

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2007 – 2011

I. WSTĘP

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Witkowo na lata 2007-2011, w kształcie określonym przez art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami), stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy, w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych samorządu.

Zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii, dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a jednocześnie daje podstawę m.in. do określenia sposobu zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Wprowadza planową politykę, dotyczącą gminnego zasobu ustanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są dane o zasobach, ich stanie i potrzebach, przy uwzględnieniu realnych możliwości finansowych gminy. Wszystkie planowane działania Gminy Witkowo zawarte w niniejszym programie, zgodne są ze Strategią zrównoważonego rozwoju Gminy i Miasta Witkowo, w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności poprzez rozwój różnych form budownictwa mieszkaniowego oraz stymulowanie racjonalnej gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY I MIASTA WITKOWO

Mieszkaniowy zasób Gminy i Miasta Witkowo obejmuje lokale będące jej własnością, pozostające w administracji:

1. Zakładu Gospodarki Komunalnej w Witkowie,
2. Dyrektorów Szkół Podstawowych w Witkowie i Gorzykowie oraz Gimnazjum w Witkowie,

3. Urzędu Gminy i Miasta w Witkowie.

Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy i Miasta Witkowo przedstawia tabela Nr 1 – zestawienie wg stanu na dzień 31 grudnia 2006r.

Tabela Nr 1

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań m²	Administrator
1.	Witkowo, ul. Czerniejewska 12	1	51,20	Dyrektor SP Nr 2
2.	Witkowo, ul. Czerniejewska 14	1	47,27	Dyrektor SP Nr 3
3.	Witkowo, ul. Dworcowa 1	7	494,79	ZGK Witkowo
4.	Witkowo, ul. Dworcowa 11	1	33,40	ZGK Witkowo
5.	Witkowo, ul. Dworcowa 17	3	132,30	ZGK Witkowo
6.	Witkowo, ul. Dworcowa 19	2	83,91	ZGK Witkowo
7.	Witkowo, ul. Gnieźnieńska 1	1	25,90	Urząd Gminy i Miasta
8.	Witkowo, ul. Gnieźnieńska 4	1	52,08	ZGK Witkowo
9.	Witkowo, ul. Kosynierów Miłoś. 2	2	85,50	ZGK Witkowo
10.	Witkowo, ul. Kosynierów Miłoś. 8	8	243,14	ZGK Witkowo
11.	Witkowo, ul. Kosynierów Miłoś. 13	1	42,60	ZGK Witkowo
12.	Witkowo, ul. Kosynierów Miłoś. 15	2	48,20	ZGK Witkowo 1 mieszkanie o pow. 12,00 m ² stanowi lokal socjalny
13.	Witkowo, ul. Park Kościuszki 17	5	185,86	ZGK Witkowo
14.	Witkowo, ul. Polna 4	3	163,28	ZGK Witkowo
15.	Witkowo, ul. Poznańska 16	3	153,85	ZGK Witkowo
16.	Witkowo, ul. Poznańska 47	5	327,19	Dyrektor Gimnazjum
17.	Witkowo, ul. Sportowa 1	4	148,70	ZGK Witkowo
18.	Witkowo, ul. Stary Rynek 3	9	516,28	ZGK Witkowo
19.	Witkowo, ul. Stary Rynek 6	9	312,09	ZGK Witkowo
20.	Witkowo, ul. Strzałkowska 7	1	55,80	ZGK Witkowo
21.	Witkowo, ul. Tylna 2	7	248,78	ZGK Witkowo
22.	Witkowo, ul. Tylna 4	6	245,30	ZGK Witkowo
23.	Witkowo, ul. Warszawska 17	5	193,84	ZGK Witkowo 1 mieszkanie o pow. 27,06 m ² stanowi lokal socjalny
24.	Chładowo 11	2	157,70	ZGK Witkowo
25.	Ćwierdzin 40	2	81,00	ZGK Witkowo
26.	Gaj	1	93,00	ZGK Witkowo
27.	Gorzykowo 3	3	163,00	Dyrektor SP w Gorzykowie
28.	Gorzykowo 31	1	43,56	ZGK Witkowo
29.	Gorzykowo 35	1	46,80	Urząd Gminy i Miasta
30.	Małachowo Kepe 16	2	82,53	ZGK Witkowo
31.	Małachowo Złych Miejs 1	3	141,86	ZGK Witkowo
32.	Małachowo Złych Miejs 2	4	145,75	ZGK Witkowo
33.	Małachowo Złych Miejs 9	2	76,00	ZGK Witkowo
34.	Małachowo Złych Miejs 11	1	58,45	ZGK Witkowo
35.	Małachowo Złych Miejs 12	4	210,96	ZGK Witkowo
36.	Małachowo Złych Miejs 18	2	134,47	ZGK Witkowo

