

Uchwała Nr XIV/65/2007

Rady Miejskiej w Małomicach

z dnia 30 października 2007

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Małomice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2000r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

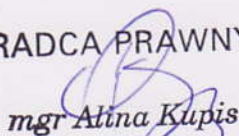
§ 1. Rada Miejska uchwała „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Małomice na lata 2007-2011” - stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Małomic.


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


PRZEWODNIKUJĄCY
RADY
mgr Jacek Polak

RADCA PRAWNY


mgr Alina Kupis

*za zgodności pod względem
formalnym - brzożym
30.10.2007r.*

W **URZĄD MIEJSKI**
Y pl. Konstytucji 3 Maja 1
S 67-320 MAŁOMICE
Ł 2007-11-06
A
N
O podpis 

Załącznik
do uchwały Nr XIV/65/2007
Rady Miejskiej
Małomicach
z dnia 30.10.2007r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Małomice na lata 2007 - 2011

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. z 2005r. Dz. U. Nr 31, poz. 2662 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Celem programu jest określenie sposobu i metod podniesienia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, tak by osiągnąć następujący cel:

Poprawę warunków mieszkaniowych osób zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym poprzez efektywne wykorzystanie zasobów materialnych i finansowych będących w dyspozycji gminy.

Powyższy cel zrealizowany będzie poprzez realizację działań w ramach następujących priorytetów:

- racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez zmianę polityki czynszowej gminy
- prywatyzację zasobu mieszkaniowego gminy
- określenie źródeł finansowania gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

O polityce mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych. Niektóre z nich są doraźne i znajdują swoje zastosowanie do rozstrzygnięcia dla konkretnych zdarzeń (np. wyboru osoby do zawarcia umowy najmu) inne zaś określają zasady i metody prowadzenia danej działalności. Jednakże stanowią one powinny razem spójny system, który umożliwi realizację postawionych przed nim celów. Sposoby i metody osiągnięcia celu wyznaczonego niniejszym programem określane będą w sposób szczegółowy w drodze uchwał Rady Miejskiej w Małomicach i zarządzeń Burmistrza Małomic.

ROZDZIAŁ 1

Bilans otwarcia oraz prognoza zmian w zakresie prowadzenia gospodarki mieszkaniowej gminy Małomice w okresie obowiązywania programu.

Działalność gminy Małomice w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty polega na tworzeniu i zarządzaniu zasobem mieszkaniowym. Działalność ta w pierwszej kolejności zmierza do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tych członków wspólnoty, którzy ze względów ekonomicznych nie są w stanie samodzielnie zapewnić sobie mieszkania. Część powyższych zadań gmina wykonuje za pomocą Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Małomicach, który w ramach swoich zadań zarządza lokalami i budynkami będącymi własnością gminy Małomice. Poza innymi zadaniami np. w zakresie dostawy wody, MZGK świadczy także usługi w zakresie wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych.

Zasób mieszkaniowy gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2006r. składał się z 216 lokali komunalnych, z tego 212 to lokale mieszkalne, 4 to lokale socjalne. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła około 54,35 m². W ostatnich latach mieszkaniowy zasób gminy zmniejszył się o 284 lokale mieszkalne tj. z liczby 500 lokali w 1995 roku do 216 lokali w grudniu 2006.

Tab. 1 Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem	Szt.	80
	1) ze 100% udziałem gminy	Szt.	10
	2) z udziałem gminy niższy niż 100% (wspólnoty)	Szt.	70
	Liczba lokali komunalnych	Szt.	197
	W budynkach komunalnych	Szt.	29
	W budynkach wspólnot mieszkaniowych	Szt.	168
	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych	m ²	10709
	Średnia wielkość mieszkania komunalnego	m ²	54,35

Mieszkaniowy zasób gminy w całości został wybudowany przed 1945r., a jego stan techniczny jest bardzo zły. W szczególności, głębokiemu zużyciu technicznemu uległy następujące elementy budynków:

- elewacje, dachy,
- stolarka zewnętrzna i wewnętrzna

- instalacje.

Z przeglądów budynków przeprowadzonych w roku 2006 wynika, iż zużycie techniczne zasobu w każdym przypadku przekroczyło 60%. Oprócz zużycia technicznego innym niekorzystnym zjawiskiem jest postępujące zużycie moralne i ekonomiczne.

Zużycie moralne można zdefiniować jako obniżenie wartości użytkowej mieszkań w wyniku zastosowania przy ich budowie rozwiązań, które stały się przestarzałe i nieodpowiadające współczesnym oczekiwaniom.

