

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIŁA

Rozdział I

Analiza aktualnego stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Piła, prognoza dotycząca jego wielkości z podziałem na lokale mieszkalne pełnostandardowe, lokale o obniżonym standardzie i lokale socjalne.

§ 1

1. Przyjmuje się za celowe i konieczne kontynuowanie działań zamierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i w tym celu zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła następować będzie stały i w miarę systematyczny wzrost liczby lokali tworzących ten zasób.
2. Gmina Piła tworzy i utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na przydział lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyli uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Piła i prognozy dotyczące jego wielkości przedstawia tabela nr 1 i tabela nr 2.

4. Powiększanie zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach będzie realizowane w szczególności poprzez:
 - a/ adaptację budynków lub lokali komunalnych na cele mieszkaniowe w tym lokale socjalne,
 - b/ przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
 - c/ przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
5. W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział II

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piła oraz analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych wynikająca ze stanu technicznego w kolejnych latach.

§ 2

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową.
Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku sposób ich użytkowania także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Piła inwestycji i remontów w takim zakresie aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu utrzymać aktualny stan techniczny.
4. Zakłada się dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piła – zakładając jednocześnie, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu wzrośnie liczba budynków zakwalifikowanych do III grupy stanu technicznego z jednoczesnym zmniejszeniem liczby budynków zakwalifikowanych do grupy I i II.
5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Piła z podziałem na grupy ze względu na ich ogólny stan techniczny - przedstawia tabela nr 3 i tabela 3a.
6. Wykazy budynków z podziałem na grupy ze względu na ich aktualny – ogólny stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 4.
7. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności oraz konstrukcji technicznej budynku a jako efekt końcowy termo modernizacja obiektów.
8. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu
 - c/ świadczenie usług pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych.

9. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
10. Analizę potrzeb remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Piła a także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta – przedstawia tabela nr 5.

Rozdział III

Analiza potrzeb finansowych i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Piła , nieruchomości stanowiących własność i współwłasność miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, i remontów, a także wysokość środków na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz przewidywane potrzeby na wydatki inwestycyjne.

§ 3

1. Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile – zakładu budżetowego oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1/ z budżetu gminy,
 - 2/ z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3/ wpływy z tytułu wpłat właścicieli lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych remontów nieruchomości,

- 4/ dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
 - 5/ z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 4

1. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła, dopuszcza się możliwość udzielania pomocy finansowej dla Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina Piła posiada swoje udziały.
2. Celem podjęcia działań o których mowa w ust.1 będzie zmobilizowanie właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości, gdzie posiadają swoje udziały a efektem poprawa stanu technicznego całej nieruchomości.
3. Podjęcie tych działań uzależnione będzie od określenia szczegółowych zasad finansowania wynikających bądź to z odrębnej uchwały Rady Miasta bądź poprzez wprowadzenie stosownych zmian w niniejszym programie.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu za obowiązującą uznaje się zasadę, iż w przypadku wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego zarządzający mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym gminy może przeprowadzić niezbędny remont z własnych środków w ramach zatwierdzonego rocznego planu finansowego podmiotu.
5. W przypadku o którym mowa w ust.4 spłata kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli może nastąpić w nie oprocentowanych ratach w okresie do trzech lat, po zawarciu stosownych porozumień z właścicielami lokali wyodrębnionych.

§ 5

1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie zmierzających do stałego podnoszenia liczby i standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która winna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w stanie nie pogorszonym – a także będą pochodziły ze środków gminy przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 6.
5. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 6 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
6. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła.

§ 6

1. Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rada Miasta w Pile.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:
 - prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne,
 - lokale w budynkach zaliczonych do Grupy I stanu technicznego – docelowo przeznaczone do rozbiórki.
5. Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła, następować będzie sprzedaż ok. 80 lokali mieszkalnych.

Rozdział V

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła

§ 7

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1/ zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2/zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3/ zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4/ bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5/ utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6/ uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Piła wykonuje obecnie Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile – zakład budżetowy.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Piła prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest gmina a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania 5-letniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła, zostaną podjęte działania zmierzające do opracowania kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa w zakresie:
 - zarządzania budynkami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami, które będą przejmowane na stan gminy.
6. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się konieczność dostosowania zarządzania zasobem mieszkaniowym do obowiązujących przepisów prawa a także poprawę jakości i efektywności świadczonych usług, zakładając w przyszłości bądź to zmianę formy prawnej obecnego podmiotu zarządzającego bądź to możliwość wyboru innego podmiotu zarządzającego, w drodze postępowania przetargowego zgodnie z zasadami wynikającymi z odrębnych przepisów.

