

UCHWAŁA NR VI/44/07
RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH

z dnia 23 lutego 2007 roku

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.948, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz.1759, z 2005r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457 oraz z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz.1337) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz.266, z 2006r. Nr 86 poz.602, Nr 167 poz.1193, Nr 249 poz.1833) Rada Miejska w Łapach uchwala, co następuje:

§ .1 Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łapy na lata 2007-2011 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ .2 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

§ .3 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁAPY NA LATA 2007 – 2011

W S T Ę P

Zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy z mocy obowiązujących przepisów - ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - do zadań własnych gmin, które powinny przyjąć odpowiednią do warunków lokalnych politykę mieszkaniową oraz program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Polityka mieszkaniowa - a w ramach niej w szczególności polityka gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (w tym renowacji zasobów) oraz polityka czynszowa - jest instrumentem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej naszej gminy.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łapy uwzględni uwarunkowania lokalne, stan prawa oraz sytuację niezaspokojonego popytu mieszkaniowego.

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2007-2011

W ostatnim dziesięcioleciu powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych gminy oraz innych właścicieli kształtowała się jak w poniższej tabeli. W istniejącym zasobie jest wyodrębnionych 6 lokali socjalnych.

ADRES	ROK BUDOWY	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [m ²]	METRAŻ WYKUPIONYCH H [m ²]	LICZBA WŁAŚCICIELI
3 Maja 33		75,02		3 lokale socjal.
Armii Krajowej 1	1963	1770,44	555,01	14
Armii Krajowej 2	1963	1376,76	505,35	12
Brańska 2		339,40	198,10	3
Cmentarna 16		193,69		3 lokale socjal.
Cmentarna 46		338,56		
Cmentarna 46a		165,56		
Cmentarna 46b		245,61		
Cmentarna 46d		190,70		
Dolna 5		81,00		
Kopernika 2	1967	1853,80	841,54	22
Kopernika 4	1973	1235,00	483,90	11
Sikorskiego 11	1955	451,60		
Sikorskiego 13		125,41		
Sikorskiego 28	1963	745,80	167,45	4
Sikorskiego 30	1957	917,28	89,11	2
Sikorskiego 32	1959	917,27	148,35	3
Spółdzielcza 2	1961	755,10	90,92	2
Spółdzielcza 6	1961	755,10	206,51	5
RAZEM		12 533,11	3 286,24	78

Mieszkania gminy w dużym stopniu prezentują niski lub bardzo niski standard. Występują także mieszkania nieodpowiadające warunkom, jakie powinny spełniać lokale

mieszkalne. Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, jest niedostateczny. W szczególności w złym stanie znajdują się elewacje budynków oraz stolarka. Wynikający z takiej kondycji wygląd budynków wysoce niekorzystnie wpływa na warunki zamieszkiwania i życia w nich mieszkańców oraz na estetykę i wizerunek miasta.

W najgorszym stanie znajdują się bloki usytuowane przy ul. Sikorskiego i ul. Spółdzielczej. Należy założyć (jeżeli Rada nie zdecyduje odrębną uchwałą o zmianie sposobu sprzedaży mieszkań), iż ubytek ilości lokali mieszkalnych będzie następował w podobnym tempie, jak w ostatnich czterech latach. Obecny stopień dekapitalizacji wymaga podjęcia szybkich kroków mających na celu głównie powstrzymanie dalszej degradacji budynków. W konsekwencji w wyniku podjęcia prac renowacyjnych założonych na kolejne lata programu stan techniczny budynków mieszkalnych powinien ulec poprawie.