Z kolei zużycie ekonomiczne charakteryzuje się stopniową utratą wartości rynkowej obiektów zarówno w wyniku ich zużycia technicznego jak i moralnego.

Zużycie ekonomiczne jest pochodną wieku budynku oraz pogłębiającej się luki remontowej. Dla znaczącej większości budynków mieszkalnych rachunek ekonomiczny jednoznacznie wskazuje na brak uzasadnienia do dalszego podtrzymywania ich w sprawności technicznej i użytkowej, jednakże ze względów społecznych ich wyłączenie z eksploatacji jest niecelowe i niemożliwe.

Na lata 2008 – 2011 potrzeby remontowe oszacowane przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej w Małomicach wynoszą około 214 tys. zł rocznie. Wyliczenia dokonano przy założeniu, iż w celu zahamowania degradacji technicznej zasobu mieszkaniowego gminy należy w skali roku w ujęciu finansowym wykonać pracę w zakresie odtworzenia i remontu o wartości około 20 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Tab. 2. Luka remontowa

Lata	Nakłady remontowe	Potrzeby	Luka remontowa
2006	18 tys. zł	214 tys. zł	196 tys. zł
2007	21 tys. zł	214 tys. zł	193 tys. zł
2008	35 tys. zł	214 tys. zł	179 tys. zł

Dane zawarte w tabeli jednoznacznie wskazują na pogłębiającą się z roku na rok lukę remontową, a w konsekwencji na systematyczne pogorszenie się stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

W roku 2006 gmina pozyskała pięć mieszkań poprzez adaptację na potrzeby mieszkaniowe przejętej w roku 2001 od "Polmetal" S.A. w Małomicach nieruchomości zabudowanej. Lokale zostały przydzielone dla wnioskodawców ujętych na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkalnego zasobu gminy, którzy jednocześnie podjęli się na swój koszt przeprowadzenia prac adaptacyjnych, w zamian za przyrzeczenie zawarcia nimi umów najmu na zaadoptowane lokale.

W roku 2007 gmina podjęła decyzję o włączeniu do rozporządzalnego mieszkaniowego zasobu gminy lokalu mieszkalnego położonego w Małomicach przy ul. Szkolnej (budynek małej szkoły), który od kilkunastu lat był niezamieszkały. Lokal przed wskazaniem go do zasiedlenia został podzielony na dwa samodzielne lokale mieszkalne. Jeden z lokali został wskazany do zasiedlenia rodzinie oczekującej na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, drugie mieszkanie stanowi w chwili obecnej lokal, który może być wskazany do zamieszkania w przypadku klęski żywiołowej czy też zdarzenia losowego.

Liczba pozyskanych latach 2001-2007 ośmiu lokali mieszkalnych po porównaniu z liczbą sprzedanych w tym czasie na rzecz najemców lokali mieszkalnych, wskazuje na systematyczne zmniejszanie się liczby mieszkań pozostających w dyspozycji gminy. Zjawisko to pomimo swojego pozytywnego aspektu ma ujemny wpływ na prowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, która w znacznej części opiera się o zasób pozyskiwany z ruchu ludności. W 1995r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 500 lokali, z czego do roku 2006 sprzedano na rzecz najemców 299 lokali, w dyspozycji gminy pozostało 201 lokali. Na rzecz najemców sprzedano 60 % mieszkań. Przy założeniu, iż kontynuowana będzie prywatyzacja mieszkaniowego zasobu gminy prognozowany jest dalszy spadek jego wielkości.

Tab. 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla gminy Małomice w poszczególnych latach:

Lata	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
2006	212	4
2007	197	4
2008	177	4
2009	157	8
2010	137	8
2011	117	8

W poszczególnych latach program zakłada pozyskanie lokali mieszkalnych w ramach adaptacji w:

2007r. - 2

2008r. - -

2009r. - -

2010r. - 4 lokale socjalne

2011r. - -

Średnio rocznie gmina pozyskuje z ruchu ludności 1 lokal. Z analizy zapotrzebowania na

lokale mieszkalne przeprowadzonej na podstawie wniosków osób ubiegających się o mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy wynika, że największe zapotrzebowanie istnieje na lokale 2-3 pokojowe, którymi gmina nie dysponuje.