37.	Mąkownica 52	1	107,50	ZGK Witkowo
38.	Mielżyn, ul. Strażacka 8	4	185,73	ZGK Witkowo
39.	Mielżyn, ul. Mielżyn Wieś 44	5	161,95	ZGK Witkowo
40.	Ruchocin 3	1	39,70	ZGK Witkowo
41.	Ruchocin 17	2	99,95	ZGK Witkowo
42.	Ruchocinek 13	5	192,30	ZGK Witkowo
43.	Ruchocinek 13 A	5	192,80	ZGK Witkowo
44.	Ruchocinek 13 B	4	194,20	ZGK Witkowo
45.	Ruchocinek 51	7	270,32	ZGK Witkowo 1 mieszkanie o pow. 32,13 m ² stanowi lokal socjalny
46.	Ruchocinek 80	1	90,00	ZGK Witkowo
47.	Skorzęcin 11	2	173,65	ZGK Witkowo
48.	Skorzęcin 17	1	57,00	ZGK Witkowo
49.	Wiekowo 6	1	68,00	ZGK Witkowo
50.	Wiekowo 45	1	39,00	ZGK Witkowo
51.	Wiekowo 71	1	96,60	Urząd Gminy i Miasta
Razem		156	7.295,04	

Opracowano na podstawie danych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Witkowie oraz Urzędu Gminy i Miasta w Witkowie.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy i Miasta Witkowo wynosi 156 szt. 87 mieszkań zlokalizowanych jest w mieście Witkowo, natomiast 69 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach, położonych na terenach wiejskich. Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 7.289,04 m², w tym w mieście Witkowo 3.891,26 m², a na terenach wiejskich 3.403,78 m². W chwili obecnej Gmina Witkowo dysponuje 3 lokalami socjalnymi o łącznej powierzchni 71,19 m², z których 2 zlokalizowane są na terenie miasta Witkowa, a jeden lokal, znajduje się w gminnym budynku w miejscowości Ruchocinek 51.

Głównym celem Gminy Witkowo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, systematyczna modernizacja istniejących zasobów oraz ich powiększenie.

Zasób mieszkaniowy, jakim dysponuje Gmina jest mały i w chwili obecnej nie ma możliwości zabezpieczenia wszystkim chętnym lokalu mieszkalnego.

Z tego względu głównym zadaniem gminy w latach 2007-2011 jest zwiększenie ilości gminnych lokali komunalnych, poprzez adaptację i zagospodarowanie na cele mieszkalne budynków, zlokalizowanych na terenie nieruchomości byłej jednostki wojskowej w Ruchocinku, którą Gmina Witkowo nabyła od Agencji Mienia Wojskowego w roku 2004 za kwotę 122.000,00 zł.

W latach 2005-2006 na cele mieszkalne zaadaptowano trzy budynki, które przydzielono rodzinom, znajdującym się na Gminnej liście mieszkaniowej. Powstało łącznie

14 lokali mieszkalnych o różnych powierzchniach użytkowych od 27,8 m² do 55,6 m², do których przynależą pomieszczenia gospodarczo – magazynowe.

