



**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem
Miasta i Gminy Ostrzeszów
na lata 2012 – 2016**

Załącznik do Uchwały Nr XIV/85/2011

Rady Miejskiej Ostrzeszów

z dnia 20 października 2011 roku

Ostrzeszów, październik 2011 r.

Spis treści

1. Wstęp	2
2. Podstawy prawne	3
3. Sytuacja mieszkaniowa w gminie	4
4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	8
5. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	10
6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach	15
7. Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	15
8. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach	15
9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	22
10. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	23
11. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, b) planowana sprzedaż lokali.	23
12. Podsumowanie	24

1. Wstęp

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Ostrzeszów opracowano na pięć kolejnych lat i będzie to podstawowy dokument porządkujący sferę mieszkaniową na terenie gminy.

Istotnym celem działania władz samorządowych jest dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Cel ten jeszcze nie został osiągnięty, ale dekapitalizacja istniejących budynków zostaje zatrzymana poprzez rosnący udział budynków poddanych termomodernizacji. Mieszkańcy gminy Ostrzeszów ciągle oczekują na przydział mieszkań komunalnych lub socjalnych. Za 2 lata po oddaniu do użytku nowego bloku komunalnego powinno nastąpić zmniejszenie listy oczekujących na mieszkania komunalne, ale na pewno problem nie zostanie rozwiązany. Bardzo dynamicznie w gminie Ostrzeszów rozwija się budowa domków jednorodzinnych i to na pewno przyczynia się do poprawienia danych statystycznych dotyczących sfery mieszkaniowej (w I półroczu roku 2011 udzielono 96 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych).

W programie opisano kluczowe problemy mieszkaniowego zasobu gminy oraz wytyczono konkretne plany działania. W przyszłości może to być dokument pomocnym przy pozyskiwaniu środków na rewitalizację terenów zdekapitalizowanych, termomodernizację, uzbrojenie w infrastrukturę itp.

2. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
(j.t. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych
(Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks cywilny
(Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane
(j.t. Dz. U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
(j.t. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
(j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1070 z późn.. zm.)
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
(t.j. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn.. zm.)
8. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej
(j.t. Dz. U. z 2011r., Nr 45, poz 236 z późn. zm.)
9. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” - rządowy dokument, przyjęty przez Radę Ministrów oraz Sejm RP w dniu 4.03.2011 r.
10. Uchwała Nr XVIII/126/2008 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
11. Uchwała Rady Miejskiej Ostrzeszów Nr XXXIII/241/2001 z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej
12. Zarządzenie Nr 35/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów z dnia 5 maja 2011 roku w sprawie obniżenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.

3. Sytuacja mieszkaniowa w gminie

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokales tanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

W gminie Ostrzeszów mieszkaniowym zasobem gminy liczącym 777 lokali mieszkalnych zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.. Posiada budynki przekazane przez gminę na własność oraz na podstawie umowy użyczenia na czas określony.

W Ostrzeszowie Towarzystwo Budownictwa Społecznego nie zostało utworzone, a pozostałe zasoby mieszkaniowe należą do Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z siedzibą w Ostrzeszowie (1 121 lokali mieszkalnych), Spółki Inwest Dom Sp. z o.o., która posiada 90 lokali mieszkalnych oraz osób fizycznych.

Tabela 1 a

**Struktura powierzchniowa zasobów mieszkaniowych
znajdujących się w gminie Ostrzeszów**

L.p.	Zarządca / właściciel / inwestor	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Udział %
1.	ZGM Sp. z o.o.	37 363,39	5,83
2.	SML –W	51 802,25	8,09
3.	Inwest Dom Sp. z o.o.	3 840,00	0,60
4.	Osoby fizyczne	547 457,60	85,48
	Razem	640 463,24	100

Lokales socjalne znajdują się wyłącznie w administracji ZGM Sp. z o.o. (zostały uwzględnione w powyższej tabeli). Są to lokale położone w Ostrzeszowie przy pl. Borek i ul. Pogodnej oraz w Siedlikowie i w Olszynie. Łączna powierzchnia wymienionych 14 lokales wynosi 684,58 m².

Budownictwo jednorodzinne rozwija się stabilnie o czym świadczą ilości wydawanych pozwoleń na budowę nowych domów. W roku 2008 wydano ich 209, w roku 2009 - 214, a w roku 2010 - 163.

Obecnie blok mieszkalny dla 24 rodzin o powierzchni użytkowej 1775 m² zamierza wybudować w Ostrzeszowie przy ul. Władysława Jagiełły firma NOVUM MANAGEMENT SP. z o. o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu. W kolejnym etapie przedsiębiorstwo to zamierza wybudować dwa bloki mieszkalne dla 36 rodzin.

Opisy sytuacji mieszkaniowej, demograficznej, społecznej zamieszczono w uchwalonych przez Radę Miejską Ostrzeszów w 2005 i 2006 roku programach:

a) Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2006 – 2015

(Uchwała Nr XXXVIII / 314 / 2006 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 21 września 2006 roku).

W Strategii zapisano następujące zdania:

- „ ... po okresie wzrostu liczby ludności w okresie od roku 1994 do roku 2000, nastąpił utrzymujący się do chwili obecnej, spadek liczby mieszkańców miasta. ”*
- „W gminie zauważalny jest rozwój budownictwa. Najwięcej wydanych pozwoleń na budowę dotyczyło miejscowości Olszyna, Myje, Potaśnia, Siedlików, Pustkowie, Szklarka Myślniewska i Szklarka Przygodzicka. ”*

Proces zwiększania liczby mieszkańców w wioskach położonych przy granicy Ostrzeszowa jest nadal bardzo wyraźny i trwały. Zamieszczone poniżej dane liczbowe dotyczą okresu 31.12.2000 r. – 4.10.2011 r.