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi , należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego gminy a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Piła wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania ,konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 9

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Piła ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ czynsz za lokale mieszkalne pełnostandardowe,
- 2 czynsz za lokale socjalne,

§ 10

1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Prezydent Miasta Piła, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Piła i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

§ 11

Stawki czynszu o których mowa w § 10 mogą wzrastać systematycznie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12

Ustala się, iż oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w oparciu o obowiązujące przepisy zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

§ 13

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 14

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o kartę kwalifikacyjną zawierającą punktację czynszową ustaloną dla danej kategorii lokali, uwzględniającą czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową – wyliczoną zgodnie z zarządzeniem Prezydentem Miasta Piła.
2. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 15

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16

Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 9 płacone są z góry do 10 tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

§ 17

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piła, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia wniosku o przyznanie obniżki wg wzoru określonego zarządzeniem Prezydenta Miasta Piła.
3. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział VII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piła.

§ 18

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1/ weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom , którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
 - 2/ zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
 - 3/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 4/ pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
2. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,.
3. Zakłada się stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali, wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkań i zarządcy lokali wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.
4. Zakłada się przystąpienie do działań związanych z korektą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i gruntu stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych a posadowionych na działkach nie spełniających wymogów działki budowlanej zgodnie z art.209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

TABELA nr 1

**Stan zasobu
mieszkaniowego gminy
i prognozy dotyczące
jego wielkości**

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2007 - 2011				
		2007	2008	2009	2010	2011
	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	3 904	3 824	3 744	3 644	3 564	3 454
	193 360	189 398	187 200	182 200	178 200	172 700
w tym:						
Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy	1 354	1 314	1 274	1 234	1 174	1 114
	71 924	69 642	67 522	65 402	62 222	59 042
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 550	2 510	2 470	2 410	2 390	2 340
	121 436	119 531	117 626	114 769	113 816	111 435

Uwaga:
w założeniach przewidziano wyłącznie powiększenie zasobu lokali socjalnych z uwagi na planowane nowe inwestycje mieszkaniowe w tamach Piłskiego TBS

TABELA nr 2
Stan zasobu
mieszaniowego
gminy i prognozy
dotyczące jego
wielkości

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2007 - 2011				
	Stan wyjściowy	2007	2008	2009	2010	2011
	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2	Ilość pow w m2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	3 904	3 824	3 744	3 644	3 564	3 454
	193 360	189 398	187 200	182 200	178 200	172 700
w tym:						
Lokale pełnostandardowe	887	823	854	824	799	754
	42 370	40 569	44 300	42 873	41 692	39 600
Lokale o obniżonym standardzie	2 877	2 851	2 730	2 650	2 585	2 510
	145 345	142 850	136 500	132 500	129 250	125 500
Lokale socjalne	140	150	160	170	180	190
	5 645	5 979	6 400	6 827	7 258	7 600

Uwaga:
w założeniach przewidziano wyłącznie powiększenie zasobu lokali socjalnych z uwagi na planowane nowe inwestycje mieszkaniowe w tamach Piłskiego
TBS

TABELA nr 3

**AKTUALNY STAN
TECHNICZNY
MIESZKANIOWEGO
ZASOBU**

**według stanu na
31.12.2006r.**

		Udział w %
Liczba lokali ogółem, w tym :	3904	100
stan bardzo dobry	0	0
stan dobry	2265	58
stan średni	1366	35
stan zły	273	7

Tabela Nr 3 a

**Aktu
alny
stan
techn
iczny
mies
zkani
oweg
o
zaso
bu
Gmin
y Piła**

**I.
Wiek
budy
nków**

łącznie budynki wspólnot z udziałem
gminy + budynki 100% gminy

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1918	314	46,40%
2	Wybudowane w latach 1918-1944	307	45,40%
3	Wybudowane w latach 1945-1960	7	1,00%
4	Wybudowane w latach 1961-1970	22	3,30%
5	Wybudowane po 1970	26	3,80%
	Razem	676	100,00%

**II.
Stopi
eń
wypo
saże
nia
mnie
szka
ń w
pods
tawo
we
instal
acje i
urząd
zenia**

łącznie lokale gminne 3904

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	3904	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	1295	33,00%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	897	22,90%
	c) ogrzewanie piecowe	1712	43,80%

