

UCHWAŁA NR XLIII/417/06
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
z dnia 26 października 2006 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591; z 2002 r. nr 23, poz. 220, nr 62, poz. 558, nr113, poz. 984, nr 153, poz.1271, nr 214, poz. 1806; z 2003 r. nr 80, poz.717, nr 162, poz. 1568; z 2004 r. nr 102, poz.1055, nr 116, poz.1203, nr 167, poz. 1759; z 2005 r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006 r. nr 17, poz. 128) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005r nr 31,poz.266),
Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rawa Mazowiecka.

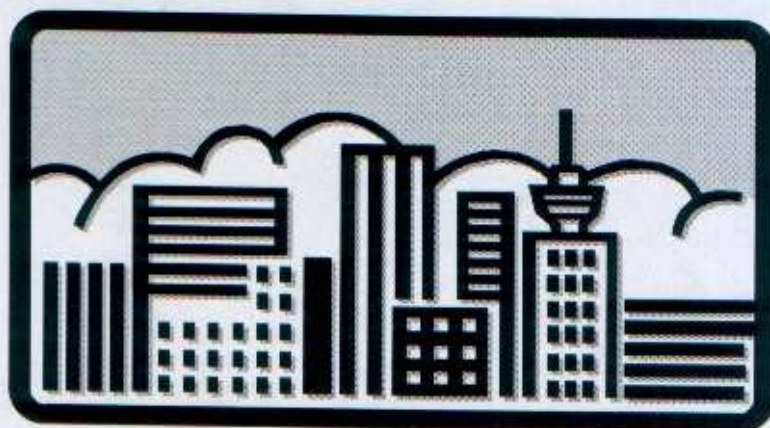
§ 3. Traci moc uchwała nr XLII/387/2002 Rady Miasta w Rawie Mazowieckiej z dnia 19 lutego 2002 r.

§ 4.Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Wojciech Skoczko
Wojciech Skoczko



**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM MIASTA RAWA MAZOWIECKA
NA LATA 2006 – 2010**



WPROWADZENIE

„ Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”

(art. 4.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. u. Nr 71, poz. 733 ze zm.)

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu posiadany zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Posiadanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów jak również budowę nowych lokali komunalnych w tym socjalne

Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Miasto dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach,
- 6) opis innych działań mających na celu poprawę racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, a w szczególności:
 - niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

1/ Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2006 – 2010 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Prognoza określa liczbę potrzebnych nowych mieszkań w mieście do roku 2010 na około 50. Opiera się ona na założeniu, że średnie gospodarstwo domowe ulegnie zwiększeniu, napływ ludności zwiększy się, a nowe mieszkania pozyskiwane zostaną z adaptacji lokali użytkowych budowy 2 budynków wielorodzinnych komunalnych dla rodzin o dochodach niższych od wymaganych dla budownictwa TBS-u, a wyższych od dochodów kwalifikujących do otrzymania lokalu socjalnego.

Ponadto obecne przepisy ustawy z 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. nr 31, poz.266 z późn. Zmianami) praktycznie nie dają możliwości wykonania eksmisji „na bruk”. Obowiązek zapewnienia lokalu zastępczego spoczywa na gminach. Art. 18 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwala na dochodzeniu przez właścicieli odszkodowania od gmin za nie zapewnienie lokalu zastępczego. Dlatego też bardzo ważne jest, aby w jak najszybszym czasie powstały tego typu lokale. Obecnie według aktualnych danych zapotrzebowanie na tego typu lokale kształtuje się na poziomie 45 – lokali, jednakże zapotrzebowanie to dynamicznie będzie się zwiększać.

W poszczególnych latach prognoza ta przedstawiać się będzie następująco:

	2006	2007	2008	2009	2010
Mieszkania socjalne	45	50	60	30	30
Mieszkania pozostałe	51	60	40	50	25

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że wskazane jest jak najszybciej uruchomić działania zmierzające do powstania nowych lokali szczególnie socjalnych, stąd też w planach finansowych na lata 2008 – 2010 należałoby zapewnić środki na rozpoczęcie tej inwestycji.

a/ posiadane lokale pozostałe stan obecny i przewidywany

Lata	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba mieszkań ogółem	8	8	8	8	8
Pow. mieszkalna w m ²	437,73 m ²	437,73 m ²	437,73 m ²	437,73 m ²	437,73 m ²

W latach 2009 – 2010 przewiduje się wniesienie wkładu pieniężnego do spółki miejskiej RTBS celem zabezpieczenia lokali mieszkalnych na potrzeby miasta

b/ posiadane lokale socjalne stan obecny i przewidywany

Lata	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba mieszkań ogółem	156	156	156	156	186
Pow. mieszkalna w m ²	4.591,70	4.591,70	4.591,70	4.591,70	5.341,70

Przewiduje się wzrost mieszkań socjalnych o 30 o pow. 25m² każde, z rozpoczęciem budowy budynku socjalnego w roku 2009 i kontynuacją do roku 2010.