Zmiany na lepsze warunków zamieszkiwania, w tym proces poprawy estetyki otoczenia domów mieszkalnych, osiągnięte poprzez remonty i modernizacje budynków, których gmina Łapy jest właścicielem, bądź współwłaścicielem, powinny być głównym celem działań wynikających z niniejszego programu.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Przystępując do analizy potrzeb i założeń planu remontów oraz modernizacji należy wskazać najistotniejsze cele programu:

- 12) potrzebę osiągnięcia dobrych ogólnych wskaźników zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy ograniczonych możliwościach rozwojowych tak w zakresie wolnych terenów jak i źródeł finansowania,
 - „§ konieczność likwidacji substandardu mieszkaniowego,
 - 1) promocję form budownictwa mieszkaniowego, alternatywnych dla budownictwa komunalnego,
- z dniazobiektywizowanie pomocy mieszkaniowej w ramach pomocy społecznej i innych form wsparcia.

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szansę rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

Wysokie koszty takich działań mogą być rekompensowane przez:

- zbywanie lokali najemcom,
- urealnienie wysokości opłat czynszowych,
- powszechność stosowania opłat adiacenckich,
- emisję obligacji gminnych,
- wynajmowanie lokali pod działalność usługową,
- sprzedaż terenów wyznaczonych pod działalność usługową,
- wykorzystanie środków preferencyjnych kredytów i dotacji z Unii Europejskiej,
- wykorzystanie innych możliwości zwiększających dochody gminy.

Strategia powiększania zasobów mieszkaniowych gminy.

Ustalenie generalne:

Nieodzownym elementem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powinny być działania zmierzające do zwiększenia substancji mieszkaniowej gminy. Wymaga to oddania do użytkowania następujących typów lokali i budynków:

„ Lokale socjalne

Generalną zasadą w tym wypadku powinno być pozyskiwanie na ten cel i wykorzystywanie istniejących lokali w zasobach gminnych. Gmina mogłaby realizować lokale socjalne poprzez budowę nowych budynków w wypadku uzyskania znacznych środków zewnętrznych.

Przy zagospodarowywaniu zasobem mieszkań o czynszu socjalnym powinny obowiązywać następujące zasady:

- „ umowy najmu powinny być podpisywane na czas określony z osobami, które znalazły się przejściowo w niedostatku z możliwością zmiany umowy najmu na umowy o czynszu ustalonym przez burmistrza Łap lub które nabyły prawo do takiego lokalu wyrokiem sądu;
- „§ lokale winny posiadać tylko podstawowe wyposażenie techniczne; budynki wyposażone w centralne ogrzewanie powinny być objęte najmem socjalnym jedynie w wyjątkowych sytuacjach;
- „ zasób lokali socjalnych powinien mieć charakter rozproszony; na najem socjalny preferowane będą lokale zlokalizowane w budynkach o konstrukcji drewnianej, w parterach innych budynków lub na ostatnich kondygnacjach;
- „ podpisywanie umów o najem socjalny w budynkach, w których nastąpiła sprzedaż wyodrębnionych lokali, powinno następować jedynie w ostateczności, gdy gmina nie ma lokali socjalnych w innych budynkach.

Lokale o socjalne należy przeznaczać dla osób od lat niepłacących czynszu, systematycznie niszczących mieszkania, wykorzystujących je dla różnych niemieszkalnych funkcji (w tym zwłaszcza dla osób z tak zwanego marginesu społecznego). Na lokale socjalne powinny być wyznaczone pomieszczenia o niższym standardzie budowlanym i różnym stopniu wyposażenia - od pomieszczeń zapewniających właściwie tylko dach nad głową, poprzez mieszkania z podłączoną wodą i do mieszkań o nieco wyższym standardzie (ale bez c.o.). W ramach zasobu pomieszczeń socjalnych może odbywać się rotacja ich lokatorów, w zależności od ich aktualnego poziomu przystosowania się do życia w ramach społeczności gminy, woli ponoszenia opłat itd.

W wypadku osób dewastujących mieszkania i nieuiszczających opłat za mieszkanie należy występować z pozwami do sądów o eksmisję z żądaniem pozbawienia prawa do lokalu socjalnego.

„ Lokale o czynszu ustalonym przez burmistrza

Lokale powinny być udostępniane osobom, które spełniają wymogi uchwały Rady Miejskiej w Łapach w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Obecny stan zasobów komunalnych w Łapach, ich wysoki stopień dekapitalizacji, powoduje potrzebę modernizacji zasobu i dostosowania obiektów do norm prawa budowlanego.