2	instalacja elektryczna	3904	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3904	100,00%
4	instalacja gazowa	3564	91,00%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	271	6,90%
6	lokale z łazienką i wc	2782	71,20%
7	lokale z wc	1122	28,70%
8	lokale bez urządzeń	0	0,00%
	Razem	3904	100%

**III.
Stan
techniczny
lokal
mieszkalnych**

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA
1	Bardzo dobry		0
2	Dobry-Grupa III	Budynki o dobrym stanie technicznym ,które rokuja możliwość ich utrzymania ponad 50 lat.	2265
3	Średni-Grupa II	Budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowe inwestowania przeznaczonwe do rozbiórki w okresie 30-50 lat	1366
4	Zły-Grupa I	Budynki przeznaczonwe do rozbiórki w okresie 0-30 lat ze względu na zły stan techn.i zbyt wysoki koszt utrzymania(remontu)	273
		Razem	3904

Tabela 4

WYK
AZ
BUDY
NKÓ
W Z
PODZ
IAŁE
M NA
GRUP
Y
ZE
WZG
LĘDU
NA
ICH
OGÓ
LNY
STAN
TECH
NICZ
NY

ORAZ
OPŁACALNOŚĆ REMONTÓW
I MODERNIZACJI

I GRUPA

budynki przeznaczone do
rozbiórki w okresie 0-30 lat
ze względu na stan
techniczny i zbyt wysoki
koszt utrzymania

BUDYNKI KOMUNALNE

ADM-
1

L.pl	Ulica	Nr budynku
1	Al..Powst. Wlkp.	72
2	Al..Powst. Wlkp.	181
3	Browarna	26
4	Browarna	36
5	Bydgoska	64a
6	Bydgoska	66
7	Bydgoska	84a
8	Głuchowska	20
9	Kossaka	17a-b
10	Ludowa	3
11	Ludowa	5
12	Ludowa	7
13	Ludowa	9

14	Ludowa	11
15	Towarowa	11
16	Walki Młodych	4
17	Walki Młodych	15
18	Walki Młodych	19
19	Walki Młodych	23
20	Walki Młodych	27-29
21	Walki Młodych	31
22	Walki Młodych	34
23	Walki Młodych	36
24	Walki Młodych	38-40
25	Walki Młodych	37
26	Walki Młodych	42
27	Walki Młodych	45
28	Walki Młodych	46
29	Walki Młodych	47
30	Walki Młodych	48
31	Walki Młodych	49
32	Walki Młodych	54
33	Walki Młodych	58
34	Walki Młodych	59
35	Walki Młodych	61
36	Walki Młodych	62
37	Walki Młodych	64
38	Walki Młodych	67
39	Walki Młodych	69
40	Walki Młodych	70
41	Walki Młodych	72
42	Walki Młodych	74
43	Walki Młodych	76
44	Walki Młodych	77
45	Wawelska	4--6
46	Wawelska	6a
47	Wawelska	7--
48	Wawelska	11--13
49	14-go Lutego	27
50	14-go Lutego	32

ADM-
2

L.p.	ulica	nr budynku
51	Buczka	58-66
52	O.M. Kolbe	36
53	Żeleńskiego	85A

II GRUPA

budynki oceniane jako dostatecznie pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych.

Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalności długoterminowego inwestowania - budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 30-50 lat



**BUDY
NKI
KOM
UNAL
NE**

ADM - 1

L.pl	Ulica	Nr budynku
1	Al..Powst. Wlkp.	9
2	Al..Powst. Wlkp.	10-10a
3	Al.. Piastów	10a
4	Browarna	1
5	Browarna	17
6	Browarna	20
7	Browarna	28
8	Brzechwy	5
9	Bydgoska	62
10	Bydgoska	64
11	Bydgoska	70
12	Bydgoska	71-71a
13	Bydgoska	72
14	Bydgoska	100
15	Bydgoska	106+oficyna
16	Bydgoska	141
17	Bydgoska	150
18	Bydgoska	171
19	Bydgoska	173
20	Chodkiewicza	8
21	Chodkiewicza	14
22	Chodkiewicza	22
23	Chodkiewicza	46-48
24	Domańskiego	10
25	Dąbrowskiego	53
26	Dąbrowskiego	63-65
27	Grażyny	8-8a
28	Jagiellońska	9
29	Konopnickiej	5-5a
30	Kossaka	17
31	Krótką	4
32	Kwiatowa	2
33	Ludowa	21-21a
34	Ludowa	23
35	Ludowa	25
36	1-go Maja	4
37	Okólna	19
38	Ossolińskich	8
39	Poznańska	82
40	Poznańska	88
41	Poznańska	90
42	Poznańska	91
43	Poznańska	102