**Wykaz zasobów mieszkaniowych miasta Rawa Mazowiecka
wg stanu na dzień 31 sierpnia 2006 roku**

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	. Katowicka 26	33	553,86m ²
2.	Zamkowa Wola 22a	2	69,90 m ²
3.	1-go Maja 1	7	146,91 m ²
4.	Tatar 1	14	349,79 m ²
5.	ul. Łowicka 10	4	72,16 m ²
6.	Pl. Piłsudskiego 8	7	208,22 m ²
7.	Słowackiego 32	4	124,76 m ²
8.	Pl. Piłsudskiego 7	16	624,65 m ²
9.	Przechodnia 1	2	52,60 m ²
10.	Tatar 4a	12	316,27 m ²
11.	Skierniewicka 6	8	331,00 m ²
12.	Kościuszki 5	4	247,56 m ²
13.	Przechodnia 2	12	338,94 m ²
14.	Warszawska 2	5	188,18 m ²
15.	Słowackiego 72	5	199,20 m ²
16.	Warszawska 3	13*	437,73 m ²
17.	Ks.Skorupki 1	16	366,78 m ²
Razem		164	4.628,51 m²

* 8 mieszkań zaliczono do pozostałych zasobów mieszkaniowych miasta

2/ Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Z mieszkaniowego zasobu miasta obiekty poddawane będą remontom i modernizacjom celem poprawy ich jakości i zapewnienia tym zasobom trwałej wartości użytkowej

Działania prowadzone będą w latach obowiązywania niniejszego programu poprzez:

a/ wytypowanie zasobów, które winny być poddane remontom i modernizacjom w pierwszej kolejności przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- lokalizacja zasobów
- rok budowy obiektu z wyodrębnieniem zabudowy mieszkaniowej z okresu międzywojennego, zabudowy mieszkaniowej wznoszonej po II wojnie światowej w technologiach tradycyjnych, zespołów wielokondygnacyjnych zabudowy mieszkaniowej wzniesionej w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych w systemach prefabrykowanych
- dokonanie oceny stanu jakościowego istniejących zasobów, określenie form własności, statusu użytkowania mieszkań i sytuacji społecznej mieszkańców
- modernizacja miejskiej infrastruktury komunalnej /zwłaszcza rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej/.

Szczegółowy zakres prac z podziałem na lata 2006 – 2010 przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie zadań inwestycyjnych/remontowych wg hierarchii ważności – poziom cen 2006 r.

Tytuł zadania	Rok rozpoczęcia zadania	Rok ukończenia zadania	Przewidywane źródła finansowania zadania*	Przewidywany całkowity koszt inwestycji	Nakłady na realizację zadania w roku					Łączne nakłady w latach 2006-2010	Nakład po 2006 r.
					2006	2007	2008	2009	2010		
Termomodernizacja bud. mieszkalnych	2007	2008	Środki budżetu Miasta	96.000	-	60.000	36.000	-	-	90.000	96.000
ZADANIE NR 1 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2006	2010	Środki budżetu Miasta	75.000	15.000	15.000	25.000	10.000	10.000	75.000	60.000
ZADANIE NR 2 Wymiana pokryć dachowych oraz ryn. i rur spustowych	2006	2010	Środki budżetu Miasta	95.000	40.000	25.000	10.000	15.000	5.000	95.000	55.000
ZADANIE NR 3 Modern. instalacji wewnętrznych	2006	2010	Środki budżetu Miasta	34.000	-	10.000	6.000	10.000	8.000	34.000	34.000
ZADANIE NR 4 Budowa budynku Socjalnego	2009	2010	Środki Miasta + kredyty	1.800.000	-	-	-	900.000	900.000	1.800.000	1.800.000
Bieżące remonty	2006	2010	Środki Miasta	75.000	50.000	15.000	10.000	10.000	10.000	75.000	45.000

**Stan techniczny budynków będących w zasobach Miasta
Proponowany zakres remontów**

Adres	Stan techniczny		Zakres remontów	Ogólna ocena
Słowackiego 72	Fundamenty	Stan średni (w jednym miejscu spękanie spowodowane nierównomiernym osiadaniem)	- wymienić stolarkę okienną i drzwiową w całym budynku, - wymienić podłogi w 2 lokalach, oraz posadzkę na korytarzu, - przeprowadzić remont pralni, - odnowić elewację, - dobudować sień wejściową.	Stan dobry
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan dobry		
	Schody	Brak		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan dobry		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły – do wymiany w całym budynku		
	Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Stan średni		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan średni		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Przestarzała wymagająca odnowienia i ocieplenia		
	Instalacja elektryczna	Stan dobry		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSN 4x25mm ²		
	Otoczenie obiektu	Brak uwag		
Katowicka 26	Fundamenty	Stan dobry	- stolarka okienna zniszczona – do wymiany, -przeprowadzić ekspertyzę techniczną w związku z zawilgoceniem ścian w części mieszkalnej (parterowej) i stosownie do wyników zabezpieczyć ściany przed podciąganiem wilgoci, - usunąć usterki instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w pralni, - przebudować chodnik przy komórkach, tak aby woda opadowa nie wchodziła do komórek, - uzupełnić parapety wewnętrzne w lokalach, naprawić uszkodzony bojler na ciepłą wodę i	Stan dobry
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan dobry		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry (nowe)		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan dobry		
	Daszki wejściowe	Stan dobry		
	Stolarka okienna	Stan średni (częściowo do wymiany)		
	Stolarka drzwiowa	Stan dobry		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Stan dobry		
	Elewacje	Stan dobry		
	Instalacja elektryczna	Stan bardzo dobry		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan bardzo dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Kablówce YAKY 4x120mm ²		