Poprawa warunków mieszkaniowych powinna być zadaniem ciągłym.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Rynek mieszkaniowy w Łapach (wtórny i pierwotny) nie jest znaczący, jednak podaż mieszkań przeznaczonych do sprzedaży wyraźnie przewyższa popyt, czyli zainteresowanie ewentualnych nabywców mieszkań. W Łapach i w okolicach jest wiele niezamieszkałych domów i mieszkań (co także ujawnił ostatni spis powszechny). Właściciele nie są skłonni przeznaczać ich na sprzedaż, ani też na wynajem. Powstała sytuacja jest wyrazem niedostosowania struktury popytu do podaży, jak również przejawem określonej tradycji (a raczej jej braku) w obrocie nieruchomościami.

W gminie Łapy na wynajęcie mieszkania komunalnego oczekuje 65 rodzin. 15 rodzin spodziewa się poprawy warunków w wyniku zamiany mieszkania. Wiele rodzin mieszka w komunalnych lokalach jednoizbowych lub też w lokalach znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki. Taki stan występuje przy odzysku średnio rocznie dwóch mieszkań.

Gmina nie posiada wolnych lokali socjalnych (jeśli taki lokal odzyskuje, natychmiast go zasiedla). Zarządcy lokali mieszkalnych złożyli 12 wniosków o przydział lokalu socjalnego osobom z wyrokami eksmisyjnymi.

Wobec skali deficytu mieszkań w Łapach nie jest możliwe, by popyt mieszkaniowy został zaspokojony w pełni w ciągu kilku czy nawet kilkunastu lat. Z tego względu zadaniem polityki mieszkaniowej powinno być rozszerzenie zakresu dostępności mieszkań do wynajmu lub do nabycia, w szczególności dla młodych rodzin, albowiem to oni głównie stanowią o skali tego popytu.

W ostatniej dekadzie sprzedaż mieszkań komunalnych kształtowała się następująco:

Rok	Ilość sprzedanych lokali	Uzyskana kwota (zł)
1996	2	21 000
1997	8	75 100
1998	3	30 300
1999	3	31 300
2000	2	25 300
2001	2	28 450
2002	3	44 500
2003	2	44 200
2004	5	88 600
2005	2	27 100
2006*	0	0

* - stan w grudniu 2006 roku

W związku z dużymi kosztami utrzymania zasobów komunalnych powinno się w latach 2007 – 2011 zwiększyć sprzedaż lokali komunalnych. Wówczas na wszystkich właścicielach spoczywać będzie utrzymanie części wspólnej. W przeciwnym wypadku, jeśli sprzedaż utrzymać się będzie na podobnym poziomie, jak w ubiegłych latach, na gminie nadal ciężyć będą ogromne koszty remontów budynków, których to kosztów gmina tak naprawdę nie będzie w stanie ponieść, co w szybkim tempie pogłębiać będzie dekapitalizację zasobów. Aby jednak ze strony najemców pojawiło

się zainteresowanie wykupem lokali, należy zmienić zasady ich nabywania przez najemców, radykalnie zwiększając bonifikaty.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem, jak dotąd zupełnie nie podejmowany przez samorząd. Jedną z przyczyn dekapitalizacji jest zaniżony poziom czynszów (niezmieniony od 2001 r.). Przez wiele lat normą było ustalanie wysokości czynszu na bardzo niskim poziomie.

Jednocześnie gmina Łapy nie wywiązywała się ze swych obowiązków właścicielskich. Zasadą był maksymalnie niski lub wprost zerowy poziom dofinansowania remontów. Działo się tak mimo uzyskiwania niemałych środków finansowych ze sprzedaży mieszkań. Zaplanowane w poprzednim programie remonty i modernizacje nie zostały zrealizowane. W kolejnych budżetach nie przydzielano odpowiednich funduszy (średnio była to kwota ok. 20 tys. zł, podczas gdy nie pokrywała ona strat z powodu nieopłaconych czynszów).

Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków, przy czym czynsz ustalany przez burmistrza powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku dodatkami mieszkaniowymi.

Podstawowe zasady polityki czynszowej gminy Łapy powinny uwzględniać czynniki:

1. Wysokość czynszu w zasobach istniejących, ma być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty podstawowe zarządzania tj. bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacje i remonty bieżące). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu są relacje kosztów, wydatków i wpływów, występujących w zasobach gminnych, w których wszystkie typy najmu są reprezentowane.
2. Należy dążyć, ażeby coroczna zwyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana, aby uwzględniała istotne czynniki, mające wpływ na warunki zamieszkiwania.
3. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy burmistrz Łap ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 31 czerwca 2001 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2006 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 249 poz. 1833)
4. Obniżanie czynszu najmu lokali mieszkalnych może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt 2 do 11 ustawy z dnia 7 lutego 2005 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Ustala się, że maksymalna obniżka czynszu może wynieść 10 % wyłącznie w przypadku najemcy nie mającego prawa do dodatku mieszkaniowego i którego dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza kwoty 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
6. Wpływy uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, czynszu wolnego, ze świadczonych usług, powinny być źródłem finansowania prac remontowych (remonty główne). Ekwiwalentność nakładów finansowych, ponoszonych na remonty kapitalne i modernizacje (ewentualne dotacje gminy i kredyty) może mieć swoje odzwierciedlenie w wysokości czynszu, ulegającemu podwyższeniu.
7. Mechanizmy i działania zmierzające do obniżenia „wydatku mieszkaniowego” z budżetu gminy winny stanowić ważny i promowany element polityki czynszowej. Za szczególnie istotne działania w tym względzie uważa się prace związane z opomiarowaniem mediów (indywidualne i zbiorowe) oraz zmniejszające energochłonność budynków.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza podmiot wybrany przez gminę. Gmina ma możliwość wskazania formy i wyboru podmiotu zarządzającego komunalnymi budynkami mieszkalnymi.

Podstawy ekonomiczne zarządzania powinny zapewniać się przede wszystkim poprzez:

- „ ustalanie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie ponoszonych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy);
- „ finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji w części odpowiadającej udziałowi gminy w nieruchomości wspólnej, w czym mieszczą się także gwarancje na zaciąganie preferencyjnych kredytów na takie prace;
- „ przeznaczenie na remonty głównych wpływów z lokali użytkowych i reklam oraz dzierżaw, a także z lokali o czynszu wolnym i komercyjnym;
- „ uzyskiwanie dodatkowej powierzchni lokali użytkowych i mieszkalnych poprzez adaptację parterów budynków na lokale użytkowe, adaptację strychów budynków na lokale mieszkalne oraz wykorzystywanie pomieszczeń niemieszkalnych zarówno na lokale użytkowe jak i mieszkalne;
- „ stosowanie kaucji mieszkaniowej, stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych należności z tytułu najmu.
- „ stosowanie procedury przetargowej w wypadku większych zleceń na roboty remontowe i oraz rynkowej konkurencji (zapytania o cenę itp.) w wypadku mniejszych zleceń i zamówień.

Uwarunkowania:

- „ Podstawę do oceny zarządzania i decyzji o zmianach organizacyjnych powinna być ewidencja kosztów i wpływów, prowadzona oddzielnie dla każdej nieruchomości wraz z książką budynku, rozszerzona o dane ujmuje charakterystykę budynku i całej nieruchomości.
- „ Inwentaryzacja pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, w wyniku której można pozyskać lokale użytkowe a także mieszkalne.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu konieczna jest kumulacja środków finansowych z kilku źródeł. Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być przeznaczane na sferę mieszkaniową.