Tabela 1 b

Przyrost liczby mieszkańców w wioskach położonych przy granicy Ostrzeszowa

L.p.	Nazwa wsi	Ilość mieszkańców 31.12.2000 r.	Ilość mieszkańców 4.10.2011 r.	Przyrost ilości mieszkańców	Procentowy przyrost ilości mieszkańców
1	Olszyna	750	1125	375	50
2	Potaśnia	194	289	95	49
3	Kuźniki	120	162	42	35
4	Ostrzeszów-Pustkowie	460	570	110	24
5	Rojów	663	761	98	15

Od 10-ciu lat ilość mieszkańców Ostrzeszowa waha się w przedziale 14.759 – 15.057 i obecnie wynosi 14.977 osób.

W Strategii zamieszczono wymienione poniżej cele:

„Cel strategiczny 5

Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Cel operacyjny 5.1

Budowa nowych i modernizacja istniejących mieszkań komunalnych

Cel operacyjny 5.2

Pozyskiwanie wolnych przestrzeni w budynkach na lokale mieszkaniowe

Komentarz: Cele te były i są nadal realizowane.

Misja Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2006 – 2015:

Wspólnie stworzymy optymalne warunki do mieszkania, pracy, wypoczynku i rekreacji, które będą nas wyróżniać spośród okolicznych gmin i zachęcać do osiedlania się na ziemi ostrzeszowskiej ludzi młodych i wykształconych.

Komentarz: Optymalne warunki do mieszkania stworzono, oczywiście na miarę możliwości finansowych gminy i to powoduje, że dynamicznie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Powstają także nowe bloki mieszkalne budowane przez ZGM Sp. z o. o. i przedsiębiorców. Warunki do rekreacji rozwinęły się w 2010 roku po wybudowaniu Krytej Pływalni OCEANIK. Standard wykonania i funkcjonalność tego obiektu wyróżnia Ostrzeszów spośród okolicznych miast (w promieniu ok. 50 km).

b) Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2006 – 2015
(Uchwała Nr XXXVIII / 314 / 2006 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia
21 września 2006 roku).

„Cel strategiczny 5

Rozwój budownictwa mieszkaniowego

Cel operacyjny 5.1

Budowa nowych mieszkań

Zadanie 5.1.1

Budowa I bloku przy ul. Grunwaldzkiej

Zadanie 5.1.2

Budowa II bloku przy ul. Grunwaldzkiej

Zadanie 5.1.3

Modernizacja infrastruktury technicznej w budynkach

Zadanie 5.1.4

Termomodernizacja budynków

Zadanie 5.1.2

Wykorzystanie wolnych przestrzeni w budynkach na lokale mieszkaniowe.”

Komentarz: Zadanie 5.1.1 - Budowa I bloku przy ul. Grunwaldzkiej będzie zrealizowane w latach 2012 – 2013 (powstanie budynek przy ul. Zielonej 6). Pozostałe zadania są wykonywane.

c) Lokalny Program Rewitalizacji Ostrzeszowa na lata 2006 – 2015

(Uchwała nr XXX / 250 / 2005 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 24 listopada 2005 r.)

„1.2. Likwidacja kotłowni na osiedlach Zamkowym i Piastów oraz budowa ciepłociągu

Realizacja zadania polegać będzie na wybudowaniu rurociągu ciepłowniczego o długości 1.2 km łączącego kotłownię Zakładu Energetyki Ciepłej z Osiedlem Zamkowym i Osiedlem Piastów. Rurociąg ten będzie stanowił ponadto źródło zasilania w energię ciepłą planowanego na terenach OSiR krytego basenu kąpielowego oraz budynków szkolnych przy ul. Piastowskiej i Zamkowej.

Oczekiwane rezultaty realizacji zadania

Budowa ciepłociągu umożliwi likwidację dwóch uciążliwych dla środowiska kotłowni na osiedlu Zamkowym i Piastów a jednocześnie obniży koszty i usprawni ogrzewanie tych osiedli i umożliwi w przyszłości ogrzewanie krytego basenu”

Komentarz: Zadanie to jest zrealizowane (w planach jest podłączenie do ciepłociągu szkół).

„ 1.3 Sfera przestrzenno-środowiskowa

1.3.1 Analiza Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ostrzeszów.

Przy ustaleniach kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wzięto pod uwagę następujące korzystne cechy, które wymagają zachowania i utrwalenia:

- czytelny układ urbanistyczny,
- historyczna wartość zabudowy i układu urbanistycznego
- duży udział zieleni towarzyszącej budynkom mieszkalnym.

Z analizy dwóch kluczowych dokumentów określających kierunki rozwoju Ostrzeszowa wynika, iż na terenach centrum miasta nadal lokalizowane będą obiekty użyteczności publicznej, handlu, gastronomii i rzemiosła a także inne podmioty utrzymujące się z własnych dochodów oraz powstawać będzie infrastruktura towarzysząca tj. drogi dojazdowe, parkingi, drogi pożarowe. Dodatkowo, w wyznaczonych miejscach, będą wznoszone budynki zabudowy jedno i wielorodzinnej.

W południowo zachodniej części miasta rozwijać się będzie istniejąca baza rekreacyjno- sportowa. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta wyznacza w tej części miasta tereny usług, sportu i rekreacji tzn. grunty, budynki, urządzenia towarzyszące i infrastrukturę techniczną niezbędną dla rozwoju infrastruktury sportowej, wypoczynku krótkopobytowego oraz turystyki pieszej."

Komentarz: Obecnie posiadamy **382,26 ha** terenów, częściowo zabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na terenie miasta Ostrzeszowa oraz **1,04 ha** na terenach wiejskich. Miasto i Gmina Ostrzeszów jest właścicielem działek o pow. **1,16 ha** na terenie miasta oraz działek o pow. **4,58 ha** na terenie wsi. Na terenach wiejskich wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i jak wynika z danych zamieszczonych w Tabeli 1 b budownictwo jednorodzinne dynamicznie się rozwija.