W perspektywie czasowej opisanej programem, nie są planowane inwestycje własne gminy w zakresie powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań czy też adaptację na cele mieszkaniowe budynków lub lokali o inny przeznaczeniu. Wydaje się więc, iż jedynym sposobem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji gminy jest ich zakup na rynku wtórnym, który gwarantuje bardzo atrakcyjny poziom cen w porównaniu z cenami obowiązującymi na rynku pierwotnym, w stosunku 1:4

Na listach Urzędu Miejskiego ujętych jest 21 rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego gminy /stan na październik 2007 r./, z tego 12 wnioskodawców oczekujące na lokale mieszkalne. Ośmiu wnioskodawców oczekuje na lokale socjalne, z jednym wnioskodawcą gmina zawarła umowę użyczenia lokalu użytkowego położonego we wsi Chichy, celem zaadoptowania go na lokal mieszkalny /położony we wsi Chichy/. W skali roku udaje się zapewnić średnio mieszkania dla 2-3 rodzin. Bezpośrednim powodem takiej sytuacji jest fakt, iż gmina dysponuje mieszkaniami pozyskiwanymi wyłącznie w wyniku ich zwolnienia w związku z naturalnym ruchem ludności. Pozyskiwanie lokali wyłącznie z tego źródła i na tak niskim poziomie nie może być podstawowym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty. Prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej w znacznym stopniu utrudnia również zmniejszająca się, co roku liczba lokali będących własnością Gminy Małomice, ze względu na ich sprzedaż najemcom.

ROZDZIAŁ 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy przedkłada corocznie projekt planu modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i wartościowym sporządzonym w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu. Projekt obejmuje analizę potrzeb w układzie rzeczowym i wartościowym z uwzględnieniem wpływów z czynszów i innych określonych w rozdz. 6 Programu.

W planie remontów na rok 2007 przewidziano m.in. następujące prace: Roboty ogólnie budowlane na kwotę 21 tys. zł

Roboty elektryczne	na kwotę	3.800,-
Roboty stolarskie	na kwotę	2.000,-
Roboty zduńskie	na kwotę	9.800,-
Roboty dekarские	na kwotę	4.100,-
Razem:		21.100

W dalszych latach obowiązywania programu powinno się stworzyć plany remontów odchodząc od realizacji remontów w trybie awaryjnym.

ROZDZIAŁ 3

Prywatyzacja części zasobu mieszkaniowego gminy.

Sprzedaż mieszkań komunalnych realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę Nr XVI/115/92 Rady Gminy i Miasta Małomice z dnia 26 marca 1992r. w sprawie obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne gminy i miasta Małomice z późniejszymi zmianami.

Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych przewidujących możliwość uzyskania 80% lub 60% bonifikaty w cenie nabycia, w zależności od tego czy lokal nabywany jest poprzez jednorazową zapłatę czy w trybie ratalnym. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali socjalnych, a także w oparciu o istniejące możliwości.

Można przyjąć, iż liczba mieszkań, których sprzedaż wszczynana będzie w oparciu o wniosek najemcy w okresie obowiązywania programu za względu na rosnące dochody mieszkańców będzie systematycznie wzrastać od 15 w roku 2007 do poziomu 20 w roku 2011.

Przewiduje się, iż sprzedaż mieszkań komunalnych stanowiących własność gminy przede wszystkim na rzecz ich najemców wyniesie w poszczególnych latach:

2007 o 15 lokali mieszkalnych

2008 o 20 lokali mieszkalnych

2009 o 20 lokali mieszkalnych

2010 o 20 lokali mieszkalnych

2011 o 20 lokali mieszkalnych

Wobec powyższego w okresie od 2007 do 2011 roku liczba mieszkań komunalnych w wyniku prywatyzacji spadnie z 197 lokali do 117 lokali.

ROZDZIAŁ 4

Zasady polityki czynszowej

1. Uchwalona w lipcu 1994r. ustawa o najmie lokali mieszkalnych wprowadziła radykalne zmiany w systemie czynszowym. W celu ochrony praw lokatorów przed nadmiernymi podwyżkami czynszów ustawa ograniczyła w ujęciu rocznym ich górny pułap do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Mimo ustawowego umocowania warunków określonych ustawą, gminy w 2006 r. nie zdecydowały się na wprowadzenie stawek czynszu za mieszkania umożliwiające pokrycie pełnych kosztów związanych z ich utrzymaniem.

2. Burmistrz Zarządzeniem Nr 1a/2006 Burmistrza Małomic z dnia 18 grudnia 2006r. ustalił na rok 2007 stawkę bazową czynszu w wysokości 2,77 zł, która po odniesieniu do obecnie obowiązującej wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3.320 zł., daje poziom 1 % wartości odtworzonej w skali roku.