			prysznic, I kabinę sanitarną przywrócić do stanu używalności.	
Zamkowa Wola 22A	Fundamenty	Stan średni	- uzupełnić ocieplenie stropu - wymienić pokrycie dachowe w celu likwidacji przecieków dachu, - wymienić stolarkę okienną w całym budynku, - wymienić drzwi zewnętrzne od strony podwórka, - wymienić wewnętrzną instalację elektryczną w lokalach, - odnowić obie elewacje łącznie z obróbkami blacharskimi.	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan średni		
	Schody	brak		
	Konstrukcja dachu	Stan średni		
	Pokrycie dachowe	Stan zły, liczne przecieki		
	Obróbki blacharskie	Stan zły		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły, kwalifikujący się do wymiany w całym budynku		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni		
	Instalacja wodociągowa	brak		
	Instalacja kanalizacyjna	brak		
	Instalacja gazowa			
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Liczne Ubytki tyn		
	Instalacja elektryczna	Stan zły,		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry (skrzynki licznikowe wyniesione na zewnątrz budynku)		
	Przylącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSn 4x35mm ² w stanie bardzo dobrym		
Warszawska 2	Otoczenie obiektu	Bez uwag	- uzupełnić ocieplenie stropu I piętra, - wymienić stolarkę okienną w całym budynku, - wymienić pokrycie dachowe w celu likwidacji przecieków dachu, - wykonać remont klatki schodowej poprzez wymianę stopni schodowych, - wymienić drzwi zewnętrzne od strony podwórka, - wymienić drzwi wejściowe do 2 lokali, - odnowić obie elewacje łącznie z obróbkami blacharskimi, - wymienić wewnętrzną instalację elektryczną w lokalach.	Stan średni
	Fundamenty	Stan średni		
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan średni		
	Schody	Stan zły		
	Konstrukcja dachu	Stan średni		
	Pokrycie dachowe	Stan zły, liczne przecieki		
	Obróbki blacharskie	Stan zły		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły, kwalifikujący się do wymiany w całym budynku		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa			
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Ubytki tynku od strony podwórka, zniszczone elewacja frontowa		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, kwalifikuje się do wymiany (w mieszkaniach)		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry (skrzynki licznikowe wyniesione na zewnątrz budynku)		
	Przylącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSn 4x35mm ² w stanie bardzo dobrym Przylącze 4xAL16mm ² do demontażu – lokal P.T. Winiarskiej przełączyć do zasilania z przył. izolowanego		

	Otoczenie obiektu	Brak uwag		
Przechodnia 2	Fundamenty	Stan średni	- remont klatki schodowej (uzupełnienie tynku i odnowienie), naprawa balustrady i podłogi na galerii, naprawa schodów od podwórka, - wymiana stolarki okiennej, stolarki drzwiowej do lokali i klatki schodowej, - odnowienie elewacji zewnętrznej poprzez pomalowanie i uzupełnienie ubytków tynków, - wymiana na strychu deskowania i pokrycia dachowego nad częścią od strony ulicy, - odnowienie komórek, - wymiana instalacji wewnętrznej elektrycznej w lokalach.	Stan średni
	Ściany nośne	Stan średni		
	Stropy	Stan średni		
	Schody	Stan średni, (naprawić schody, balustradę i podłogę na galerii)		
	Konstrukcja dachu	Stan zły, wymiana deskowania		
	Pokrycie dachowe	Stan zły (wymiana pokrycia), przecieki dachu		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni		
	Daszki wejściowe	Stan zły – do wymiany		
	Stolarka okienna	Stan średni – częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni – częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Zniszczona elewacja, ubytki tynku		
	Instalacja elektryczna	Zła – do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSn 2x25mm ²		
	Otoczenie obiektu	Odnówić elewację komórek, rozebrać i starą ubikację		
Przechodnia 1	Fundamenty	Stan dostateczny	- wymienić rynnę dachową, - wymienić zniszczone drzwi wejściowe do budynku i drzwi wejściowe do 1 lokalu, - zainstalować parapety zewnętrzne, - odnowić elewacje, - uzupełnić wentylację w pokoju i w kuchni w 1 lokalu, - sprawdzić instalację elektryczną.	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dostateczny		
	Stropy	Stan dostateczny		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan zły, wymienić rynnę dachową		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan zły, brak wentylacji w 1 lokalu		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan dobry – częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Stan średni		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan średni		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Odnówić elewację i zainstalować parapety zewnętrzne		
	Instalacja elektryczna	Stan zły do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xALY 25mm ²		
	Otoczenie obiektu	Bez uwag		
1-go Maja 1	Fundamenty	Stan zły, podciąga wilgoć od fundamentów	- wyposażać budynek w	Stan