W uchwalonej w 2011 roku Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2011-2014 zamieszczono zadanie dotyczące budowy nowego bloku mieszkalnego i przewidziano na nie kwotę współfinansowania na lata 2013 – 2014 w wysokości 300.000 zł.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Ostrzeszów został opracowany przez pracowników Urzędu Miasta i Gminy Ostrzeszów (Rozdz. 1 - 3 i 12) oraz pracowników ZGM Sp. z o.o. (Rozdz. 4 - 11). Podczas konsultacji dotyczących problemów mieszkalnictwa korzystano z materiałów opracowanych przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej z siedzibą w Ostrzeszowie

Konsultacje Programu odbyły się na posiedzeniach Zespołu ds. opracowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w dniach 13 lipca 2011 r. i 11 sierpnia 2011 r.

Zespół ten został powołany Decyzją Nr 5/2010 Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów z dnia 12.07.2010 r. w celu opracowania programu.

Skład Zespołu jest następujący:

1. Mariusz Witek - przewodniczący
2. Jan Góra – zastępca przewodniczącego
3. Grzegorz Rycerski – sekretarz
4. Zbigniew Kidziak – członek
5. Tadeusz Pelc – członek
6. Antoni Obsadny – członek
7. Józef Czwordon – członek.

4. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Tabela 2

Wielkość zasobów mieszkaniowych będących w 2011 roku w administracji ZGM Sp. z o.o.

Lp.	Adres	Pow. lokali komunalnych / socjalnych	Pow. lokali mieszkalnych ogółem	Pow. lokali własnościowych	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali kom.	Ilość lokali socj.
1	21 Stycznia 1a	88,06	176,16	88,10	2	1	0
2	Aleja Wolności 3a	123,28	1 089,45	966,17	20	2	0
3	Aleja Wolności 3b	149,40	1 113,14	963,74	20	3	0
4	Borek 15	117,84	117,84	0,00	2	2	0
5	Borek 7	156,18	156,18	0,00	4	3	1
6	Chmielna 1	174,32	328,32	154,00	6	3	0
7	gen.Sikorskiego 64	80,68	80,68	0,00	1	0	1
8	Grunwaldzka 1	355,52	2 138,71	1 783,19	40	6	0
9	Grunwaldzka 3a, b	0,00	1 209,15	1 209,15	20	0	0
10	Grunwaldzka 3c,d	713,11	1 209,15	496,04	20	12	0
11	Grunwaldzka 5	955,64	2 418,30	1 462,66	40	15	0
12	Grunwaldzka 7a, b	254,21	1 209,15	954,94	20	4	0
13	Grunwaldzka 7c,d	326,26	1 208,56	882,30	20	6	0
14	M.Kolbego 2	708,23	708,23	0,00	14	14	0
15	Kolejowa 16	189,30	231,00	41,70	5	4	0
16	Kolejowa 29	94,12	192,41	98,29	4	2	0
17	Kolejowa 31	216,11	275,21	59,10	6	5	0
18	Kolejowa 47	844,59	844,59	0,00	17	17	0
19	Kolejowa 48	310,35	442,37	132,02	6	4	0
20	Kościuszki 19c	190,58	190,58	0,00	4	4	0
21	Kościuszki 21	201,74	201,74	0,00	6	6	0
22	Kościuszki 22	104,00	401,00	297,00	8	2	0
23	Kościuszki 23a	235,91	235,91	0,00	5	5	0
24	Kościuszki 28	125,50	256,95	131,45	6	3	0
25	Kościuszki 30	169,73	169,73	0,00	4	4	0
26	Kwiatowa 7	515,80	2 268,34	1 752,54	50	11	0
27	Os.Zamkowe 5a	44,00	44,00	0,00	1	1	0
28	Okrężna 7	150,29	211,78	61,49	5	4	0
29	Os.Zamkowe 10	1 215,43	2 264,59	1 049,16	55	29	0
30	Os.Zamkowe 2	143,01	1 084,88	941,87	27	3	0
31	Os.Zamkowe 3	245,99	1 366,95	1 120,96	32	7	0
32	Os.Zamkowe 4	292,27	1 092,99	800,72	27	7	0
33	Os.Zamkowe 6	86,35	538,16	451,81	12	2	0
34	Os.Zamkowe 7	135,01	539,63	404,62	12	3	0
35	Os.Zamkowe 8	210,39	540,74	330,35	12	5	0
36	Os.Zamkowe 9	86,35	540,89	454,54	11	2	0
37	Piastowska 10	405,32	405,32	0,00	5	5	0
38	Piastowska 14	126,70	126,70	0,00	2	2	0
39	Pl. Kazimierza Wlk. 2	103,24	298,99	195,75	6	3	0
40	Pogodna 12	212,80	212,80	0,00	5	5	0
41	Pogodna 8	163,24	163,24	0,00	3	2	1
42	Poprzeczna 4	95,44	236,24	140,80	5	3	0
43	Poprzeczna 1	163,07	211,85	48,78	4	3	0
44	Przemysłowa 7	639,57	1 157,26	517,69	38	23	0