3. Opłaty czynszowe są w chwili obecnej jedynym źródłem finansowania wydatków związanych z utrzymaniem substancji mieszkaniowej. W świetle wzrostu cen materiałów i usług remontowo budowlanych jaki miał miejsce w latach 2006-2007 istnieje potrzeba dokonania zmian w polityce czynszowej prowadzonej przez gminę w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, poprzez zracjonalizowanie zasad ustalania czynszów, tak by wpływy z nich pokrywały nie tylko bieżące koszty utrzymania budynków, w których położone są lokale gminne, ale również umożliwiły gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia remontów zabezpieczających istniejącą substancję przed dalszą degradacją.

4. Ustalając politykę czynszową na lata 2007-2011 gmina powinna dążyć do zapewnienia środków w wysokości umożliwiającej nie tylko pokrywanie bieżących kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, lecz również poprawę ich stanu technicznego i podniesienia standardu ich wyposażenia, w szczególności w wewnętrzną sieć kanalizacyjną oraz urządzenia sanitarne. Środki powyższe mogą pochodzić bezpośrednio z budżetu gminy lub z opłat czynszowych. Istnieje też możliwość partycypacji budżetu gminy w kosztach niektórych działań inwestycyjnych prowadzonych w obrębie części wspólnych budynków, w których gmina posiada swoje udziały. Pierwsze i trzecie rozwiązanie jest trudne do zaakceptowania ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy oraz napięty plan inwestycyjny konieczny do zrealizowania w latach 2008-2013, którego realizacja jest warunkiem koniecznym do podniesienia standardu życia mieszkańców. W świetle powyższego jedynym sposobem zapewnienia środków niezbędnych na remonty i modernizację zasobu jest ustalenie stawek czynszu za lokale w wysokość umożliwiającej sfinansowanie niezbędnych do wykonania

zadań. W tym celu należy dążyć do ukształtowania ich na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

5. Zakłada się, iż w roku 2009 stawka bazowa czynszu ukształtuje się na poziomie 1,2% wartości wskaźnika przeliczeniowego 1m^2 powierzchni użytkowej budynku określonego dla III i IV kwartału 2008r. Przy założeniu, iż wartość wskaźnika, o którym mowa wyżej nie ulegnie znaczącej zmianie stawka bazowa czynszu wyniosłaby około $3,32\text{ zł/m}^2$, a przy maksymalnej dopuszczalnej- w wysokości $8,3\text{ zł/m}^2$. W latach następnych należy dążyć do tego by stawka bazowa czynszu osiągnęła poziom 1,5 % wartości wskaźnika przeliczeniowego 1m^2 powierzchni użytkowej budynku określonego dla III i IV kwartału roku poprzedniego. Wartość wskaźnika przeliczeniowego odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej ustalana jest każdorazowo przez Wojewodę Lubuskiego i podawana do publicznej wiadomości poprzez stosowne obwieszczenie.

6. Racjonalizacja polityki czynszowej powinna zostać oparta na następujących założeniach:

- 1) Ustalenie standardu podstawowego lokalu mieszkalnego odpowiadającego stawce bazowej czynszu.
- 2) Podział gminy Małomice na strefy
- 3) Ustalenie warunków obniżek i podwyżek czynszu uwzględniających wartość użytkową lokalu.

Ad. 1) Ustalenie standardu podstawowego lokalu mieszkalnego odpowiadającego stawce bazowej czynszu.

Określa się standard położenia lokalu i budynku oraz ich wyposażenia w odniesieniu do stawki bazowej czynszu:

1. Ze względu na położenie:
 - a) cały obręb miasta Małomice
2. Ze względu na położenie lokalu w budynku
 - a) parter, I, II, III piętro
3. Uwzględniające wyposażenie lokalu:
 - a) woda z wodociągu wraz z odpływem ze zlewozmywaka;
 - b) indywidualne – etażowe;
 - c) instalacja elektryczna;
 - d) ubicacja WC w budynku.

Powyżej określony standard stanowi podstawę stosowania wszelkich obniżek i podwyżek czynszu od stawki bazowej.

Wysokość stawki czynszu za najem 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się na poziomie 50%

najniższej stawki czynszu, ustalonej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami.

Ad. 2) Podział gminy Małomice na strefy.