	Ściany nośne	Stan dostateczny	odpowiednią ilość przewodów wentylacyjnych, - odciąć dopływ wilgoci od fundamentów w 2 lokalach, - uzupełnić brakujące parapety wewnętrzne, - wymienić zmuśnięte deski tylnej ściany komórek, - wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej w lokalach Nr 1 i 3.	dobry
	Stropy	Stan dostateczny, drobne pęknięcia styku sufitu ze ścianami		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan zły, brak wentylacji		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan średni		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Stan dobry		
	Instalacja elektryczna	Stan dobry, oprócz lokali Nr 1 i 3		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSn 4x25mm ²		
	Otoczenie obiektu	Komórki drewniane – tylna ściana zgnile deski – do wymiany		
Skierniewicka 6	Fundamenty	Stan dobry	- wykonać chodnik utwardzony do budynku, - ocieplić budynek, - wymiana więźby dachowej, - uporządkować przewody wentylacyjne i kominowe, - zlikwidować maszt radiostacji i uszczelnić otwór, - wymienić okno w szczycie strychu, - wymienić częściowo stolarkę okienną, - wymienić podłogę w kuchni w lokalu Nr 1, - wymiana instalacji elektrycznej w lokalach, - przebudowa układów pomiarów energii elektrycznej	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dostateczny		
	Stropy	Stan dostateczny		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan zły – stara więźba pognita, zmuśnięta		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan zły – brak wentylacji w lokalach Nr 8,6 i 2		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan dostateczny		
	Instalacja wodociągowa	Stan średni		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan średni		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Zaleca się ocieplenie budynku		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 25mm ² stan średni – wyniesienie pomiarów na zewnątrz		
	Otoczenie obiektu	Brak chodnika do budynku		
Tatar 4A	Fundamenty	Stan dobry	- wymienić pokrycie dachowe na połowie budynku, - poprawić malowanie elewacji, - wymienić stolarkę okienną i częściowo drzwiową, - pomalować drzwi komórki, - wykonać ekspertyzę	Stan średni
	Ściany nośne	Stan średni		
	Stropy	Stan dobry		
	Schody	Brak		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan zły – na połowie budynku		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Dobry, do poprawy 2 kominy w lokalu Nr 8		
	Daszki wejściowe	Brak		

	Stolarka okienna	Stan zły, do wymiany	wyjaśniającą występowanie lokalnego zawilgocenia ścian, wykwitów, pleśni, - wymienić instalację elektryczną w lokalu Nr 8.	
	Stolarka drzwiowa	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Do użytku wspólnego		
	Instalacja kanalizacyjna	Do użytku wspólnego		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Stan dobry		
	Elewacje	Poprawić malowanie elewacji		
	Instalacja elektryczna	Stan dobry		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Kablowe YAKY 4x240mm ² stan bardzo dobry		
	Otoczenie obiektu	Pomalować drzwi komórek		
Tatar 1	Fundamenty	Stan bardzo dobry	- zamontować parapety zewnętrzne i wymienić rynny dachowe, - odnowić elewację, - wymienić drzwi wejściowe do budynku, - wymienić stolarkę okienną, - usunąć przecieki pokrycia dachowego w budynku, - wykonać remont komórek, - wymiana instalacji elektrycznej w 9 lokalach.	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan dobry		
	Schody	Brak		
	Konstrukcja dachu	Stan średni		
	Pokrycie dachowe	Stan średni		
	Obróbki blacharskie	Brak parapetów zewnętrznych, zniszczona rynna dachowa		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły, wymagający wymiany okien		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni wymagający częściowej wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Brak		
	Instalacja kanalizacyjna	Brak		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Przestarzała, wymagająca odnowienia		
	Instalacja elektryczna	W 9 lokalach wymiana instalacji elektrycznej		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
Piłsudskiego 7	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 25mm ² skrzynki licznikowe wyniesione na zewnątrz	- wymiana konstrukcji dachowej i pokrycia dachowego, oraz obróbek blacharskich, - przeprowadzić remont schodów do oficyny, - odnowić elewację od strony podwórka, - wymienić częściowo stolarkę okienną, - przebudować daszek nad wejściem do piwnicy, aby woda nie nawilgała ściany zewnętrznej, - usunąć usterki w kanalizacji w lokalu Nr16, - zamontować drzwi wejściowe na klatkę od strony podwórka,	Stan średni
	Otoczenie obiektu	Zniszczone komórki lokatorskie		
	Fundamenty	Stan dobry		
	Ściany nośne	Stan dobry, zawilgocenie od daszku nad wejściem do piwnicy		
	Stropy	Stan średni		
	Schody	Do oficyny – stan zły, wewnętrzna klatka schodowa – stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Zła – zmuszające drewno		
	Pokrycie dachowe	Złe – liczne przecieki		
	Obróbki blacharskie	Stan zły		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan dobry		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Do częściowej wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan dobry – brak 1 szt. drzwi wejściowych z podwórka		
	Instalacja wodociągowa	Stan średni, bez uwag		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan średni z usterką w lokalu Nr.16		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		