45	Rynek 18	148,45	259,78	111,33	6	3	0
46	Sienkiewicza 19	143,29	198,49	55,20	4	3	0
47	Sportowa 2	0,00	136,10	136,10	2	2	0
48	Sportowa 4	172,98	172,98	0,00	3	3	0
49	Stodolna 1	134,77	134,77	0,00	4	4	0
50	Strumykowa 10	38,61	145,91	107,30	3	1	0
51	Strumykowa 3	201,79	362,96	161,17	7	4	0
52	św.Mikołaja18	98,32	98,32	0,00	3	3	0
53	Św.Mikołaja 39	153,30	153,30	0,00	4	4	0
54	Targowa 1a	107,58	107,58	0,00	3	3	0
55	Wąska 3	107,43	107,43	0,00	2	2	0
56	Lazurowa 50	131,60	131,60	0,00	4	4	0
57	Lazurowa 48	104,06	104,06	0,00	4	4	0
58	Zamkowa 13, Gogolewskiego 1	543,22	710,67	167,45	14	11	0
59	Zamkowa 16 a	97,10	97,10	0,00	1	1	0
60	Zamkowa 19	134,66	134,66	0,00	4	4	0
61	Zamkowa 22	254,43	254,43	0,00	5	5	0
62	Bledzianów 2	67,88	118,88	51,00	2	1	0
63	Kotowskie 23	207,03	207,03	0,00	3	3	0
64	Niedzwiedź 32	114,06	114,06	0,00	1	1	0
65	Olszyna 73	93,18	93,18	0,00	6	0	6
66	Olszyna 73 A	330,20	330,20	0,00	14	14	0
67	Olszyna 73B	584,20	584,20	0,00	14	14	0
68	Olszyna 74	226,21	283,74	57,53	6	5	0
69	Rojów 1	93,05	93,05	0,00	2	2	0
70	Siedlików 44	245,74	245,74	0,00	5	5	0
71	Siedlików 68	191,30	191,30	0,00	5	0	5
72	Szklarka Myśln. 52	155,84	155,84	0,00	3	3	0
73	Szklarka Myśln. 8	49,70	205,89	156,19	3	1	0
74	Szklarka Przygodz.56a	141,24	141,24	0,00	3	3	0
75	Szklarka Przygodz.56	332,53	332,53	0,00	6	6	0
76	Szklarka Przygodz.53	146,88	146,88	0,00	3	3	0
77	Szklarka Przygodz.88	44,00	44,00	0,00	1	1	0
78	Zajączki 22	114,79	167,59	52,80	3	2	0
79	Kochłowy 32	190,31	190,31	0,00	3	3	0
80	Rogaszyce 22	283,87	283,87	0,00	5	5	0
	Razem	18 102,53	37 149,53	18 871,10	773	379	14

W latach 2012 – 2013 planowana jest budowa bloku mieszkalnego dla 48 rodzin o powierzchni użytkowej 2.583,60 m² w Ostrzeszowie przy ul. Zielonej 6. Szacunkowy koszt inwestycji wyniesie 7.000.000 zł.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego powoli się poprawia. Budynki coraz częściej mają odnowione elewacje. Najczęściej elewacje są odnawiane podczas prac termomodernizacyjnych. Wymieniane są także instalacje sanitarne, elektryczne. Mieszkańcy mogą oddychać coraz czystszy powietrzem ponieważ likwidowane są osiedlowe kotłownie węglowe i gazowe, a ciepło jest dostarczane do ostrzeszowskich osiedli ciepłociągami z położonej w południowej części miasta kotłowni.

Planowane nakłady na remonty budynków podano w Rozdziale 5, a wielkość poniesionych już nakładów na remonty podano w Rozdziale 10.

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

Substancja mieszkaniowa będąca w zasobach ZGM Sp. z o. o. jest w większości substancją starą.

