



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 9 czerwca 2017 r.

Poz. 1638

UCHWAŁA NR XXXIII/264/2017 RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI

z dnia 1 czerwca 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150; zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777; z 2016 r. poz. 8) Rada Gminy Dobrzeń Wielki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonywanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki

Klemens Weber

Załącznik
do uchwały nr XXXIII/264/2017
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 1 czerwca 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2017-2021

Rozdział 1

Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza dotycząca wielkości tego zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne oraz pozostałe lokale mieszkalne

1. Zasób mieszkaniowy gminy tworzony jest przez lokale gminne, które znajdują się w budynkach mieszkalnych należących w całości do Gminy, lokale gminne w budynkach, w których Gmina posiada udziały (wspólnoty mieszkaniowe) oraz lokale socjalne - Tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych na dzień 20.04.2017 r. wynosi 79 lokali (w tym 14 lokali użytkowych, 54 lokali mieszkalnych, 3 lokale mieszkalne znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz 8 lokali socjalnych).

2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego (wg stanu na dzień 20.04.2017 r.)

Tabela nr 1

<i>Gminne lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym</i>			
Lp.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali
1.	Budynki w 100% gminne (z lokalami mieszkalnymi)	12	54
2.	Lokale gminne we wspólnotach mieszkaniowych	1	4
3.	Lokale socjalne	1	8
Ogółem			66

3. Wykaz budynków mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy wg stanu zasobów na dzień 20.04.2017 r.

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Kup 1-go Maja 42	2
2.	Kup Karola Miarki 9	2
3.	Kup Szpitalna 2	11
4.	Kup Szpitalna 5a	3
5.	Kup Rynek 13	1
6.	Chróścice ul. Cebuli 16	14
7.	Chróścice Korfantego 1 a	5
8.	Dobrzeń Wielki Sienkiewicza 40	1
9.	Dobrzeń Wielki Matejki 3	3
10.	Dobrzeń Wielki Strzelców Bytomskich 19	3
11.	Dobrzeń Wielki Drzymały 9	8
12.	Dobrzeń Wielki Dworcowa 18	3
13.	Dobrzeń Wielki Namysłowska 26	6
14.	Dobrzeń Wielki Reymonta 2	4
15.	Dobrzeń Mały Odrzańska 29	4
RAZEM: 70		

4. Wyższy standard jakościowy posiadają lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, czego uzasadnieniem jest struktura wiekowa tych budynków oraz ich sprawność techniczna.

Tabela nr 3. Wykaz lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Kup 1-go Maja 1c	3
2.	Dobrzeń Wielki Namysłowska 97	1
RAZEM: 4		

5. W mieszkaniowym zasobie gminy, ze względu na charakter lokalu mieszkalnego wyróżnia się również lokale socjalne, których liczba wynosi 8.

Tabela nr 4 Wykaz lokali socjalnych

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Chróścice Cebuli 16	8
RAZEM : 8		

6. Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych

Analiza zasobu mieszkaniowego w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne – zarówno w budynkach gminnych jak i we wspólnotach mieszkaniowych wyposażone są w całości w instalację wodociągową (100% zasobu), w 66,07% w centralne ogrzewanie 3,57% w instalację gazową oraz 100,00% w łazienkę i WC. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż 50% stanowią budynki o dobrym stanie technicznym. Budynki o bardzo dobrym stanie technicznym stanowią 25% ogólnej liczby budynków. Opis istniejącego stanu technicznego budynków został zawarty w Tabelach 5-6.

Skala ocen:

Stan techniczny budynku:

Bardzo dobry – budynek nie wymaga żadnych remontów

Dobry – budynek wymaga bieżących remontów

Zły – budynek wymaga kapitalnego remontu

7. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

W podstawowym zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzeń Wielki w budynkach zlokalizowanych na terenie sołectw: Chróścice, Dobrzeń Wielki, Dobrzeń Mały i Kup, przewiduje się w latach 2017-2021 sukcesywną modernizację. Szczegółowy plan remontów ujęto w Tabeli nr 9.

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach komunalnych

Tabela nr 5

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użytk.	Rodzaj wyposażenia poza energ. elektryczną i wodą					Stan techniczny	uwagi
				CO	WC	Kan. sieć	Kan. szamb	Gaz		
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1	DOBRZEŃ WLK. ul. Sienkiewicza 40	1	91,06		x	x			zły	
2	DOBRZEŃ WLK. ul. Dworcowa 18	3 1 1 1	185,93 67,80 64,53 53,60	x (jeden z 3 lokali)	x 	x 			zły	
3	DOBRZEŃ WLK. ul. Namysłowska 26	5 1 1 1 1 1	258,16 52,60 52,60 53,68 52,60 46,68	x	x	x			dobry	

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach komunalnych

Tabela nr 5.1.