44	Poznańska	104
45	Poznańska	114
46	Poznańska	131
47	Poznańska	139
48	Poznańska	141
49	Poznańska	147
50	Poznańska	151
51	Poznańska	163
52	Pl. Jagiełły	7-7a
53	Pl. Konstytucji 3 Maja	1a-2a
54	Pl. Konstytucji 3 Maja	5--6
55	Roosevelta	45b
56	Roosevelta	50
57	Rybacka	2
58	Rybacka	6
59	Siemiradzkiego	2
60	Śniadeckich	1
61	Śniadeckich	4
62	Śniadeckich	4a
63	Śniadeckich	18
64	Śniadeckich	2
65	Śniadeckich	14
66	Śniadeckich	45
67	Towarowa	4a-6a
68	Towarowa	14
69	Tucholska	33
70	Walki Młodych	1a
71	Wawelska	1
72	Wawelska	16
73	Wawelska	40
74	Wiosny Ludów	5a
75	Wiosny Ludów	25
76	Wiosny Ludów	49
77	Witosa	7
78	Wysoka	17-19

ADM-2

L.p.	ulica	nr budynku
1	Al. Niepodległości	1
2	Al. Niepodległości	12--14
3	A. Niepodległości	32a
4	Al. Niepodległości	111
5	Al. Niepodległości	135
6	Al. Niepodległości	148
7	Al. Wojska Polskiego	57
8	Boh. Stalingradu	31
9	Boh. Stalingradu	33
10	Buczka	34a
11	Bogusławskiego	1--3
12	Bogusławskiego	11
13	Bogusławskiego	13

14	Ceglana	3
15	Ceglana	5
16	Ceglana	9
17	Chopina	16
18	Drygasa	17
19	Drygasa	18
20	Drygasa	25
21	Drygasa	26
22	Hutnicza	4
23	Hutnicza	10
24	Hutnicza	26
25	Krasińskiego	23
26	Kondratowicza	11
27	Kondratowicza	38
28	O.M. Kolbe	32
29	O.M. Kolbe	34
30	O.M. Kolbe	35
31	O.M. Kolbe	38
32	O.M. Kolbe	40
33	O.M. Kolbe	59
34	Matwiejewa	44
35	Mickiewicza	2
36	Mickiewicza	12
37	Mickiewicza	16
38	Mickiewicza	18--20
39	Mickiewicza	27
40	Niemcewicz	3a
41	Ogińskiego	31
42	Okrzei	20
43	Okrzei	20a
44	Okrzei	35
45	Ks. J. Popiełuszki	17
	Al.. Niepodległości	16
46	Reymonta	35
47	Salezjańska	4
48	Swież	9--7
49	Tartaczna	2
50	Tartaczna	4
51	Wyspiańskiego	41
52	Wyszyńskiego	48
53	Zbrojna	6
54	Zelenskiego	35
55	Żeromskiego	48
56	Żeromskiego	60
57	Żeromskiego	82
58	Żeromskiego	84
59	Żeromskiego	94
60	Żytnia	2

**BUDYNKI WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH**

ADM-1

L.pl	Ulica	Nr budynku
1	Al..Powst. Wlkp.	14-16
2	Al..Powst. Wlkp.	80--82--84
3	Al..Powst. Wlkp.	86
4	Al..Powst. Wlkp.	105-107-109-111
5	Bocheńskiego	2--4--6--8
6	Bydgoska	29-29a
7	Bydgoska	82+oficyna
8	Bydgoska	84
9	Bydgoska	102
10	Chałubińskiego	2--4--6
11	Chałubińskiego	9--11
12	Chojnicka	21-23-25-27
13	Dąbrowskiego	69
14	Gdańska	2-4-6-8-10
15	Głuchowska	1-3-5-7-9
16	Grabowa	12-14-16
17	Grabowa	17-19-21
18	Komuny Paryskiej	1
	Walki Młodych	16-18
19	Komuny Paryskiej	12--14
20	Komuny Paryskiej	16-18-20
	Roosevelta	69-71-73
	Kapucyńska	1
21	Kapucyńska	3
22	Kossaka	141
23	Ludowa	2
24	Ludowa	12-14-16-18
25	Ludowa	17
	Roosevelta	56
26	Ludowa	19 wsp
27	Ludowa	27
28	Ludowa	29+oficyna
29	Ludowa	33
30	Ludowa	56
31	Lelewela	184
32	14-go Lutego	15
33	11-go Listopada	38
34	Łowiecka	17
35	1-go Maja	6
36	Poznańska	68
37	Poznańska	84
38	Pl. Jagiełły	5
39	Pl.Powst.Warszawy	2
	Witosa	1
40	Roosevelta	16-18
41	Roosevelta	38-40-42
42	Roosevelta	44
43	Roosevelta	46
44	Roosevelta	48
45	Roosevelta	52