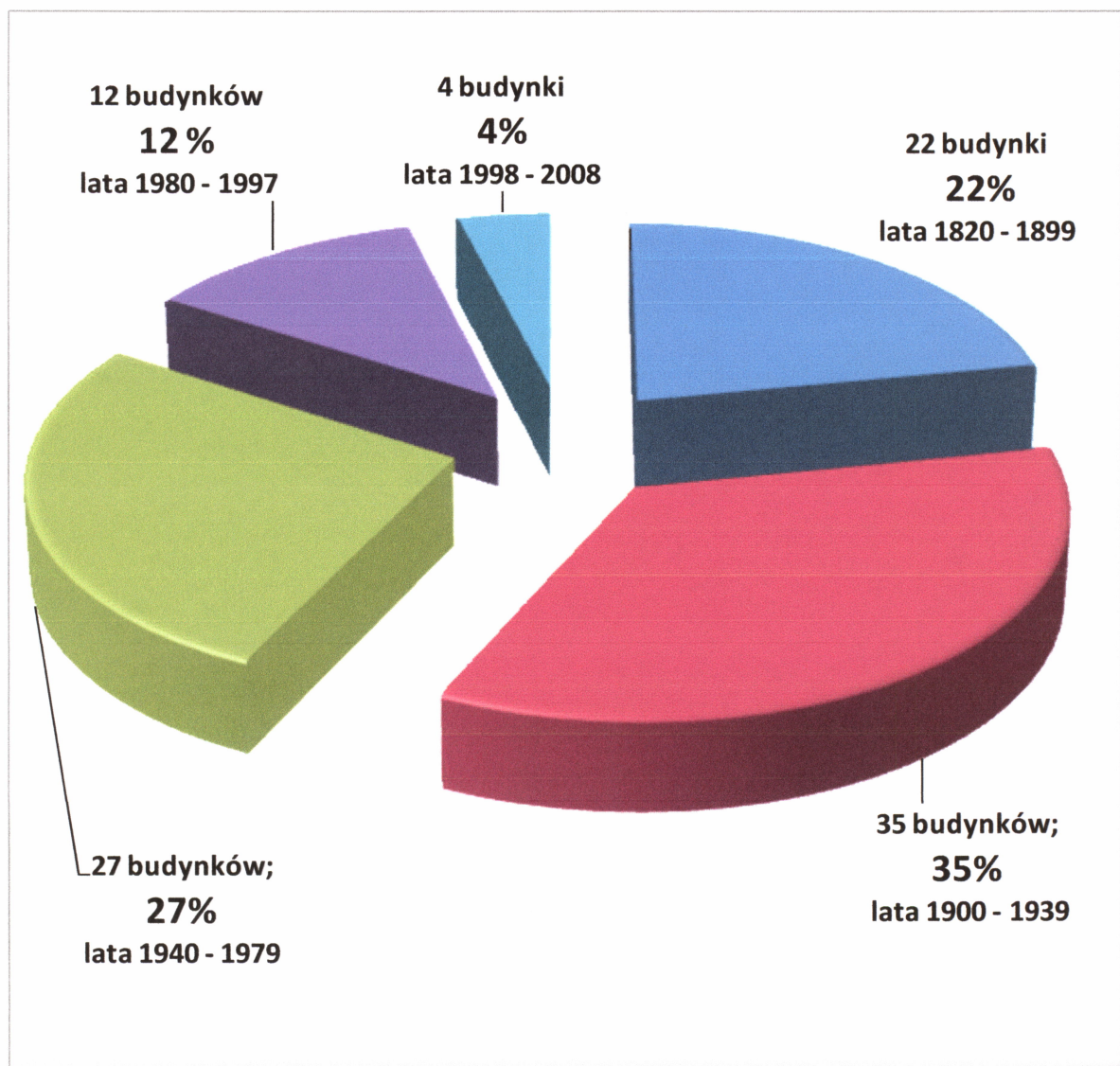
Tabela 3

Wykaz budynków wraz z rokiem zakończenia ich budowy

Lp.	Adres	Rok bud.	Lp.	Adres	Rok bud.	Lp.	Adres	Rok bud.
1	21 Stycznia 1a	1995	28	Os.Zamkowe 10	1973	55	Lazurowa 48	1937
2	Aleja Wolności 3a	1986	29	Os.Zamkowe 2	1963	56	Zamkowa 13, Gorgolewskiego1	1880
3	Aleja Wolności 3b	1986	30	Os.Zamkowe 3	1962	57	Zamkowa 16 a	1905
4	Borek 15	1910	31	Os.Zamkowe 4	1964	58	Zamkowa 19	1902
5	Borek 7	1935	32	Os.Zamkowe 6	1958	59	Zamkowa 22	1890
6	Chmielna 1	1910	33	Os.Zamkowe 7	1958	60	M.M.Kolbego 2	1880
7	gen.Sikorskiego 64	1905	34	Os.Zamkowe 8	1958	61	Bledzianów 2	1925
8	Grunwaldzka 1	1986	35	Os.Zamkowe 9	1958	62	Kochłowy 32	1920
9	Grunwaldzka 3a, b	1989	36	Piastowska 10	1912	63	Kotowskie 23	1930
10	Grunwaldzka 3c, d	1989	37	Pl. Kazimierza Wlk. 2	1910	64	Niedźwiedz 32	1905
11	Grunwaldzka 5	1989	38	Pogodna 12	1925	65	Olszyna 73	1993
12	Grunwaldzka 7a, b	1985	39	Pogodna 8	1881	66	Olszyna 73A	2001
13	Grunwaldzka 7c, d	1985	40	Poprzeczna 4	1905	67	Olszyna 73B	2005
14	Kolejowa 16	1885	41	Poprzeczna 1	1922	68	Olszyna 74	1930
15	Kolejowa 29	1935	42	Przemysłowa 7	1971	69	Rojów 1	1928
16	Kolejowa 31	1910	43	Rynek 18	1880	70	Rogaszyce 22	1975
17	Kolejowa 47	1900	44	Sienkiewicza 19	1920	71	Szklarka Myśl.8	1912
18	Kolejowa 48	1879	45	Sportowa 2	1895	72	Szklarka Myśl.52	1920
19	Kolejowa 51	1880	46	Sportowa 4	1905	73	Szklarka Przyg.53	1937
20	Kościuszki 19c	1971	47	Stodolna 1	1875	74	Szklarka Przyg.56	1930
21	Kościuszki 21	1880	48	Strumykowa 10	1910	75	Szklarka Przyg.56a	1965
22	Kościuszki 22	1969	49	Strumykowa 3	1870	76	Szklarka Przyg.88	1895
23	Kościuszki 23a	1880	50	św.Mikołaja18	1950	77	Siedlików 44	1935
24	Kościuszki 28	1963	51	Św.Mikołaja 39	1860	78	Siedlików 68	1930
25	Kościuszki 30	1963	52	Targowa 1a	1932	79	Zajęczki 22	1905
26	Kwiatowa 7	1974	53	Wąska 3	1820	80	Piastowska 14	1975
27	Okrężna 7	1840	54	Lazurowa 50	1930	81	Os.Zamkowe 5a	1975

Wykres 1

Procentowy podział substancji mieszkaniowej ze względu na wiek budynków



Jak ukazuje wykres ZGM Spółka z o. o. posiada najwięcej budynków przedwojennych. Stanowią one 58% tj. (18 budynków sprzed 1900 r. i 30 budynków od 1900 do 1939 r.). Dużą grupę stanowią też budynki, które powstały między 1940 a 1979, stanowią one 27% i jest ich 27. Nowych budynków pobudowanych po 1980 roku jest stosunkowo niewiele, stanowią one jedynie 16%. Ze względu na stare budownictwo Spółka, oprócz prac bieżących, musi przeznaczać duże sumy pieniężne na ich modernizację, przez co rozumie się zmianę pokrycia dachowego, odnowę elewacji, wymiany okien oraz wymianę instalacji: elektrycznej, gazowej, kanalizacyjnej i c.o. itp. W kolejnych latach planuje się docieplenie budynków wraz z wykonaniem nowych, kolorowych tynków co znacznie poprawi wygląd zewnętrzny budynków, jak również powinno dać oszczędności energii cieplnej. Przy najstarszych budynkach prace te muszą być wykonane za zgodą konserwatora zabytków, co podnosi znacznie koszt remontu.

Tabela 4

Planowane nakłady na roboty remontowe w latach 2012-2016.

R o d z a j r o b ó t	Planowane nakłady w latach / tys. zł /				
	2012	2013	2014	2015	2016
Roboty ogólnobudowlane					
- roboty zduńskie	15	17	19	20	21
- wymiana drzwi wejściowych do budynku i lokali mieszkalnych	12	13	15	15	16
- roboty murarskie	50	53	55	56	60
- osuszanie budynków	12	12	14	14	15
- konserwacja i wymiana pokryć dachowych	30	32	32	33	35
- tynki i elewacje	40	42	42	45	50
- wymiana okien	70	70	75	75	75
- docieplenie ścian	120	125	125	130	130
- roboty brukarskie	22	20	25	25	25
- malowanie klatek schodowych	12	14	13	15	15
Remonty instalacji wod.-kan. i c.o.					
- bieżące naprawy instalacji wod.-kan.	6	6	7	8	8
- modernizacja przyłączy i pionów kanalizacyjnych	7	7	8	10	10
- bieżące i remonty c.o.	8	8	9	10	10
Remonty instalacji elektrycznej i gazowej					
- remonty bieżące instalacji elektrycznej	24	20	22	25	25
- remonty bieżące instalacji gazowych	10	10	12	12	15

- wymiana przyłączy elektrycznych i gazowych do budynku	7	7	8	9	10
Utrzymanie i remonty terenów wokół budynków					
- remonty dróg osiedlowych	12	12	12	14	15
O g ó ł e m	457	468	493	516	535

W administrowanych przez ZGM Sp. z o. o. budynkach znaczną część lokali mieszkalnych stanowią lokale wykupione na własność.