-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
4	DOBRZEŃ WLK. ul. Strzelców Bytomskich 19	3 1 1 1	207,40 98,48 67,37 41,55		x	x			dobry	

5	DOBRZEŃ WLK. ul. Matejki 3	3	165,62	x	x	x			b. dobry
		1	71,06						
		1	36,16						
		1	58,40						
6	DOBRZEŃ WLK. ul. Drzymały 9	8	331,85	x	x	x			dobry
		1	67,08						
		1	35,60						
		1	42,97						
		1	53,04						
		1	33,92						
		1	43,05						
		1	25,37						
1	30,82								
7	DOBRZEŃ MAŁY ul. Odrzańska 29	4	163,48	x	x	x			dobry
		1	42,17						
		1	55,93						
		1	31,80						
1	33,58								
8	CHRÓSCICE Cebuli 16 (s - lokale socjalne)	14	450,95	x	x	x			b. dobry
		1 (s)	38,56						
		1 (s)	34,82						
		1 (s)	20,08						
		1	21,80						
		1 (s)	31,97						
		1 (s)	38,18						
		1 (s)	35,16						
		1	35,96						
		1 (s)	53,82						
		1	41,48						
		1	25,43						
		1 (s)	21,02						
		1	21,06						
1	31,61								
9	KUP ul. K. Miarki 9	2	100,30	x	x	x		x	dobry
		1	57,75	(jeden z 2 lokali)				(jeden z 2 lokali)	
		1	42,55						
10	KUP ul.1-go maja 42	2	100,52		x	x			zły
		1	57,10						
		1	43,42						
11	KUP ul. Szpitalna 2	10	502,59		x	x			dobry
		1	52,28						
		1	46,30						
		1	64,62						
		1	54,80						
		1	49,27						
		1	51,24						
		1	47,88						
		1	54,20						
		1	43,65						
1	38,35								
12	Kup ul. Szpitalna 5a	1	73,7	x	x	x		x	b. dobry

Ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Tabela nr 6

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Pow. użytk.	Rodzaj wyposażenia poza energ. Elektryczną i wodną					Stan techniczny	Inne
				CO	WC	Kan. sieć	Kan. szamb.	GAZ		
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11
1	Kup ul. 1-go maja 1c	4	189,43	x	x	x		x	dobry	
		1	48,72							
		1	33,89							
		1	50,72							

Powierzchnia budynków mieszkalnych zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynosi 189,43 m² w tym powierzchnia lokali stanowiących własność Gminy wynosi 133,33 m².

Ocena stanu technicznego lokali użytkowych usytuowanych w budynkach komunalnych oraz budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela nr 7

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali użytkowych	Pow. Użytk.	Rodzaj wyposażenia poza energią elektr. i wodą					Stan techniczny	inne
				CO	WC	Kan. sieć	Kan. szamb.	GAZ		
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1	Kup ul. Rynek 13	1	194,4	x	x	x			b. dobry	
2	Kup ul. Szpitalna 2	1	51,97		x	x			dobry	
3	Kup ul. Szpitalna 5a	2	122,23	x	x	x		x	b. dobry	
		1	100,65							
		1	21,58							
4	Dobrzeń Wielki Reymonta 2	4	349,62	x	x	x			b. dobry	
		1	206,10							
		1	86,41							
		1	36,33							
		1	20,78							
5	Dobrzeń wielki ul. Namysłowska 26	1	36,26	x	x	x			dobry	
6	Chróstyce ul. Korfantego 1a	5	378,60	x	x	x		x	b. dobry	
		1	220,96							
		1	42,73							
		1	37,70							
		1	64,78							
		1	12,43							
7	Dobrzeń Wielki ul. Namysłowska 97	1	89,20		x	x		x	b. dobry	
RAZEM		14	1 222,28							

8. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela (stan na 20.04.2017 r.)