Można wyróżnić następujące źródła środków, które będą finansować sferę mieszkaniową w gminie:

- „ środki uzyskane wewnątrz zarządcy budynków mieszkalnych;
- „ środki własne gminy;
- „ środki z budżetu państwa i Unii Europejskiej;
- „ kredyty preferencyjne (w tym kredyty na docieplenie budynków) i zwykłe;
- „ inne wpływy.

- „ Środki finansowe zarządcy budynków mieszkalnych są to wpływy z czynszów najmu (mieszkań i lokali użytkowych), które z zasady powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów. Jeżeli czynsze są deficytowe - to do utrzymania zasobów muszą być kierowane dotacje i dopłaty z innych źródeł. (W innym wypadku należy się liczyć z drastycznym ograniczeniem nakładów i godzeniem się na coraz gorszy stan techniczny budynków).
- „ Środki własne gminy uzyskiwane ze sfery mieszkaniowej winny stanowić wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych - przeznaczane być powinny na zaległe remonty, modernizacje.
- „ Środki budżetowe gminy mogą finansować następującą działalność w sferze mieszkaniowej:
- „ dotacje do remontów budynków mieszkalnych;
- „ wypłaty dodatków mieszkaniowych;
- „ dotacje na budownictwo mieszkaniowe;
- „ dotacje do inwestycji termoizolacyjnych budynków komunalnych;
- „ inne cele, np. środki na przygotowanie dokumentacji.
- „ Środki z budżetu państwa winny być kierowane na:
- ❖ dotacje celowe na sfinansowanie infrastruktury komunalnej;
- ❖ inne cele wskazane przez państwo.

SZACUNKOWA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA REMONTY LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Niniejszy plan zakłada jedynie wykonanie najpilniejszych prac remontowych. Faktyczne potrzeby są o wiele większe. Przyjęcie poniższych zamierzeń modernizacyjnych pozwoli polepszyć stan techniczny budynków. Nie są wyszczególnione zadania dotyczące konserwacji i bieżącego utrzymania. Proporcje podziału kosztów pomiędzy współwłaścicieli poszczególnych budynków mogą się zmienić, co będzie zależne m.in. od tempa i skali wykupu lokali mieszkalnych oraz woli inwestowania w części wspólnej przez współwłaścicieli.

Wyszczególnione zadania są nie tylko znacznym obciążeniem dla gminy, ale i dla pozostałych właścicieli. Warunkiem ich wykonania będzie więc przede wszystkim zgoda właścicieli - osób fizycznych. Poprzez sprzedaż mieszkań należy doprowadzić mniejszościowego udziału gminy. Gdy właściciele, będący osobami fizycznymi, stanowić będą większość we wspólnocie, rozstrzygać będą o zakresie remontów i ponosić będą większość kosztów.

Należy przyjąć zasadę, że w wypadku woli ze strony właścicieli podjęcia remontów (i co za tym idzie partycypacji w zadaniu), gmina będzie każdorazowo udział swój przekazywać.

SZACUNKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW REMONTÓW I MODERNIZACJI

(Podane poniżej zadania są jedynie przykładowe – kolejność oraz wysokość nakładów będzie wynikała z uchwał wspólnot mieszkaniowych, gwarantujących własny udział właścicieli)

Rok	Lp.	Nazwa zadania	Koszt realizacji Zł	Udział gminy	Udział pozostałych właścicieli
2007	1.	Wymiana stolarki		10 000	
	2.	Remont pokrycia dachowego Kopernika 4	35 000	21 350	13 650
	<i>RAZEM KOSZTY MODERNIZACJI</i>		<i>35 000</i>	<i>31 350</i>	<i>13 650</i>
2008	1.	Remont pokrycia dachowego Kopernika 2	60 000	33 000	27 000
	2.	Remont pokrycia dachowego Armii Krajowej 1	66 000	41 800	24 200
	3.	Wymiana stolarki		10 000	
	4.	Malowanie klatek schodowych Armii Krajowej 1	12 000	8 000	4 000
	5.	Dokumentacja techniczna instalacji c.o. i c.c.w. Spółdzielcza 2, 6	8 000	8 000	
	<i>RAZEM KOSZTY MODERNIZACJI</i>		<i>146 000</i>	<i>100 800</i>	<i>55 200</i>