Na 777 lokali mieszkalnych będących w administrowanych zasobach 381 lokali to lokale należące do właścicieli prywatnych, a 396 to lokale komunalne. Spośród lokali prywatnych tylko 23 zostały sprzedane przez ZGM Sp. z o. o., a pozostałe w większości przez Urząd Miasta i Gminy.

Tabela 5

Zestawienie powierzchni i ilości lokali mieszkalnych

Lp.	Adres	Powierzchnie lokali mieszkalne			Ilość lokali			% udział lok.wł. w cz.współ.
		komunal.	ogółem	własn.	ogółem	komun.	własn.	
1	21 Stycznia 1a	88,06	176,16	88,10	2	1	1	50,01
2	Aleja Wolności 3a	123,28	1 089,45	966,17	20	2	18	88,68
3	Aleja Wolności 3b	149,40	1 113,14	963,74	20	3	17	86,58
4	Borek 15	117,84	117,84	0,00	2	2	0	0,00
5	Borek 7	156,18	156,18	0,00	4	4	0	0,00
6	Chmielna 1	174,32	328,32	154,00	6	3	3	46,91
7	gen.Sikorskiego 64	80,68	80,68	0,00	1	1	0	0,00
8	Grunwaldzka 1	355,52	2 138,71	1 783,19	40	6	34	83,38
9	Grunwaldzka 3ab	0,00	1 209,15	1 209,15	20	0	20	100,00
10	Grunwaldzka 3c,d	713,11	1 209,15	496,04	20	12	8	41,02
11	Grunwaldzka 5	955,64	2 418,30	1 462,66	40	15	25	60,48
12	Grunwaldzka 7ab	254,21	1 209,15	954,94	20	4	16	78,98
13	Grunwaldzka 7c,d	326,26	1 208,56	882,30	20	6	14	73,00
14	Kolejowa 16	189,30	231,00	41,70	5	4	1	18,05
15	Kolejowa 29	94,12	192,41	98,29	4	2	2	51,08
16	Kolejowa 31	216,11	275,21	59,10	6	5	1	21,47
17	Kolejowa 47	844,59	844,59	0,00	17	17	0	0,00
18	Kolejowa 48	310,35	442,37	132,02	6	4	2	29,84
19	Kolejowa 51	126,06	213,86	175,90	4	3	1	58,25
20	Kościuszki 19c	190,58	190,58	0,00	4	4	0	0,00
21	Kościuszki 21	201,74	201,74	0,00	6	6	0	0,00
22	Kościuszki 22	104,00	401,00	297,00	8	2	6	74,06
23	Kościuszki 23a	235,91	235,91	0,00	5	5	0	0,00
24	Kościuszki 28	125,50	256,95	131,45	6	3	3	51,16
25	Kościuszki 30	169,73	169,73	0,00	4	4	0	0,00
26	Kwiatowa 7	515,80	2 268,34	1 752,54	50	11	39	77,26
27	Okrężna 7	150,29	211,78	61,49	5	4	1	29,03
28	Os.Zamkowe 10	1 215,43	2 264,59	1 049,16	55	29	26	46,33
29	Os.Zamkowe 2	143,01	1 084,88	941,87	27	3	24	86,82