Tabela nr 8

wyszczególnienie	2017		2018		2019		2020		2021	
	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe	socjalne	pozostałe
Liczba gminnych lok. mieszkalnych	8	58	8	56	8	56	8	56	8	56

9. Z powyższej tabeli wynika, że w 2017 roku przewidziany jest do sprzedaży budynek wolnostojący w Kup przy ul. Karola Miarki 9 (2 lokale mieszkalne) oraz w 2018 roku budynki: w Dobrzeniu Wielkim przy ul. Sienkiewicza 40 (1 lokal mieszkalny) oraz w Kup przy ul. 1-go Maja 42 (2 lokale mieszkalne). Jednocześnie w 2017 roku przewidziano rozpoczęcie inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego wraz z adaptacją części gospodarczej na cele mieszkalne w Dobrzeniu Wielkim przy ul. Strzelców Bytomskich 19. Pozwoli to na pozyskanie dodatkowych 3 lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że na 31.12.2021 r zasób mieszkaniowy gminy będzie wynosił 64 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali użytkowych (po uwzględnieniu sprzedaży).

Rozdział 2

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji na lata 2017-2021 wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Patrząc na strukturę wiekową zasobów mieszkaniowych budynki gminne oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy należy zaliczyć do starych zasobów mieszkaniowych gdyż w większości zostały wybudowane przed 1945 r. Tylko niektóre budynki wybudowano w latach 70-tych. Z uwagi na konieczność poprawy stanu technicznego wielu budynków wynika ciągła potrzeba przeprowadzenia w nich prac remontowych. Prowadzone roboty remontowe w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych podzielić można na rodzaje:

- a) remonty główne,
- b) remonty bieżące,
- c) modernizacje mające na celu poprawę stanu technicznego budynku oraz podwyższenie standardów mieszkalnych.

2. Z przeprowadzonych analiz wynika, że remonty obiektów jedno i dwulokalowych pozostających w złym stanie technicznym (budynki niskiej jakości zbliżające się do granicy śmierci technicznej – z uwagi na zbyt duży poziom zużycia technicznego) są nieuzasadnione ekonomicznie i powinny być docelowo wyeliminowane z użytkowania. Dotyczy to głównie budynków zlokalizowanych w: Dobrzeniu Wielkim przy ul. Sienkiewicza 40, w Kup przy ul. 1-go Maja 42.

W tych przypadkach nakłady poniesione na roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu doprowadzenia budynków do odpowiedniego stanu technicznego mogą być porównywalne z budową nowego obiektu o podobnych parametrach użytkowych. Należy więc przyjąć zasadę polegającą na zbywaniu takich obiektów a jedynie w przypadkach uszkodzeń budynków zagrażających życiu i zdrowiu ludzi przedsięwziąć środki zaradcze w celu likwidacji zagrożenia. Pieniądze w ten sposób pozyskane można by inwestować w polepszenie stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej przez jej remonty i modernizacje jak np. w przypadku bud. w Dobrzeniu Wielkim przy ul. Strzelców Bytomskich 19 (z istniejących 3 lokali mieszkalnych po adaptacji przyległego budynku gospodarczego powstanie 6 lokali mieszkalnych).

3. W przypadku rosnącego zapotrzebowania na lokale socjalne proponuje się wybudowanie nowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego (np. bud. parterowy w tradycyjnej technologii o nieskomplikowanej konstrukcji) zlokalizowanego Chróścice – Babilas. Proponuje się przeznaczenie tego budynku w całości na funkcję mieszkalną (mieszkania socjalne).

4. W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane będą nowe rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe - zwłaszcza tam, gdzie udział Gminy stanowi niewielka liczba lokali, a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe Wspólnoty (do 7 lokali). Gmina dążyć będzie do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100% udziałem osób fizycznych.

5. Podstawowym celem polityki remontowej jest poprawa standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy. Istotne jest zatem określenie dochodów gminy, które umożliwiłyby realizację głównych potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych przeprowadzanych dla poszczególnych budynków.

6. Planowanie remontów i modernizacji oraz koszty w poszczególnych latach zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela nr 9