Z istniejącego zasobu mieszkaniowego zastaną także wyodrębnione, w miarę istniejących potrzeb, lokale socjalne, dla osób o niskich dochodach, które znalazły się w niedostatku i które kwalifikują się do uzyskania lokalu socjalnego lub gdy ustawa nakłada na gminę taki obowiązek.

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

Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo należy ocenić jako dostateczny, dotyczy to zwłaszcza budynków zlokalizowanych na terenie gminy, natomiast stan budynków zlokalizowanych na terenie miasta Witkowa, należy uznać jako ogólnie dobry. Obecnie 14 mieszkań stanowiących gminny zasób mieszkaniowy wyposażonych jest w centralne ogrzewanie. 55 mieszkań posiada wc i łazienkę, a 35 tylko wc. 49 mieszkań wyposażonych jest tylko w instalację wod.-kan., a 17 lokali mieszkalnych na terenach wiejskich posiada tylko sieć wodociagową. Budynki gminne są sukcesywnie remontowane, wykonywane są remonty bieżące, jednak wysokość nakładów na prace remontowe jest niewystarczająca. Obecny zróżnicowany stan techniczny części zasobów jest wynikiem zarówno wieku budynków, jak i nadmierną ich eksploatacją.

Realizacja programu remontowego wraz ze spełnieniem wymogów prawa budowlanego stawia przed gminą konieczność przyjęcia określonych standardów dla budynków i mieszkań komunalnych oraz dla lokali socjalnych. Osiągnięcie założonych standardów zależne będzie od pozyskiwania środków finansowych m.in. od poziomu wzrostu czynszów, stopnia ich ściągальności. Wszystkie prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środków finansowych, zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy. Podstawę wykonywania remontów stanowił będzie protokół z przeprowadzanych przeglądów budynków komunalnych oraz okresowych kontroli. W latach 2007-2011 zaleca się sukcesywne wykonanie robót dekarских, prace stolarskie, zduńskie oraz ogólnobudowlane. Remonty i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnej odbywać się będą w miarę zaistniałych potrzeb.

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy, plan remontów i modernizacji w latach 2007-2011 ilustruje tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Rodzaj prac	Wartość robót w latach				
		2007	2008	2009	2010	2011
1.	Prace ogólnobudowlane – remonty i modernizacje	9.900,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	10.000,00
2.	Prace malarskie – klatki schodowe, elewacje	1.000,00	2.500,00	3.000,00	3.000,00	5.000,00
3.	Remonty i modernizacje dachów	4.600,00	25.000,00	35.000,00	40.000,00	50.000,00
4.	Remonty i modernizacja instalacji elektrycznych	4.000,00	4.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
5.	Prace zdruńskie – remonty i modernizacje	4.500,00	4.500,00	5.000,00	5.000,00	6.000,00
6.	Prace stolarskie – remonty i modernizacje	32.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	20.000,00
7.	Inne (np. awarie)	3.000,00	6.000,00	6.000,00	4.000,00	7.000,00
Razem		59.000,00	75.000,00	88.000,00	88.000,00	101.000,00

Opracowano na podstawie danych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Witkowie

IV. SPRZEDAŻ LOKALI

Podstawowymi celami prywatyzacji lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Witkowo jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i pozyskiwanie środków finansowych na nowe inwestycje mieszkaniowe. Gmina nie ma potrzeby utrzymywania własności całości zasobu lokalowego, który otrzymała w wyniku komunalizacji, jednakże polityka prywatyzacyjna gminy nie może kolidować z nałożonymi na gminy ustawowymi obowiązkami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, która nakazuje posiadać stały zasób lokali komunalnych, zabezpieczający lokum ofiarom klęsk żywiołowych czy budowlanych oraz osobom najuboższym. Zmusza to do utworzenia takiego zasobu mieszkaniowego, który pozwoliłby na realizację tych zadań.

Dlatego podejmowanie decyzji, dotyczących prywatyzacji winno być poprzedzone rozpoznaniem, a następnie analizą sytuacji materialnej najemców, zapotrzebowania na lokale, stanu technicznego budynków, poziomu czynszów w odniesieniu do potrzeb remontowych.