Gmina Małomice podzielona jest na dwie strefy

- miasto Małomice
- tereny wiejskie gminy

Ad. 3) Ustalenia warunków obniżek i podwyżek czynszu uwzględniających wartość użytkową lokalu.

Czynniki obniżające czynsz.

Zróznicowanie wysokości stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali w zależności od czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu przedstawiono w poniżej zamieszczonych tabelach.

Tab. 4. Czynniki obniżające stawkę czynszu.

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	% obniżki
1.	położenie w strefie zamiejskiej	5%
2.	Lokalizacja na poddaszu	5%
3.	Za brak bieżącej wody	5%
4.	Za brak odpływu kanalizacji z lokalu	5%
5.	Za brak WC w budynku	5%

Tab. 5. Czynniki podwyższające stawkę czynszu.

Lp.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	% podwyżki
1.	Za posiadanie WC w lokalu	5%
2.	Za posiadanie instalacji gazu ziemnego w lokalu	5%
3.	Za posiadanie C.O w lokalu lub budynku	5%
4.	Za posiadanie łazienki w lokalu	5%

ROZDZIAŁ 5

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małomice pozostało powierzone na podstawie uchwały Nr XI/89/91 Rady Gminy i Miasta w Małomicach z dnia 8 sierpnia 1991r. Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Małomicach i w § 4 ust. 1 określa utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, konserwacji technicznej sieci, obsługę finansowo księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie.

W latach 2007- 2011 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym

zasobem Gminy Małomice.

ROZDZIAŁ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2011

1. Planuje się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2007-2011 będą:
 - czynsze za lokale mieszkalne;
 - czynsze za lokale użytkowe;
 - czynsze za garaże;
 - czynsze za pomieszczenia gospodarcze;
 - inne opłaty (np. za odbiór nieczystości płynnych, ubezpieczenia budynków, koszty zakupu energii elektrycznej wykorzystanej w częściach wspólnych budynków, usługi kominiarskie)
2. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości w wysokości proporcjonalnej do posiadanego udziału oraz koszty związane z utrzymaniem samego lokalu mieszkalnego stanowiącego ich własność.
3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pożyczki i kredyty z Gminnego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz dofinansowanie ze środków strukturalnych Unii Europejskiej.
3. W budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe) źródło finansowania stanowi również fundusz remontowy, ustalany przez właścicieli nieruchomości oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Tab. Źródła finansowania w latach 2007-2011 przy następujących założeniach: z uwagi na sprzedaż mieszkań zasób mieszkaniowy będzie malał średniorocznie o około 20 %, stawka czynszu oraz pozostałe przychody będą wzrastały rocznie o około 10 %.

Źródła dochodów według rodzajów	2007	2008	2009	2010	2011
Czynsze za lokale mieszkalne (plan dochodów)	288000	235000	20700	182000	159400
(stawka bazowa czynszu za m2, od której ustalona będą zniżki i podwyżki czynszu (stawka efektywna)	(2,77)	(2,77)	(3,05)	(3,35)	(3,69)
Czynsze za lokale mieszkalne wyliczone dla stawki efektywnej.	182300	19970	176000	15440	135500
(stawka efektywna czynszu za m2 będąca podstawą ustalenia faktycznych przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych)	(1,75)	(2,35)	(2,59)	(2,84)	(3,13)

Wydatki w kolejnych latach z podziałem na koszty

Gmina nie dotowała i nie dotuje (z wyjątkami) remontów lokali i budynków będących własnością gminy. W roku 2006 wydatki na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym

wyniosły :

- 1) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi 32.100 zł
- 2) koszty remontów lokali komunalnych 38.000 zł

Tab. .Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na:

Koszty według rodzaju	2007	2008	2009	2010	2011
Zarządy	32100	31790	28340	25500	22744
Remonty lokali	21.000	98000	97000	87000	77200
Remonty części wspólnych	17.441	25100	22600	20400	18500

ROZDZIAŁ 7

Propozycje innych działań poprawiające i racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Sporządzenie planu remontów budynków w perspektywie 2008-2011 w powiązaniu z programem rewitalizacji Małomic.
2. Budowa lub adaptacja, kupno mieszkań i oddanie ich w najem osobom oczekującym na mieszkanie z mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Prowadzenie aktywnej sprzedaży mieszkań poprzez umożliwienie i organizowanie zamian lokali mieszkalnych pomiędzy osobami chętnymi do kupna, a osobami nie zgłaszającymi gotowości zakupu zajmowanych lokali, w szczególności, gdy zmierza to do całkowitego sprywatyzowania danego budynku.