46	Roosevelta	54
47	Roosevelta	45-45a
48	Roosevelta	47
49	Roosevelta	49-51
50	Roosevelta	58-60
51	Rybacka	8
52	Słoneczna	3
53	Słoneczna	6
54	Słoneczna	16
55	Śniadeckich	58
56	Trzcianecka	6
57	Trzcianecka	12
58	Tucholska	2--4
59	Tucholska	6--8
60	Tucholska	14--16
61	Tucholska	20
62	Tucholska	22-24a
63	Tucholska	32
64	Tucholska	38
65	Tucholska	41
66	Witosa	9
67	Witosa	14--16
68	Wawelska	27
69	Wawelska	47--49
70	Wawelska	51-53-55
71	Wawelska	57-59
72	Wąłki Młodych	21
73	Wąłki Młodych	25
74	Wąłki Młodych	41
75	Wąłki Młodych	56
76	Wiosny Ludów	19a
77	Wiosny Ludów	33 komunal
	Wiosny Ludów	35
78	Wiosny Ludów	59 komunal
	Wiosny Ludów	61
79	Wiosny Ludów	73-73a

ADM-2

L.p.	ulica	nr budynku
80	Al.Niepodległości	38-38a
81	A. Niepodległości	60
82	Buczka	9
83	Daleka	5
84	Kraśińskiego	13
85	Konarskiego	14-15
86	Konarskiego	32-32a
87	Konarskiego	33-34-35
88	O.M. Kolbe	30
89	Matwiejewa	9
90	Mickiewicza	3

91	Mickiewicza	23
92	Okrzei	1--3
93	Okrzei	12
	Okrzei	12 oficyna komunal
94	Ks. J. Popiełuszki	15
	Ks. J. Popiełuszki	15a komunalny
95	Salezjańska	6
96	Sikorskiego	31
97	Spotrowa	7
98	Traugutta	5
99	Winentego Pola	15
100	Złota	9
101	Żelenskiego	11a-11b
102	Żelenskiego	22
103	Żeromskiego	17
104	Żeromskiego	18
105	Żeromskiego	24
106	Żeromskiego	56

III GRUPA

budynki w dobrym stanie technicznym, które rokuja możliwość ich utrzymania ponad 50 lat. Sensowne jest więc w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji

BUDYNKI KOMUNALNE

ADM-1

L.pl	Ulica	Nr budynku
1	Al. Powst. Wlkp.	18
2	Bydgoska	133
3	Jastrzębia	1a-b
4	Karpacka	2-4-6-8
5	Kolejowa	2
6	Komuny Paryskiej	2
7	Kwiatowa	4--6
8	11-go Listopada	4
9	11-go Listopada	6
10	11-go Listopada	10+oficyna
11	11-go Listopada	39
12	1-go Maja	1-1a
13	Motylewska	2
14	Motylewska	13
15	Poznańska	20
16	Wawelska	29

ADM-2

L.p.	ulica	nr budynku
17	A. Niepodległości	19-21-23
18	Al.Niepodległości	26
19	Al.Niepodległości	84
20	Hutnicza	45-45a
21	Hutnicza	61-63
22	Kochanowskiego	4
23	Koszycka	1
24	Koszycka	5
25	Koszycka	7a
26	Koszycka	9
27	Koszycka	15-17
28	Koszycka	25
29	O.M. Kolbe	6--8
30	O.M. Kolbe	24-24a
31	O.M. Kolbe	29
32	O.M. Kolbe	48
33	O.M. Kolbe	58
34	O.M. Kolbe	60-60a
35	O.M. Kolbe	61-61a
36	O.M. Kolbe	62
37	O.M. Kolbe	64
38	Lotnicza	5-7-9-11
39	Mała	4
40	Matwiejewa	8--10
41	Matwiejewa	50-52
42	Nowowiejskiego	2
43	Nowowiejskiego	3
44	Ogińskiego	29
45	Ks. J. Popiełuszki	7-7a
46	Ks. J. Popiełuszki	11-11a
47	Sikorskiego	28