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych w Gminie Witkowo reguluje uchwała Rady Miejskiej w Witkowie Nr XVII/169/00 z dnia 30 czerwca 2000r. w sprawie ustalania zasad zbywania nieruchomości gminnych oraz wyrażania zgody na bonifikatę od ceny sprzedaży tych nieruchomości. Uchwała ta uprawnia do udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców w następujących wysokościach:

- do 30% dla każdego nabywcy lokalu mieszkalnego,
- do 40% w przypadku jednorazowej wpłaty całej należności przed aktem notarialnym,
- do 40% gdy w nieruchomości wykupywane są wszystkie lokale mieszkalne przy zachowaniu warunków wynikających z art. 68 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- do 50% dla kombatantów oraz osobom będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego.

Poniższa tabela obrazuje ilość i uzyskanie wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych w latach 2002 – 2006

Tabela Nr 3

Lp.	Rok	Ilość	Uzyskane wpływy ze sprzedaży w zł.
1.	2002	3	28.157,00
2.	2003	3	38.058,00
3.	2004	4	31.680,00
4.	2005	0	-
5.	2006	3	25.354,00
Razem		12	133.249,00

Opracowano na podstawie danych, dotyczących obrotu gminnymi nieruchomościami komunalnymi

Zestawienie powyższe wykazuje, że sprzedaż lokali mieszkalnych utrzymywała się na niskim poziomie. Należy przypuszczać, że spowodowane jest to sytuacją materialną najemców, jak również niskimi stawkami czynszów za wynajem oraz poziomem bonifikat od ceny nieruchomości, udzielanych przy sprzedaży, które nie stanowią zachęty do nabywania mieszkań na własność.

Analiza dotychczasowej polityki zbywania przez Gminę Witkowo komunalnych lokali mieszkalnych wykazująca tendencje spadkowe w zainteresowaniu najemców nabyciem lokalu na własność, uzasadnia konieczność wprowadzania i realizowania ustawowych rozwiązań prawnych, dlatego ustalono następujący program sprzedaży lokali mieszkalnych:

1. Sprzedaż lokali komunalnych - mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego gminy i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. W procesie prywatyzacji lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali położonych w budynkach gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, gdzie udział gminy jest mniejszy niż 20%. Niewielki udział gminy we wspólnotach powoduje utratę kontroli nad zarządzaniem i kosztami eksploatacji. Rozproszona własność prowadzi do większych kosztów utrzymania tego zasobu, jak również w niektórych przypadkach może prowadzić do przyjmowania niekorzystnych z punktu widzenia gminy uchwał przez wspólnoty. Wychodzenie

ze współwłasności w takich przypadkach będzie służyło racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

3. Dla zdynamizowania sprzedaży planuje się podwyższenie bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców.

Przy powyższych założeniach zakłada się, że w latach 2007-2011 sprzedaż lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach mieszkaniowego zasobu Gminy obejmuje 22 lokale, co przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 4

Lp.	Lata sprzedaży objęte programem	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	
		Ilość	Zakładane kwoty ze sprzedaży w zł.
1.	2007	3	25.000,00
2.	2008	5	25.000,00
3.	2009	6	30.000,00
4.	2010	6	30.000,00
5.	2011	6	30.000,00
Razem		22	140.000,00

Opracowano na podstawie danych, dotyczących obrotu gminnymi nieruchomościami komunalnymi

Podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych. Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali. Realizacja prywatyzacji i zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy.

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny zapewniać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale również zgromadzenie środków na remonty.

Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii, wody odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku,

gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Pojęcie powierzchni użytkowej lokalu określa ustawa.

Burmistrz Gminy i Miasta Witkowo ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali winien brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynków, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Wysokość stawki powinna umożliwić pokrywanie kosztów utrzymania budynków, jednakże z zastrzeżeniem następujących zasad:

- lokale nie wyposażone we wszystkie urządzenia należy traktować jako niepełnowartościowe, w związku z czym stawka podstawowa powinna być odpowiednio zmniejszona,
- lokale położone poza obrębem miasta Witkowa,
- stan techniczny budynku.