Lp.	OBIEKT	WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT	2017	2018	2019	2020	2021
1	Kup, ul. 1-go Maja 42		-	-	-	-	-
2	Kup, ul. Karola Miarki 9		-	-	-	-	-
3	Kup, ul. Szpitalna 2		-	-	-	-	-
4	Kup, ul. Szpitalna 5a	a) utwardzenie placu wokół budynku	-	-	72 000	-	-
5	Kup, ul. Rynek 13		-	-	-	-	-
6	Chróstice, ul. Cebuli 16		-	-	-	-	-
7	Chróstice, ul. Korfantego 1		-	-	-	-	-
8	Dobrzeń Wielki, ul. Sienkiewicza 40		-	-	-	-	-
9	Dobrzeń Wielki, ul. Matejki 3	a) wykonanie tynków w piwnicy oraz remont klatki schodowej na parterze	-	12 000	-	-	-
10	Dobrzeń Wielki, ul. Strzelców Bytomskich 19	a) przebudowa budynku mieszkalnego wraz z adaptacją części gospodarczej na cele mieszkalne	303 000	-	-	-	-
11	Dobrzeń Wielki, ul. Drzymały 9		-	-	-	-	-
12	Dobrzeń Wielki, ul. Dworcowa 18	a) docieplenie elewacji zewnętrznych budynku b) remont lokalu mieszkalnego nr 3	50 000	80 000	-	-	-
13	Dobrzeń Wielki, ul. Namysłowska 26	a) wymiana węzła ciepłego oraz instalacji C.O.	-	-	-	110 000	-
14	Dobrzeń Wielki, ul. Reymonta 2	a) remont doświetlaczy piwnicznych	-	8 000	-	-	-
15	Dobrzeń Mały, ul. Odrzańska 29	a) docieplenie elewacji zewnętrznych budynku mieszkalnego b) remont elewacji budynku gospodarczego	-	45 000	14 000	-	-

Prognoza wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w kolejnych latach, uwzględniająca zmiany struktury kosztów przedstawia się następująco:

Tabela nr 10

wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach wyrażona w zł				
	2017	2018	2019	2020	2021
Wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	3 519,84	3 519,84	3 519,84	3 519,84	3 519,84
Remonty zasobu gminnego	353 000,00	145 000,00	86 000,00	110 000,00	0,00
Ogółem prognoza wydatków	356 519,84	148 519,84	89 519,84	113 519,84	3 519,84

Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zmiany w zasobach mieszkaniowych gminy będą następować głównie wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych (budynków), a w znacznie mniejszym stopniu w wyniku likwidacji budynków bądź budowie nowych budynków.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy będzie następowała na rzecz najemców, którym zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami przysługuje pierwszeństwo nabywania zajmowanych mieszkań. System preferencji sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom został uchwalony przez Radę Gminy.

3. Zakłada się, że w latach 2017-2021 sprzedaż lokali w zasobie mieszkaniowym będzie się kształtowała następująco:

Rok	Prognozowana ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	Powierzchnia użytkowa
2017	2	100,30
2018	3	191,58
2019	0	0
2020	0	0
2021	0	0

Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej

1. Wartość odtworzeniowa to iloczyn 1 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia dla Województwa Opolskiego ogłaszanego co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzeń Wielki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobrzeń Wielki w drodze zarządzenia.

3. Stawki czynszu obowiązujące w mieszkaniowych zasobach Gminy Dobrzeń Wielki ustalane są za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową (zgodnie z Tabelą 1.1. Oczynszowanie mieszkań).

4. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych o powierzchni 80 m² zostaje podwyższona o 5% w stosunku do bazy uwzględnionej w tabeli 1.1.

5. W latach 2017 – 2021 zakłada się podwyżki czynszu nie częściej niż raz w roku.

TABELA 1.1. OCZYNSZOWANIE MIESZKAŃ

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza (%)	(A) Strefa w gminie (% bazy)		(B) Stan techniczny budynku (% bazy)			(C) Budynek po przeprowadzonej termomodernizacji (% bazy)	(D) Usytuowanie mieszkania w budynku (% bazy)		(E) Mieszkania powyżej 80 m ²	(F) Stan techniczny mieszkania		
		I	II	1	2	3		4	5		6	7	8
Mieszkanie o najwyższym standardzie (co, wc, wod-kan)	110	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z kan. i co (wc i łazienka indywidualna poza lokalem)	105	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z łazienką wc, wod-kan, bez co	100	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z wc, kan. i co bez łazienki	95	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5
Mieszkanie z wc, kan, bez łazienki i co	85	0	-5	+5	0	-5	+5	0	-5	+5	-5	0	+5

I Strefa - Dobrzeń Wielki, Dobrzeń Mały, Chróścice

II Strefa – Kup

1. b. dobry

2. dobry

3. zły
4. budynki ocieplone
5. usytuowanie inne, niż wymienione w pkt 6
6. mieszkania usytuowane na poddaszu, adaptowane ze strychu
7. mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 80 m² (można odstąpić od zwyczajki gdy w lokalu występuje przegęszczenie i nie ma zaległości czynszowych)
8. mieszkania o niedostatecznym stanie technicznym powstałym bez winy najemcy, zakwalifikowane komisyjnie na podstawie pisemnego wniosku najemcy (np. zawilgocone na skutek przemarzania itp.)
9. inne niż wymienione w pkt 8 i 10
10. mieszkania oddane w najem po remoncie kapitalnym.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W całym procesie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy uczestniczy Prowod spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Kup (Prowod sp. z o.o.). Prowod sp. z o.o. zarządza również budynkami wspólnot mieszkaniowych.