**WSPÓLNOTY
MIESZKANIOWE****ADM-1**

L.pl	Ulica	Nr budynku
1	Chojnicka	5-7-9-11-13
2	Karpacka	5--7--9
3	Kossaka	12
4	Kossaka	140
5	Kossaka	142
6	Kossaka	144
7	Królowej Jadwigi	12c-d
8	Królowej Jadwigi	18a-b
9	14-go Lutego	7-9-11-13
10	14-go Lutego	14
11	14-go Lutego	16
12	11-go Listopada	3
13	11-go Listopada	5

14	11-go Listopada	7
15	11-go Listopada	8
16	11-go Listopada	31
17	11-go Listopada	43
18	11-go Listopada	47-49-51
19	11-go Listopada	53
20	Malczewskiego	2
21	Malczewskiego	4
22	Malczewskiego	3-5--7
23	Motylewska	9
24	Okólna	16-18-20
25	Okólna	23
26	Pl.Konstytucji 3 Maja	15
27	Pl. Konstytucji 3 Maja	10--11
	14-go Lutego	1--3-5
28	Śródmiejska	5
	Sikorskiego	83
29	Śródmiejska	20
30	Śródmiejska	22 + L.U
31	Towarowa	12-
32	Tucholska	10--12
33	Wawelska	23
34	Wawelska	23a
35	Wawelska	37a-b-c
36	Wawelska	43a-g
37	Wawelska	54-62
38	Węglowa	15--17

ADM-2

L.p.	ulica	nr budynku
39	A. Niepodległości	5--7--9
40	Al.Niepodległości	11-13-15-17
41	A. Niepodległości	28
42	Al.Niepodległości	32
43	Al.Niepodległości	42-44-46
	Niemcewiczka	2
44	Al.Niepodległości	72
45	A. Niepodległości	74-76
46	A. Niepodległości	132
47	Al.Wojska Polskiego	70
48	Boh. Stalingradu	1--13
49	Boh. Stalingradu	10
50	Boh. Stalingradu	15
51	Boh. Stalingradu	17
52	Boh. Stalingradu	19
53	Buczka	1--3--5
54	Buczka	44
	Okrzei	19
55	Buczka	54
56	Buczka	56
57	Ceglana	6

58	Drzymały	4--5--6
59	Dzieci Polskich	2--4--6
60	Fałata	3--5--7
61	Hutnicza	27
62	Hutnicza	41-41a
63	Hutnicza	43-43a
64	Hutnicza	47
	Hutnicza	47a (komunal.)
65	Hutnicza	57
	Hutnicza	59 (komunal.)
66	Hutnicza	65 (komunal.)
	Hutnicza	67
67	Hutnicza	69
	Hutnicza	71 (komunal.)
68	Kraszewskiego	6--7
69	Konarskiego	9--10
70	Koszycka	7
71	O.M. Kolbe	21
	Ks. J. Popieluszki	2
73	O.M. Kolbe	25
74	O.M. Kolbe	31
75	O.M. Kolbe	37
76	O.M. Kolbe	39
77	O.M. Kolbe	42
78	O.M. Kolbe	43
79	O.M. Kolbe	44
80	O.M. Kolbe	46
81	O.M. Kolbe	49
82	O.M. Kolbe	50
83	O.M. Kolbe	51
84	O.M. Kolbe	53-53a
85	O.M. Kolbe	66
86	Mała	1
87	Mała	2
88	Mała	11
89	Matwiejewa	11B
90	Matwiejewa	11C
91	Matwiejewa	12
	Kraszewskiego 1	1
92	Matwiejewa	13-15
93	Matwiejewa	17-19
94	Matwiejewa	21-23
95	Matwiejewa	25-35
96	Matwiejewa	37A-F
97	Ogińskiego	11-11a
98	Ogińskiego	9
99	Okrzei	15-17
100	Okrzei	16
101	Piekarska	1-1a
102	Piekarska	2--4
103	Piekarska	5--6
104	Piekarska	8