Ustalona stawka winna ulec obniżeniu ze względu na poziom dochodu najemcy oraz stan rodzinny. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa niż od aktualnie obowiązującej stawki czynszu lokalu socjalnego. Zasady dotyczące okresu, na który udzielana jest obniżka czynszu oraz kwestii związanych z ustaleniem wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego określa ustawa.

Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu dokonywana będzie raz w roku. W 2007r. powinna wynosić ok. 1% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego i co roku powinna być sukcesywnie zwiększana.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA W KOLEJNYCH LATACH

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Witkowo, obejmuje całokształt spraw związanych z podejmowaniem decyzji i dokonywaniem wszelkich czynności zmierzających przede wszystkim do utrzymania lokali i budynków w stanie nie pogorszonym i zgodnym z ich obecnym przeznaczeniem, jak również uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Zarządzanie zasobem musi być zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz Gminy i Miasta w Witkowie. Budynkami i lokalami mieszkaniowymi, wchodzącymi w jego skład administruje Zakład Gospodarki Komunalnej z siedzibą w Witkowie, przy ul. Wrzesińskiej 14, zgodnie ze statutem Zakładu Gospodarki Komunalnej, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XII/103/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 19 marca 2004r., Dyrektorzy placówek oświatowych w Witkowie i Gorzykowie oraz Urząd Gminy i Miasta w Witkowie.

W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gminnej gospodarki mieszkaniowej. Z tego względu zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służą temu przede wszystkim zmiany w sposobie zarządzania, poprzez uregulowanie polityki czynszowej i prywatyzację istniejącego zasobu.

Aktualnie gospodarka mieszkaniowa jest dziedziną silnie deficytową. Środki finansowe pochodzące z wpływów z czynszów, nie równoważą się z poziomem wydatków związanych z eksploatacją i remontami istniejących budynków. Sytuacja taka powoduje narastanie tzw. luki remontowej - różnicy pomiędzy wartością remontów, które powinny zostać wykonane, a rzeczywiście ponoszonymi wydatkami, co jest przyczyną pogarsza się stanu technicznego budynków i lokali, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Z tego względu należy dążyć do usprawnienia systemu i doprowadzenia do stanu pełnego samofinansowania zasobu mieszkaniowego i odejścia od ponoszenia dodatkowych nakładów w tej dziedzinie ze strony gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2011 będą stanowiły wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, środki z budżetu gminy oraz środki inwestycyjne.

VIII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI ORAZ KOSZTY UTRZYMANIA BIEŻĄCEGO LOKALI I BUDYNKÓW.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty planowanych remontów, eksploatacji i utrzymania bieżącego ilustruje tabela nr 5.

Tabela Nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011
1.	Koszty eksploatacji	47400,00	50700,00	54200,00	58000,00	62100,00
2.	Wydatki na utrzymanie bieżące	51700,00	55300,00	59200,00	63300,00	67700,00
3.	Wydatki na remonty i modernizacje	74500,00	79700,00	85300,00	91200,00	97600,00

Opracowano na podstawie danych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Witkowie

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składają się głównie koszty eksploatacji i wydatki na utrzymanie bieżące. Wysokość wydatków na remonty może ulec zmianie po dokonaniu okresowych przeglądów stanu technicznego istniejących budynków komunalnych.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I REKONSTRUKCJĘ I REKONSTRUKCJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W celu poprawienia efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej działania Gminy i Miasta Witkowo, powinny iść w następujących kierunkach:

- dążenie do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.
- rozwinięcie procesu prywatyzacji mieszkań komunalnych, poprzez udzielanie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców,
- uzyskanie zewnętrznych funduszy na dalszą adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność gminy,
- dostosowywanie standardu powierzchniowego do wielkości gospodarstwa domowego i jego statutu materialnego oraz rozwiązywanie problemu lokatorów zalegających z czynszami.