30	Os.Zamkowe 3	245,99	1 366,07	1 120,08	32	7	25	81,99
31	Os.Zamkowe 4	292,27	1 092,99	800,72	27	7	20	73,26
32	Os.Zamkowe 6	86,35	538,16	451,81	12	2	10	83,95
33	Os.Zamkowe 7	135,01	539,63	404,62	12	3	9	74,98
34	Os.Zamkowe 8	210,39	540,74	330,35	12	5	7	61,09
35	Os.Zamkowe 9	86,35	540,89	454,54	11	2	9	84,04
36	Os.Zamkowe 5a	44,00	44,00	0,00	1	1	0	0,00
37	Piastowska 14	126,70	126,70	0,00	2	2	0	0,00
38	Piastowska 10	405,32	405,32	0,00	5	5	0	0,00
39	Plac Kazimierza 2	103,24	298,99	195,75	6	3	3	65,47
40	Pogodna 12	212,80	212,80	0,00	5	5	0	0,00
41	Pogodna 8	163,24	163,24	0,00	4	4	0	0,00
42	Poprzeczna 4	95,44	236,24	140,80	5	3	2	59,60
43	Poprzeczna 1	163,07	211,85	48,78	4	3	1	23,03
44	Przemysłowa 7	639,57	1 157,26	517,69	38	23	15	44,73
45	Rynek 18	148,45	259,78	111,33	6	3	3	42,86
46	Sienkiewicza 19	143,29	198,49	55,20	4	3	1	27,81
47	Sportowa 2	0,00	136,10	136,10	2	0	2	100,00
48	Sportowa 4	172,98	172,98	0,00	3	3	0	0,00
49	Stodolna 1	134,77	134,77	0,00	4	4	0	0,00
50	Strumykowa 10	38,61	145,91	107,30	2	1	1	73,54
51	Strumykowa 3	201,79	362,96	161,17	7	4	3	44,40
52	św.Mikołaja18	98,32	98,32	0,00	3	3	0	0,00
53	Św.Mikołaja 39	153,30	153,30	0,00	4	4	0	0,00
54	Targowa 1a	107,58	107,58	0,00	3	3	0	0,00
55	Wąska 3	107,43	107,43	0,00	2	2	0	0,00
56	Lazurowa 50	131,60	131,60	0,00	4	4	0	0,00
57	Lazurowa 48	104,06	104,06	0,00	4	4	0	0,00
58	Zamkowa 13, Gogolewskiego 1	543,22	710,67	167,45	14	11	3	23,56
59	Zamkowa 16 a	97,10	97,10	0,00	1	1	0	0,00
60	Zamkowa 19	134,66	134,66	0,00	4	4	0	0,00
61	Zamkowa 22	254,43	254,43	0,00	5	5	0	0,00
62	M.M.Kolbego 2	708,23	708,23	0,00	14	14	0	0,00
63	Bledzianów 2	67,88	118,88	51,00	2	1	1	42,90
64	Kochłowy 32	190,31	190,31	0,00	3	3	0	0,00
65	Kotowskie 23	207,03	207,03	0,00	3	3	0	0,00
66	Niedźwiedź 32	114,06	114,06	0,00	1	1	0	0,00
67	Olszyna 73	93,18	93,18	0,00	6	6	0	0,00
68	Olszyna 73A	330,20	330,20	0,00	14	14	0	0,00
69	Olszyna 73B	584,20	584,20	0,00	14	14	0	0,00
70	Olszyna 74	226,21	283,74	57,53	6	5	1	20,28
71	Rojów 1	93,05	93,05	0,00	2	2	0	0,00
72	Rogaszyce 22	283,87	283,87	0,00	5	5	0	0,00
73	Szklarka Myśln.8	49,70	205,89	156,19	3	1	2	73,63
74	Szklarka Myśln.52	155,84	155,84	0,00	3	3	0	0,00
75	Szklarka Przyg.53	146,88	146,88	0,00	3	3	0	0,00
76	Szklarka Przyg.56	332,53	332,53	0,00	6	6	0	0,00
77	Szklarka Przyg.56 a	141,24	141,24	0,00	3	3	0	0,00
78	Szklarka Przyg.88	44,00	44,00	0,00	1	1	0	0,00
79	Siedlików 44	245,74	245,74	0,00	5	5	0	0,00
80	Siedlików 68	191,30	191,30	0,00	5	5	0	0,00
81	Zajęczki 22	114,79	167,59	52,80	3	2	1	31,51
	Razem	18 228,59	37 362,51	19 222,02	777	396	381	

Taki rozkład procentowy świadczy, iż znaczna część mieszkań komunalnych należących do miasta została sprywatyzowana. Lokale wykupione zostały głównie w budynkach nowszych, na osiedlach mieszkaniowych wybudowanych w latach osiemdziesiątych XX wieku lub położonych blisko centrum miasta.

Pozostałe lokale, które nie zostały sprywatyzowane znajdują się głównie w starej substancji mieszkaniowej. Są to lokale w większości o niższym standardzie, wymagające dużych nakładów remontowych.

6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Tabela 6

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012-2016

L.p.	Rok	Ilość lokali mieszkalnych
1	2012	5
2	2013	4
3	2014	4
4	2015	4
5	2016	3

7. Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Zasady polityki czynszowej oraz czynniki obniżające stawki czynszu określa Uchwała Nr XXXIII/241/2001 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie: ustalenia zasad polityki czynszowej.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Uchwała Nr XVIII/126/2008 Rady Miejskiej Ostrzeszów z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Warunki obniżania czynszu zawarte są w § 1 Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Ostrzeszów z dnia 5 maja 2011 roku w sprawie obniżenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych. Zgodnie z tym Zarządzeniem za brak instalacji infrastrukturalnych obniża się stawkę czynszu o 5 %. W lokalach z ciemną kuchnią lub położonych na poddaszu także obniża się stawkę czynszu o 5 %, a w lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki o 10 %. Czynsz w lokalach położonych poza granicami miasta jest niższy o 30 %.

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

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. zarządza lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z aktem założycielskim. Do podstawowych zadań tej spółki należy:

1. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi gminy poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, a w szczególności załatwianie indywidualnych spraw z tego zakresu, określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

(Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) z wyłączeniem zadań określonych w rozdziale 6 tej ustawy oraz prowadzenia listy osób, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności / art. 5 ust.3 cytowanej wyżej ustawy/.

2. Sprawowanie zarządu nieruchomościami w zakresie określonym w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali / Dz.U.Nr 85 poz.338 z 1994r. z późn. zmianami/ lub w umowie zawartej w trybie tej ustawy.

3.Gospodarowanie posiadanymi lokalami użytkowymi, a w szczególności prowadzenie przetargów na najem tych lokali, zawieranie umów najmu oraz wykonywanie praw i obowiązków należących do wynajmującego określonych w umowie najmu lokalu i w kodeksie cywilnym.

4. Sprzedaż i nabywanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

5.Utrzymywanie posiadanych lokali w należytym stanie technicznym, umożliwiającym ich eksploatację zgodnie z przeznaczeniem.

6. Prowadzenie bieżącej konserwacji, remontów i modernizacji w lokalach określonych w punktach 1 – 3.

7.Utrzymywanie porządku i czystości w nieruchomościach i wokół nich.

8.Budowa domów mieszkalnych i lokali użytkowych.

9.Gospodarowanie terenami przydomowymi i garażami.

Przedstawiony powyżej przedmiot działalności Spółki wskazuje na realizację zadań z dziedziny zarządzania nieruchomościami. ZGM Sp. z o. o. ma za zadanie wykonanie wyłącznie zadań z tej dziedziny rozszerzonej o budownictwo mieszkaniowe. Można powiedzieć, że ZGM Sp. z o. o. został powołany, aby realizować zadania własne gminy oraz sprawować zarząd nad innymi budynkami. W kolejnym dziale przedstawiono zadania realizowane przez ZGM Sp. z o. o. w ramach zasobów mieszkaniowych gminy.

a) Zadania realizowane w ramach mieszkaniowych zasobów gminy

Miasto i Gmina Ostrzeszów przekazała Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. na początku działalności na własność część swoich budynków. Pozostałe budynki przekazano na podstawie umowy użyczenia na czas określony tj. do dnia 28 lutego 2019 roku. Liczba przekazanych budynków na dzień 31 grudnia 2010r. wynosiła 34 budynki o łącznej powierzchni lokali mieszkalnych 26.693,72 m² plus 263,24 m² powierzchni lokali użytkowych.