	Elewacje	Do odnowienia od strony podwórka	- wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej, oraz skrzynek licznikowych.	
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne AL 4x25. mm ²		
	Otoczenie obiektu	Odnowienie elewacji komórek		
Piłsudskiego 8	Fundamenty	Stan dostateczny	- przeprowadzić remont klatki schodowej oraz dachu nad schodami, - wymienić częściowo stolarkę okienną, - naprawić spękania ścian w oficynie, - przeprowadzić remonty podłóg, - nakryć szambo płytą betonową, - odnowić elewację murowaną i drewnianą, - przebudować pochylnię prowadzącą na klatkę na schody, - remont kapitalny instalacji elektrycznej.	Stan dostateczny, zły
	Ściany nośne	Stan średni		
	Stropy	Stan zły		
	Schody	Stan zły – zrobić schodki i przebudować dach nad klatką schodową		
	Konstrukcja dachu			
	Pokrycie dachowe			
	Obróbki blacharskie	Stan dostateczny		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni		
	Daszki wejściowe	Stan zły		
	Stolarka okienna	Stan zły, częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Brak		
	Instalacja kanalizacyjna	Brak		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Części murowanej do odnowienia, elewacja drewniana do odnowienia (deski porażone korozją biologiczną)		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
Słowackiego 32	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany	- wykonać remont kapitalny obejmujący: wymianę stropów, konstrukcji dachowej i pokrycia dachowego i podłóg, - wymienić stolarkę okienną, - udrożnić kanały wentylacyjne, - wykonanie kapitalnego remontu instalacji elektrycznej.	Stan średni
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 16mm ² stan zły, do wymiany		
	Otoczenie obiektu	Brak nakrywy na szambie		
	Fundamenty	Stan dobry		
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan zły, szczególnie nad I piętrem		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan średni		
	Pokrycie dachowe	Stan zły, przecieki		
	Obróbki blacharskie	Stan średni, skorodowane pasy podrynnowe		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan zły, niedrożne kanały wentylacyjne		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły, całość stolarki do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni		
	Instalacja wodociągowa	Stan średni		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan średni		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Zestarzała i ściemniała		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 25mm ² – stan zły do wymiany		
	Otoczenie obiektu	Brak uwag		

Lowicka 10	Fundamenty	Stan dostateczny	- odnowić elewację od strony ul. Łowickiej, - odnowić tynki na kominach, - wymienić obróbki blacharskie na elewacji od strony ul. Łowickiej, - wymienić stolarkę okienną i drzwiową częściowo, - remont kapitalny instalacji elektrycznej.	Stan dostateczny
	Ściany nośne	Stan dostateczny		
	Stropy	Stan dostateczny		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan zły – wymienić elewację od strony ul. Łowickiej		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan dostateczny		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Brak		
	Instalacja kanalizacyjna	Brak		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Zniszczona elewacja od strony ul. Łowickiej		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 2xAL 16mm ² stan zły do wymiany		
	Otoczenie obiektu	Rozebrać komórkę z popękanymi i odchylonymi ścianami.		
Kościuszki 5	Fundamenty	Stan dobry	- odnowić elewację, - odnowić klatkę schodową, - wymienić parapety zewnętrzne, - poprawić tynki na szczycie od strony ul. Konstytucji 3-go Maja, - zainstalować obróbki blacharskie na ogniomurach szczytowych, - częściowo wymienić stolarkę okienną, - wykonanie kapitalnego remontu instalacji elektrycznej i wyniesienie licznika na zewnątrz.	Stan dobry
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan dobry		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan niedostateczny, brak obróbek na ogniomurach szczytowych		
	Balkony	Stan dobry		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan dobry		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	Stan dobry		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Stan dobry		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Odnówić, zainstalować obróbki blacharskie na ogniomurach szczytowych, poprawić tynki na szczycie budynku		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan zły, do wymiany		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 25mm ² – stan zły do wymiany		
	Otoczenie obiektu	Brak uwag		
Ks. Skorupki 1	Fundamenty	Stan dobry	- wymienić stolarkę okienną w całym budynku, - wykonać remont pokrycia dachowego, - częściowo wymienić stolarkę drzwiową, - wymienić częściowo	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dobry		
	Stropy	Stan średni, widoczne zagięcia		
	Schody	Stan dobry		
	Konstrukcja dachu	Stan średni		
	Pokrycie dachowe	Stan zły, do Remontu		
	Obróbki blacharskie			
	Balkony	Brak		

