno-gospod.	60					Nieruchomość w ruinie, wymaga ostatecznego uporządkowania
4	Jawiszów 23							Remont elewacji	40			
5	Gorzyszów 49					Remont komina	20					
6	Gorzyszów 51	Remont korytarza	25									
7	Gorzyszów 113					Remont stropu pom.gospodarczych lokatorskich	20					

8	Czadrów -kotłownia			Remont dachu i elewacji	50							Ewentualnie przekazanie w zarząd/ sprzed.
9	Dębrznik 54	remont dachu	50									wspólnota
10	Dębrznik 18	Remont kominów	15							Naprawa elewacji	20	
11	Ptaszków 5	Remont dachu	45									wspólnota
12	Ptaszków 52			Remont dachu cz.I	30	Remont dachu cz.II	30					wspólnota
13	Janiszów 53	- Wykonanie zewnątrznych schodów - wykonanie pomieszczenia tymczasowego	30 20					Remont klatki schodowej	20	Adaptacja cz. strychu na mieszkanie	70	
14	Janiszów 13					Remont klatki schodowej	20					
15	Krzeszów Willmanna 11									remont dachu	45	wspólnota
16	Krzeszów Kalwaria 1 A	Remont klatki schodowej	15			przebudowa kominów + remont dachu cz. okapowej	30					
17	Krzeszów Willmanna 9			Wyk. drenażu i remont korytarzy	40							Realizacja warunkowa – zależna od decyzji dot. likwidacji budynku

18	Krzeszów Księcia Bolka 6									Remont dachu + kominy	40	wspólnota
19	Krzeszów Św.Józefa 5			Wykonanie drenażu	15	Wykonanie nowego pokrycia dachu	60					
20	Krzeszów Sportowa 6 A					Przebudowa dachu na dwuspadowy	120 (50 %)					Z częścią pawilonu sportowego (+ 50 %)
21	Ogorzelec 25	Wykona -nie szamba	10					Remont ściany szczyt.bud	25	Remont dachu	50	wspólnota
22	Ogorzelec 38									Wykonanie drenażu	25	wspólnota
23	Ogorzelec 63	Wyk. szamba i cz.kanalizacji w budynku	25					Drenaż + naprawa przyzie- mia	50			wspólnota
24	Ogorzelec 66			Remont schodów wejściowych i wymiana drzwi	15			Drenaż remont przyzie- mia	30			wspólnota
25	Ogorzelec 80			Przebudowa dachu (zmiana nachylenia)	150					Remont klatki schodo- wej	40	
26	Ogorzelec 40	Drenaż i naprawa fundamentów c.d.	20					Remont elewacji + ankrowa- nie	45			
27	Leszczyniec 49									Remont komina	15	wspólnota

28	Pisarzowice 108	Naprawa elewacji	10									wspólnota
29	Pisarzowice 77						Remont dachu	50	Wykonanie elewacji	55		
30	Pisarzowice 160			Remont gzymsów i dokończenie elewacji - budowa komórki	50							
31	Szarocin 64					Budowa szamba	15					wspólnota
32	Szarocin 70	Budowa szamba i remont korytarza	20				remont dachu	90				wspólnota
33	Szarocin 80					remont dachu /bl./ + remont komórek lok.	80					wspólnota
34	Szarocin 110	remont dachu	50	Naprawa elewacji od strony ulicy	40							wspólnota
<b>Awarie i roboty niezaplanowane</b>			80		80		80	80		80		
<b>X</b>	<b>OGÓLEM</b>		<b>480</b>		<b>650 *</b>		<b>535 *</b>	<b>430</b>		<b>440</b>		

\* z uwzględnieniem kosztów rozbiórki cz. gospodarczej – Jawiszów 1 oraz remontu kotłowni w Czadrowie.

W wymienionych kosztach nie uwzględniono potrzeb remontu urządzeń kotłowni ( np. wymiany pieca),

**Uwaga :**

- w powyższej tabeli nie uwzględniono kosztów planowanej inwestycji (wg Wieloletniego planu inwestycyjnego) na lata 2019-2020 – budowy komunalnego budynku mieszkalnego.