105	Al. J. Pawła II	1--8
106	Pl. Zwycięstwa	9--13
107	Pl. Zwycięstwa	14-15-16
108	Ks. J. Popiełuszki	5
109	Ks. J. Popiełuszki	9
110	Ks. J. Popiełuszki	6
	Żeleńskiego	1
111	Reymonta	6--8
112	Reymonta	10--12
113	Reymonta	31
114	Sikorskiego	55
115	Słowackiego	12--14--16
116	Wodna	2
117	Wodna	4--6--8
118	Wodna	10--12--14
119	Wodna	18--20--22
120	Wyszyńskiego	26-28
121	Żeleńskiego	6
122	Żeleńskiego	7--9--11
123	Żeleńskiego	33
124	Żeromskiego	42-44

TABELA nr 5

Analiza potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe

Lata	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WSPÓLWŁASNOŚĆ MIASTA					STAWKA zł/m²/m-c	
					STAWKA zł/m²/rok	
	<u>0,37</u>	<u>0,97</u>	<u>1,50</u>	<u>1,90</u>	<u>2,05</u>	<u>2,40</u>
Remonty	4,44	11,64	18	22,8	24,6	28,8
Termorenowacja	<u>0,21</u>	<u>0,10</u>	<u>1,01</u>	<u>1,07</u>	<u>1,06</u>	<u>1,09</u>
	2,52	1,20	12,12	12,84	12,72	13,08

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
roboty murarsko-tynkarskie	18	10				
roboty dekarско-błacharskie	12	10	8	10	12	14
stolarka budowlana	11	3				
roboty szklarskie			1	2	2	3
roboty malarskie	16	1	1	2	1	2
roboty instalacji gazowej	6	4	10	12	9	8
roboty instalacji co i cw	1	1	1	1	1	1
roboty instalacji wod - kan	1	4	2	1	4	1
roboty instalacji elektrycznej	3	8	5	8	4	5
roboty kominarskie			8	5	3	4
roboty różne	17	4	2	3	2	4
dokumentacja	9	3	4	5	5	5
Termomodernizacja:			4	5	6	8
-			4	4	4	5
-						
-	7	8	4	5	6	5
2) DOTYCZĄCA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA					STAWKA zł/m²/m-c	
					STAWKA zł/m²/rok	
	<u>1,35</u>	<u>1,58</u>	<u>1,20</u>	<u>1,00</u>	<u>1,30</u>	<u>1,40</u>
Remonty	16,20	18,96	14,40	12,00	15,60	16,80
Termorenowacja	0,00	<u>0,06</u>	<u>1,01</u>	<u>1,00</u>	<u>1,06</u>	<u>1,09</u>
		0,72	12,12	12,00	12,72	13,08

RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/						
roboty murarsko-tynkarskie	10	22	9	8	4	5
roboty dekarско-błacharskie	14	15	10	8	6	6
stolarka budowlana	35	92	15	12	10	15
roboty szklarskie			3	4	5	3
roboty malarskie	26	1	2	5	6	2
roboty instalacji gazowej	5	1	2	4	2	4
roboty instalacji co i cw	3		1	1	2	1
roboty instalacji wod - kan	5		3	5	4	8
roboty instalacji elektrycznej	3	2	3	5	4	8

roboty kominiarskie	2	2	3	5	6	7
roboty różne	4	7	1	1	5	3
dokumentacja	5		1	2	3	1
Termomodernizacja:						
-			5	4	4	5
-		1	2	3	3	2
3) DOTYCZĄCA LOKALI GMINNYCH (remonty)					STAWKA zł/m2/m-c	
					STAWKA zł/m2/rok	
	0,39	0,28	0,31	0,36	0,43	1,00
OGÓŁEM w tym :	4,68	3,36	3,72	4,32	5,16	12,00
	<u>0,07</u>	<u>0,05</u>	<u>0,06</u>	<u>0,05</u>	<u>0,07</u>	<u>0,32</u>
Stolarka okienna	0,84	0,60	0,72	0,60	0,84	3,84
	<u>0,02</u>	<u>0,02</u>	<u>0,02</u>	<u>0,03</u>	<u>0,04</u>	<u>0,05</u>
Stolarka drzwiowa	0,24	0,24	0,24	0,36	0,48	0,60
	<u>0,02</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>0,02</u>	<u>0,02</u>	<u>0,03</u>
Posadzki	0,24	0,12	0,12	0,24	0,24	0,36
	<u>0,10</u>	<u>0,12</u>	<u>0,14</u>	<u>0,16</u>	<u>0,18</u>	<u>0,20</u>
Roboty zdruńskie	1,20	1,44	1,68	1,92	2,16	2,40
	<u>0,18</u>	<u>0,08</u>	<u>0,08</u>	<u>0,10</u>	<u>0,12</u>	<u>0,40</u>
INNE	2,16	0,96	0,96	1,20	1,44	4,80