2009	1.	Remont pokrycia dachowego Armii Krajowej 2	66 000	37 000	29 000
	2.	Remont pokrycia dachowego Sikorskiego 30	80 000	72 000	8 000
	3.	Malowanie klatek schodowych Armii Krajowej 2	12 000	8 000	4 000
	4.	Malowanie klatek schodowych Kopernika 2	12 000	6 700	5 300
	5.	Wymiana stolarki		10 000	
	6.	Dokumentacja techniczna instalacji c.o. i c.cw. Sikorskiego 28, 30, 32	12 000	12 000	
	7.	Montaż kompaktowego węzła cieplnego w budynkach: Spółdzielcza 2, 6	46 000	46 000	
	8.	Wykonanie instalacji wewnętrznej c.o. i c.cw. w budynkach: Spółdzielcza 2, 6	223 000	156 000	67 000
<i>RAZEM KOSZTY MODERNIZACJI</i>			<i>451 000</i>	<i>347 700</i>	<i>113 300</i>
2010	1.	Remont pokrycia dachowego Sikorskiego 11	37 000	37 000	
	2.	Remont pokrycia dachowego Sikorskiego 32	80 000	67 200	12 800
	3.	Malowanie klatek schodowych Kopernika 4	6 000	3 500	2 500
	4.	Wymiana stolarki		10 000	
	5.	Montaż kompaktowego węzła cieplnego w budynkach: Sikorskiego 28, 30, 32	115 000	115 000	
	6.	Wykonanie instalacji wewnętrznej c.o. i c.cw. w budynkach: Sikorskiego 28, 30, 32	334 800	267 900	66 900
<i>RAZEM KOSZTY MODERNIZACJI</i>			<i>572 800</i>	<i>500 600</i>	<i>82 200</i>
2011	1.	Remont pokrycia dachowego Sikorskiego 28	80 000	62 000	18 000
	2.	Remont pokrycia dachowego Spółdzielcza 2	60 000	50 000	10 000
	3.	Malowanie klatek schodowych Sikorskiego 11	8 000	8 000	
	4.	Termoizolacja budynków: Sikorskiego 32 Spółdzielcza 2	250 000	200 000	50 000
<i>RAZEM KOSZTY MODERNIZACJI</i>			<i>398 000</i>	<i>320 000</i>	<i>78 000</i>
CAŁKOWITY KOSZT MODERNIZACJI			1 602 800	1 300 450	342 350

**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ
WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ**

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

„ Strategia zamiany mieszkań.

Lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań, co wiąże się także z poprawą efektywności zamieszkiwania, będzie wymagało:

2. wprowadzenia zróżnicowania stawek czynszu, jako narzędzia preferującego, a w niektórych wypadkach również wymuszającego zamianę mieszkań, by te odpowiadały możliwościom finansowym lokatorów i ich oczekiwaniom;

2. wprowadzenie przez gminę (zarządcę) prostych, zrozumiałych dla wszystkich, szeroko rozpropagowanych, a równocześnie elastycznych zasad zamiany mieszkań;

2. stworzenia przez zarządcę systemu zachęt i preferencji w celu promowania polityki zamiany mieszkań;

„ Strategia sprzedaży lokali mieszkalnych.

Ustalenia ogólne:

Załącznik C
Cena zbywanego lokalu mieszkalnego powinna uwzględniać jego wartość rynkową, pomniejszoną o koszty amortyzacji lokalu oraz części wspólnej danej nieruchomości, jak również przyjęte przez gminę preferencje.

Załącznik R
Rodzaj i wielkość stosowanych preferencji może być uzależniona m.in. od formy zapłaty (ilości rat) i niezalegania z opłatami czynszowymi.

Załącznik K
Niezbędne remonty główne w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe powinny uznać się jako remonty zaległe, z ich pierwszeństwem w programie określającym kierunek prowadzenia takich prac w zasobach własności gminnej.