	Przewody wentylacyjne i kominy	Stan średni	podłogi, - odnowić klatkę schodową, - odnowić elewację, - wyremontować komórki lokatorskie, - wyremontować chodnik, - zagospodarować podwórko przez urządzenie trawnika, kwietników oraz miejsc parkingowych, - wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej w lokalach, - odnowić elewację komórek, - remont dachu nad komórkami.	
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Stan zły, do wymiany w całym budynku		
	Stolarka drzwiowa	Stan średni, częściowo do wymiany		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Stan dobry		
	Elewacje	Zestarzała i zniszczona		
	Instalacja elektryczna	Stan zły do wymiany		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne 4xAL 25mm ² – stan dobry, liczniki wyniesione na klatkę schodową		
	Otoczenie obiektu	Chodnik do remontu, komórki do remontu, odnowić elewację komórek i wykonać remont dachu.		
Warszawska 3	Fundamenty	Stan zły, liczne pęknięcia ścian, nieskuteczna izolacja przeciwwilgociowa	- naprawa schodów drewnianych z pomalowaniem ścian klatki schodowej, - sporządzić ekspertyzę techniczną w związku z zawilgoceniem ścian w oficynach w podwórku i stosownie do wyników zabezpieczyć ściany przed podciąganiem wilgoci, - wykonać częściową wymianę stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg, - zamontować wentylację pomieszczeń w oficynach, - widoczne zarysowania ścian zabezpieczyć przed dalszym rozwieraniem się rys, - dokonać odnowienia elewacji z wymianą parapetów zewnętrznych, - wymienić wewnętrzną instalację elektryczną w lokalach.	Stan średni
	Ściany nośne	Stan dostateczny z nielicznymi pęknięciami pionowymi		
	Stropy	Stan średni		
	Schody	Stan średni		
	Konstrukcja dachu	Stan dobry		
	Pokrycie dachowe	Stan dobry		
	Obróbki blacharskie	Stan dobry		
	Balkony	Brak		
	Przewody wentylacyjne i kominy	Brak wentylacji w oficynach w podwórku		
	Daszki wejściowe	Brak		
	Stolarka okienna	Częściowo do wymiany		
	Stolarka drzwiowa	W stanie dobrym		
	Instalacja wodociągowa	Stan dobry		
	Instalacja kanalizacyjna	Stan dobry		
	Instalacja gazowa	Brak		
	Instalacja piorunochronna	Brak		
	Elewacje	Wymagająca odnowienia		
	Instalacja elektryczna	Stan zły, kwalifikuje się do wymiany (w mieszkaniach)		
	Wewnętrzna linia zasilająca	Stan dobry, skrzynki licznikowe wyniesione na zewnątrz		
	Przyłącze zewnętrzne	Napowietrzne ASXSn 4x35mm ² w stanie bardzo dobrym		
	Otoczenie obiektu	Brak uwag		

Powyższa ocena stanu technicznego zasobów miasta wyraźnie określa, że stan tych budynków stale się pogarsza a wartość budynku dekapitalizuje się, dlatego tak ważne jest przeprowadzenie remontów, co w znacznym stopniu poprawi byt lokalowy obecnie zamieszkujących.

3/ Planowana sprzedaż lokali w latach 2006 – 2010.

Komunalne zasoby mieszkaniowe jako udziały we wspólnotach mieszkaniowych wniesione zostały od stycznia 2006r. aportem do Rawskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na podwyższenie Kapitału Zakładowego.

Na majątku Miasta Rawa Mazowiecka pozostało 17 obiektów mieszkalno-użytkowych w tym 1 lokal Warszawska 3 – gdzie w poprzednich latach wyodrębniono lokale mieszkalne. Tak, więc sprzedaż lokali do czasu wybudowania 2 budynków wielorodzinnych komunalnych w latach 2008 – 2010 może nastąpić jedynie w obiekcie mieszkalno-użytkowym Warszawska 3.

Pozostałe 16 budynków stanowi zasób socjalny, a lokale w tym zasobie nie podlegają sprzedaży.

L.p.	Lokalizacja obiektu	Liczba lokali mieszkalnych do sprzedaży	Liczba lokali użytkowych	% udział lokali Miasta we wspólnotcie
1.	Budynek Warszawska 3	8	2	76,60

Przewidywana sprzedaż lokali w poszczególnych latach po wybudowaniu 2 budynków wielorodzinnych:

2006	2007	2008	2009	2010
0	0	0	0	8

Jak wynika z powyższego zestawienia tabelarycznego w latach 2007-2008 nie przewiduje się sprzedaż lokali w jednym obiekcie wchodzącym w zasób mieszkaniowy Miasta.

Sprzedaż natomiast przewiduje się w roku 2010 po wybudowaniu i zasiedleniu rodzin w nowych budynkach RTBS.

Zasady sprzedaży mieszkań.

- 1/ Przeznacza się do sprzedaży w trybie bez przetargowym lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie miasta wraz ze zbyciem odpowiednich praw majątkowych do gruntu, współwłasności lub użytkowania wieczystego osobom, którym przysługuje pierwszeństwo ich nabycia.
- 2/ Przyznaje się również pierwszeństwo w nabywaniu lokali również ich najemcom, którzy uzyskali najem na podstawie umowy najmu.
- 3/ Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego
- 4/ Zadek na poczet ceny nabycia lokalu pobiera się w wysokości kosztu operatu szacunkowego.
- 5/ Zadek podlegać będzie zaliczeniu na poczet wpłaty za wartość lokalu. W przypadku odstąpienia przez kupującego od zawarcia umowy sprzedaży zadek nie podlega zwrotowi.
- 6/ Na wniosek nabywcy cena za lokal może być rozłożona na roczne raty płatne przez okres 10 lat.
W przypadku sprzedaży ratalnej ustala się pierwszą ratę w wysokości 10% ceny lokalu,

płatnej najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej.