TABELA nr 6

Koszty

STAWKA
zł/m2/m-c
STAWKA
zł/m2/rok

stan
wyściov
y

Lata		2007	2008	2009	2010	2011
1) koszty bieżącej eksploatacji	<u>1,24</u>	<u>1,25</u>	<u>1,28</u>	<u>1,33</u>	<u>1,37</u>	<u>1,40</u>
	14,88	15,00	15,36	15,96	16,44	16,80
w tym:						
koszty zarządu nieruchomością wspólną	<u>0,69</u>	<u>0,70</u>	<u>0,72</u>	<u>0,74</u>	<u>0,74</u>	<u>0,75</u>
	8,28	8,40	8,64	8,88	8,88	9,00
koszty wynajmującego	<u>0,55</u>	<u>0,55</u>	<u>0,56</u>	<u>0,59</u>	<u>0,63</u>	<u>0,65</u>
	6,60	6,60	6,72	7,08	7,56	7,80
2) koszty remontów	<u>2,32</u>	<u>2,99</u>	<u>5,03</u>	<u>5,33</u>	<u>5,90</u>	<u>6,98</u>
	27,84	35,88	60,36	63,96	70,80	83,76
w tym:						
części wspólnej	<u>0,37</u>	<u>0,97</u>	<u>1,50</u>	<u>1,90</u>	<u>2,05</u>	<u>2,40</u>
	4,44	11,64	18	22,8	24,6	28,8
budynków miasta	<u>1,35</u>	<u>1,58</u>	<u>1,20</u>	<u>1,00</u>	<u>1,30</u>	<u>1,40</u>
	16,20	18,96	14,40	12,00	15,60	16,80
lokali gminy	<u>0,39</u>	<u>0,28</u>	<u>0,31</u>	<u>0,36</u>	<u>0,43</u>	<u>1,00</u>
	4,68	3,36	3,72	4,32	5,16	12,00
termorenowacja	<u>0,21</u>	<u>0,16</u>	<u>2,02</u>	<u>2,07</u>	<u>2,12</u>	<u>2,18</u>
	2,52	1,92	24,24	24,84	25,44	26,16
Inwestycje w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	<u>3,56</u>	<u>4,24</u>	<u>6,31</u>	<u>6,66</u>	<u>7,27</u>	<u>8,38</u>
	42,72	50,88	75,72	79,92	87,24	100,56

Tabela nr 9

**ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z
NAJMU LOKALI
MIESZKALNYCH I KOSZTÓW
EKSPLOATACJI I REMONTÓW**

Przychód	Stan wyjściowy	2007	2008	2009	2010	2011
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m2	193 360	189 398	187 200	182 200	178 200	172 700
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m2	187 715	183 419	180 800	175 373	170 942	165 100
Stawka czynszu zł/m2/m-c (średnia)	2,14	2,14	2,57	2,77	3,07	3,56
Przychód roczny w zł	4 820 521,20	4 710 199,92	5 575 872,00	5 829 398,52	6 297 503,28	7 053 072,00
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m2	5 645	5 979	6 400	6 827	7 258	7 600
Stawka czynszu zł/m2/m-c	0,71	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Przychód roczny w zł	48 095,40	57 398,40	69 120,00	81 924,00	95 805,60	109 440,00
RAZEM PRZYCHÓD	4 868 616,60	4 767 598,32	5 644 992,00	5 911 322,52	6 393 308,88	7 162 512,00
Koszty						
Stawka eksploatacji zł/m2/m-c	1,24	1,25	1,28	1,33	1,37	1,40
Koszty eksploatacji	2 877 196,80	2 840 970,00	2 875 392,00	2 907 912,00	2 929 608,00	2 901 360,00
Dochód	1 991 419,80	1 926 628,32	2 769 600,00	3 003 410,52	3 463 700,88	4 261 152,00
Stawka remontów zł/m2/m-c	2,32	2,99	5,03	5,33	5,90	6,98
Koszty remontów	5 383 142,40	6 795 600,24	11 299 392,00	11 653 512,00	12 616 560,00	14 465 352,00
Dotacja	3 391 722,60	4 868 971,92	8 529 792,00	8 650 101,48	9 152 859,12	10 204 200,00
Inwestycje						