Załącznik W
Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych określi uchwała Rady Miejskiej w Łapach.

Uwarunkowania:

1. Należy uporządkować ewidencję własnościową wszystkich wspólnot mieszkaniowych powstałych w zasobach gminnych.
2. Opracowany zostanie program preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych.
3. Gmina udzieli organizacyjnego i prawnego wsparcia organizującym się wspólnotom mieszkaniowym w budynkach stanowiących wcześniej zasoby komunalne gminy.
4. Gmina ustali ze wspólnotami warunki realizacji remontów głównych w tych zasobach, w których gmina ma swoje lokale.
5. Służby gminne podejmą się promocji i doradztwa w zakresie możliwości zakupu lokali mieszkalnych, jak również informowania nt. obowiązków wynikających z tytułu nabyciu lokali (m.in. związanych z utrzymaniem części wspólnej, np. poprzez partycypację w remontach).

„ Strategia wprowadzania rozwiązań zarządzania mieszkalnictwem.

Ustalenia generalne:

Zgodnie z istniejącymi obecnie uprawnomocnieniami formalno-prawnymi gmina posiada możliwości swobodnego wyboru formy organizacyjno-prawnej prowadzenia działalności w sferze użyteczności publicznej, a więc także w zakresie mieszkalnictwa. Zakres możliwych do zastosowania form organizacyjno-prawnych przedstawia się następująco:

- „ Jednostki organizacyjne w zarządzie własnym gminy
 - „ a) Jednostki przewidziane prawem budżetowym:
 - jednostki budżetowe
 - zakłady budżetowe
 - b) Jednoosobowe spółki gminy:
 - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
 - spółki akcyjne
- 2. Jednostki organizacyjne w zarządzie mieszanym:
 - „ - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
 - spółki akcyjne
- 3. Powierzenie zarządzania podmiotom prywatnym.

Zgodnie z art. 3 ustawy o gospodarce komunalnej gmina może powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym bądź jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w drodze umów w trybie ustawy o zamówieniach publicznych).

Od kilkudziesięciu lat zasobem mieszkaniowym gminy Łapy zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, które obecnie jest jednoosobową spółką gminy. Gmina nie musi administrować (poprzez swój podmiot zależny) lokalami mieszkalnymi, gdyż na gminie spoczywa jedynie obowiązek prawidłowej organizacji tych usług. Dopuszcza się możliwość prowadzenia zarządu lokalami mieszkalnymi przez inny podmiot.

Wybór optymalnej formy organizacyjno-prawnej zależy od:

- „ rozmiaru prowadzonej działalności (wielkość obsługiwanej jednostki);
- „ zakresu działalności i charakterystyki posiadanych zasobów mieszkaniowych;
- „ warunków lokalnych.

Uwarunkowania :

Przestrzeganie zasady „im mniejsze rozmiary działalności, tym prostsze powinny być struktury organizacyjne”.

- 12) Organizacja mieszkalnictwa musi zapewnić łatwy przepływ informacji oraz możliwość szybkiego i elastycznego reagowania na zmiany w zakresie warunków i potrzeb.
- 13) Dziedzina mieszkalnictwa w gminie nie może być rozpatrywana w izolacji od innych dziedzin występujących w organizmie gminnym oraz możliwości finansowych i rozwojowych gminy.

Należy podjąć takie działania, które realnie upodmiotowią zarządy wspólnot mieszkaniowych, aby gmina miała w nich głos mniejszościowy (w sposób ostateczny stanie się tak w wypadku przyjęcia radykalnej zmiany systemu sprzedaży mieszkań, z dopuszczeniem do zbywania lokali mieszkalnych ze znacznymi bonifikatami). Wynikiem tych działań byłoby ustanowienie w każdej nieruchomości odrębnego zarządu, który mógłby powierzyć bieżące administrowanie wybranemu zarządcy i wziął na siebie pełne obowiązki właścicielskie.