Pozostałe raty będą do 31 marca każdego następnego roku z odsetkami od nie spłaconej kwoty.

Stopy oprocentowania są w wysokości 20% stopy oprocentowania kredytu refinansowego.

Zabezpieczenie spłaty ratalnej następuje stosownym wpisem w dz. IV księgi wieczystej danej nieruchomości.

- 7/ Przy jednorazowej zapłacie ceny lokalu udzielona zostanie bonifikata, która w latach obowiązywania niniejszego programu wynosić będzie:

Rok 2006	Lata następne
70% ceny lokalu	80% ceny lokalu

- 8/ Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 5 lat zbył lokal lub wykorzystał lokal na inne cele niż mieszkaniowe.

Warunek ten nie dotyczy zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej.

(Przez osobę bliską rozumiemy osoby do drugiego stopnia pokrewieństwa)

4/ Zasady polityki czynszowej

Polityka czynszowa stanowi jeden z podstawowych elementów strategii mieszkaniowej miasta. Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków czynszowych.

Wieloletnia polityka czynszów reglamentowanych przez państwo doprowadziła do znacznej eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Czynsz w zasobach Miasta winien wynosić do 3% kosztów odtworzenia w skali roku, wówczas zapewni to ekonomicznie prawidłową gospodarkę i techniczną trwałość budynków.

1. Kryteria do ustalenia wysokości czynszu

- usytuowanie lokalu w budynku /kondygnacja/
- występujące w lokalu instalacje i urządzenia.

2. Metoda oczynszowania

Przyjmuje się metodę systemu punktowego polegającą na:

- określeniu liczby punktów za każdy czynnik wartości użytkowej mieszkania wzięty pod uwagę przy ustaleniu czynszu dla każdego lokalu,
- poszczególne elementy będą wyrażone za pomocą określonej liczby punktów zgodnie z przyjętymi kryteriami.

Po dokonaniu obliczeń w odniesieniu do każdej nieruchomości wchodzącej w skład administrowanych zasobów zsumuje się punkty uzyskane we wszystkich nieruchomościach. Całkowita wartość niezbędnego przypisu czynszowego będzie podzielona przez łączną liczbę punktów uzyskując w ten sposób wartość jednego punktu /wyrażoną w zł./.

Wysokość czynszu dla pojedynczego lokalu zostanie wyliczona przez pomnożenie tej wartości przez liczbę punktów przypadających na dane mieszkanie.

Wyliczenie indywidualnego czynszu może być wyrażone w następujący sposób:

$$\text{Czynsz indywidualny lokalu} = \frac{\text{całkowity czynsz niezbędny}}{\text{liczba punktów}} \times \text{punkty z lokalu}$$

Zaletami tego systemu są:

- jasność kryteriów oceny jakości mieszkania oraz większa możliwość różnicowania stawek czynszu,
- łatwość aktualizowania przyjętych założeń.

Poziom czynszów, a poziom nakładów na remonty.

Sukcesywny wzrost stawek czynszów za lokale mieszkalne spowodowałby możliwość 4-krotnego wzrostu nakładów na naprawy budynków mieszkalnych w roku 2006, co miałoby zasadniczy wpływ na zahamowanie dekapitalizacji zasobów. Maksymalny wzrost stawek czynszów spowoduje konieczność zwiększania środków na dodatki mieszkaniowe. Wzrost ten nie będzie wyższy niż 2-krotny w stosunku do stanu obecnego. Nawet, jeśli byłby on wyższy to należy zakładać, że w omówionym okresie nastąpi również wzrost dochodów budżetowych miasta.

5/ Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w latach 2006 – 2010.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców Rawy Mazowieckiej na terenie Miasta na chwilę obecną funkcjonują 2 rodzaje mieszkań a mianowicie:

- 1) mieszkania socjalne będące własnością Miasta,
- 2) mieszkania pozostałe wniesione aportem do Spółki RTBS.

Uznając ważną rolę spółki RTBS w kształtowaniu polityki mieszkaniowej Miasto Rawa Mazowiecka przekazała z dniem 01.01.2006r. lokale komunalne jednoosobowej spółce Miasta celem wykonywania dotychczasowych obowiązków, które ciążyły na Mieście.

Lokale socjalne Zarządzane są przez zarządcę wyłonionego w drodze przetargu zorganizowanego przez miasto.

Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- inicjowanie i popieranie budownictwa komunalnego realizowanego za pomocą środków budżetu miasta i niskooprocentowanych kredytów,
- wydawanie rodzinom spełniającym ustawowo określone warunki upoważnień do otrzymania przydziału mieszkań socjalnych,
- przydzielanie mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Urzędu,
- zachęcanie do przebudowy i adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkalne poprzez wskazanie takich lokali oraz kierowanie osób do zawierania umów najmu w pierwszej kolejności, w przypadku, gdy realizacja tego przedsięwzięcia następować będzie ze środków własnych tych osób,
- zachęcanie do zamiany mieszkań najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta z osobami posiadającymi inny tytuł prawny do lokalu,
- ustalenie uprawnień i wypłatę dodatku mieszkaniowego,

- utrzymanie starych zasobów mieszkaniowych i poprawę ich jakości za pomocą remontów i modernizacji,
- wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkalne,
- ustalenie średniego lokalnego poziomu czynszów,
- zabezpieczenie terenów pod budownictwo lokali socjalne
- realizacja takiego budownictwa
- zabezpieczenie terenów pod budownictwo wielorodzinne z czynszem regulowanym, oraz realizacja takiego budownictwa

Omawiając problematykę mieszkaniową należy również wspomnieć o mieszkaniach znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, które to zasoby mają istotny wpływ na zaspokojenie potrzeb mieszkańców obecnie funkcjonują dwie spółdzielnie mieszkaniowe posiadające w swych zasobach mieszkania o statusie własnościowych i lokatorskich.

6/ Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta

Nadrzędnym celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności.

Głównym środkiem do realizacji tego celu są nowe mieszkania oraz remonty i modernizacja zasobów istniejących.

Planuje się znaczną poprawę osiągnąć poprzez właściwe wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych dostosowując je do standardu i kosztu mieszkań oraz potrzeb i możliwości finansowych rodzin.

Troską miasta głównie objęte będą te grupy, które z bieżących dochodów nie mogą uzyskać i utrzymać mieszkania.

Zasady udostępniania mieszkań komunalnych będą ściśle związane z zasadami:

zamiany mieszkań po to, aby utworzyć „łańcuch zamian” w mieście.

Cele i zakres zamian	Rozwiązania prawno-administracyjne
Tworzenie warunków zamiany w poszczególnych sektorach:	
a/ we własności prywatnej mieszkań i domów	Akt notarialny /kupno, sprzedaż/
b/ w zasobach o czynszu regulowanym preferowane zamiany: -duże na małe mieszkania -mieszkania z kompletem instalacji na mieszkania o niepełnym wyposażeniu np. /z co na piece/ -mieszkania w centrum miasta na peryferyjne	Każdorazowo nowa umowa najmu Zachęty: -umorzenie zadłużenia lokatorom z droższego mieszkania -zwolnienie z obowiązku remontu przed wyprowadzką z droższego mieszkania -starszym osobom pokrycie kosztów przeprowadzki -promocja w środkach przekazu
c/ w komunalnych zasobach mieszkaniowych -jak w pkt „b” -mieszkania komunalne na socjalne	Każdorazowo nowa umowa Przekwaterowanie rodzin o wyższych

d/ w zasobach spółdzielczych lokatorskich i komunalnych o czynszach regulowanych Cele: -realizacja wyroków eksmisyjnych z domów spółdzielczych do mieszkań socjalnych -realizacja indywidualnych preferencji /małe – duże, lokalizacja, standard/	dochodach z tych budynków do lokali z czynszem regulowanym. Zachęty opuszczenia: -zwolnienie z obowiązku remontu przed opuszczeniem Listy intencyjne między Burmistrzem Miasta a Zarządem Spółdzielni -zamiana mieszkania o lokatorskim prawie do mieszkania na mieszkanie zajmowane o czynszu regulowanym.
--	---

7/ Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2006 – 2010.

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym programie konieczna jest kumulacja środków finansowych pochodzących z różnych źródeł. Dążeniem tego założenia jest wytworzenie tzw. obiegu zamkniętego, – co oznacza, iż zakłada się, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej będą przeznaczane na tę sferę w formie funduszu i pochodzić będą z:

- wewnętrznej gospodarki mieszkaniowej, 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 na utrzymanie zasobów kierowane są środki z budżetu miasta,
- ze środków własnych miasta pochodzące ze sfery mieszkaniowej i z innych dochodów gminy stanowiące:
 - wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
 - wpływy ze sprzedaży gruntów komunalnych /działek/
 - wpływy z opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - podatki od nieruchomości.
 - z kredytów preferencyjnych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na budowę mieszkań w ramach TBS-u.
- Z funduszy zewnętrznych w tym z uwzględnieniem dofinansowania ze środków unijnych

W poszczególnych latach objętych programem źródła finansowania będą takie same.

Wysokość wydatków w kolejnych latach kosztów bieżącej eksploatacji,

*Koszty bieżącej eksploatacji budynków w latach 2006 – 2010.
/obecne i przewidywane/*

Rok	Koszty eksploatacji i konserwacji budynków za 1m ²	Przewidywane źródło finansowania
2006	0,33	Budżet miasta
2007	0,34	Budżet miasta
2008	0,35	Budżet miasta
2009	0,36	Budżet miasta
2010	0,37	Budżet miasta

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Wojciech Skoczek
Wojciech Skoczek