2. Prowod sp. z o.o. gospodaruje w imieniu Gminy gminnym zasobem mieszkaniowym realizując określone zadania m.in: naliczanie i windykowanie czynszów, dokonywanie zmian w składnikach czynszowych, kontrola rozliczeń finansowych wspólnot mieszkaniowych, oraz rozliczanie kosztów mediów dostarczanych do budynków zarówno w całości gminnych jak i zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Analiza funkcjonowania Prowod sp. z o.o. wskazuje, że obecny sposób zarządzania zasobem gminnym jest właściwy z punktu widzenia ekonomicznego oraz realizacji spraw technicznych, czego odzwierciedleniem jest bieżące regulowanie zobowiązań Prowod sp. z o.o. w stosunku do podmiotów zewnętrznych, a także dbałość o gminny zasób mieszkaniowy (poprawa stanu technicznego).

4. Nie przewiduje się dokonywania zmian w sposobie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są: a) środki z budżetu gminy (Prowod sp. z o.o. jako spółka, której głównym udziałowcem jest Gmina Dobrzeń Wielki realizuje „Umowę nr ZP.272.55.2017” z dnia 2 stycznia 2017 r. w postaci bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy).

2. Prognozowane wpływy czynszowe w latach 2017-2021:

Tabela nr 11

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021
Przychody z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych [zł]	93 690,88	96 664,15	96 664,15	96 664,15	96 664,15
Przychody z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych [zł]	36 596,12	36 596,12	36 596,12	36 596,12	36 596,12
Przychody z czynszów z tytułu najmu lokali socjalnych [zł]	2 784,93	2 930,74	2 930,74	2 930,74	2 930,74
Przychody od lokali gminnych w wspólnotach mieszkaniowych [zł]	5 453,20	6 159,85	6 159,85	6 159,85	6 159,85
RAZEM:	138 795,12	142 350,85	142 350,85	142 350,85	142 350,85

3. Dla opracowania prognozy wpływów czynszowych przyjęto następujące założenia:

- a) dochody z najmu lokali użytkowych przyjęto na poziomie planowanych przychodów z czynszów wg stanu zasobu mieszkaniowego na dzień 20.04.2017 r.

- b) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem wskaźnika ściągalności czynszu na poziomie 100 %.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Dla opracowania prognozy kosztów eksploatacyjnych i remontowo-modernizacyjnych na lata 2017-2021 przyjęto założenia:

- a) analiza kosztów i wydatków dotyczy tylko wpływów czynszowych,
b) pominięto koszty z tytułu dostawy mediów oraz wywozu nieczystości, które są rozliczane z użytkownikami poszczególnych lokali.

2. Zakłada się nakłady na remonty zasobu gminnego wg następującego zestawienia:

Rok	Kwota [zł]
2017	353 000,00
2018	145 000,00
2019	86 000,00
2020	110 000,00
2021	0,00

3. Planowane koszty utrzymania budynków stanowiących własność Gminy Dobrzeń Wielki na lata 2016-2020 wg stanu zasobów lokali mieszkalnych i użytkowych na dzień 04.01.2016 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 12

Grupa kosztów	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Eksploatacja bieżąca [zł]	182 875,20	188 361,46	194 012,30	199 832,67	205 827,65
Konserwacja bieżąca [zł]	353 000,00	145 000,00	86 000,00	110 000,00	0,00
Fundusz remontowy budynki wspólnot [zł]	3 519,84	3 519,84	3 519,84	3 519,84	3 519,84
Ogółem koszty eksploatacji bieżącej [zł]	539 395,04	336 881,30	283 532,14	313 352,51	209 347,49

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, jak również ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- a) w przypadku zamian lokali pomiędzy lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
b) preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, które posiadają obniżony standard wyposażenia w przypadku osób zadłużonych z tytułu opłat czynszowych,
c) zakłada się umożliwianie zamiany najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celach dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu,
d) pomimo planowanych remontów nie zaistnieje konieczność czasowego przekwaterowania mieszkańców na czas trwania tych remontów,
e) w żadnym budynku nie będzie przeprowadzany kapitalny remont.

2. Pozostałe konieczne działania to:

- aktualizacja danych oraz zawartych umów w zasobach mieszkaniowych,
- ciągła inwentaryzacja zasobów,
- inicjowanie i pomoc przy zamianie mieszkań.