Tabela 7

Wykaz budynków Miasta i Gminy Ostrzeszów użyczonych ZGM Sp. z o.o.

Lp.	Adres	Pow. lokali Z.G.M. w m ²	Pow. lokali mieszkalnych w m ²	Powierzchnia lokali własnościowych w m ²	Lokale użytkowe w m ²	Udziały właścicieli prywatnych
1	Aleja Wolności 3a	123,28	1 089,45	966,17	0	89%
2	Aleja Wolności 3b	149,40	1 113,14	963,74	0	87%
3	Grunwaldzka 1	355,52	2 138,71	1 783,19	0	83%
4	Grunwaldzka 3ab	0,00	1 209,15	1 209,15	0	100%
5	Grunwaldzka 3c,d	713,11	1 209,15	496,04	0	41%
6	Grunwaldzka 5	955,64	2 418,30	1 462,66	0	60%
7	Grunwaldzka 7ab	254,21	1 209,15	954,94	0	79%
8	Grunwaldzka 7c,d	326,26	1 208,56	882,30	0	73%
9	Kościuszki 22	104,00	401,00	297,00	0	74%
10	Kwiatowa 7	515,80	2 268,34	1 752,54	0	77%

11	Kościuszki 28	125,50	256,95	131,45	0	51%
12	Os. Zamkowe 10	1 215,43	2 264,59	1 049,16	0	46%
13	Os. Zamkowe 2	143,01	1 084,88	941,87	0	87%
14	Os. Zamkowe 3	245,99	1 366,07	1 120,08	0	82%
15	Os. Zamkowe 4	292,27	1 092,99	800,72	0	73%
16	Os. Zamkowe 6	86,35	538,16	451,81	0	84%
17	Os. Zamkowe 7	135,01	539,63	404,62	0	75%
18	Os. Zamkowe 8	210,39	540,74	330,35	0	61%
19	Pl.Kazimierza 2	103,24	298,99	195,75	0	65%
20	Przemysłowa 7	639,57	1157,26	517,69	0	45%
21	Kolejowa 29	94,12	192,41	98,29	0	51%
22	Kolejowa 48	310,35	442,37	132,02	0	30%
23	Poprzeczna 1	163,07	211,85	48,78	0	23%
24	gen.Sikorskiego64	80,68	80,68	0,00	0	0%
25	Strumykowa 3	201,79	362,96	161,17	118,7	33%
26	Wieluńska 90	131,60	131,60	0,00	0	0%
27	Wieluńska 92	104,06	104,06	0,00	0	0%
28	Zamkowa 13, Gorgolew.1	543,22	710,67	167,45	144,54	20%
30	Św.Mikołaja 18	98,32	98,32	0,00	0	0%
31	Kochłowy 32	190,31	190,31	0,00	0	0%
32	Rogaszyce 22	283,87	283,87	0,00	0	0%
33	Szklarka Przyg.53	146,88	146,88	0,00	0	0%
34	Szklarka Przyg.56	332,53	332,53	0,00	0	0%
	Suma	9 375,08	26 693,72	17 318,64	263,24	

Na podstawie danych zawartych w tabeli można zauważyć, że Miasto i Gmina Ostrzeszów sprzedało już znaczną część mieszkań. Obecnie 17.318,64 m² powierzchni mieszkań należy do właścicieli prywatnych co stanowi około 65% całości.

W 34 budynkach w których dokonywano sprzedaży mieszkań jest łącznie 549 mieszkań. W 2011 roku 351 mieszkań należało już do właścicieli prywatnych, a tylko 198 do Miasta i Gminy Ostrzeszów.

Do obowiązków ZGM Sp. z o. o. administrującej budynki należy:

- prowadzenie ewidencji lokatorów budynków, (ksiąg meldunkowych),
- ustalanie wysokości czynszu zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych, oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy,
- pobieranie od lokatorów należności z tytułu czynszu i innych świadczeń,
- zawieranie i aktualizacja umów z dostawcami energii elektrycznej, wody i innymi odpowiednimi zakładami i instytucjami,
- wykonywanie wszelkich zarządzeń porządkowych organów administracyjnych, sanitarnych budowlanych i policyjnych,

- dokonywanie przeglądów okresowych, stanów budynków i przyłączy zgodnie z odpowiednimi przepisami,
- ubezpieczenie przedmiot użyczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.

b) Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje więc z mocy prawa, a oznacza to, że z chwilą, gdy została ustanowiona odrębna własność co najmniej dwóch lokali, powstaje wspólnota mieszkaniowa bez dodatkowych działań zainteresowanych jej utworzeniem. Wspólnotę tworzą właściciele odrębnych lokali i właściciele budynków, z którego lokale zostały wyodrębnione, o ile część lokali pozostało nie wyodrębnionych. Ustawa ta dzieli Wspólnoty na małe i duże. Małe to te, które mają do siedmiu lokali, wyodrębnionych i niewyodrębnionych, a duże mają powyżej siedmiu lokali, wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Wspólnota Mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej, jednak może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Tabela 8

Wykaz Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez ZGM Sp. z o. o.

Lp.	Adres	Pow. lokali ZGM w m ²	Pow. lokali mieszkaln. w m ²	Pow. lokali własnościowy ch w m ²	Udziały właścicieli prywatnych w %	Ilość lokali
1	21 Stycznia 1a	88,06	176,16	88,10	50	2
2	Chmielna 1	174,32	328,32	154,00	47	6
3	Kolejowa 16	189,30	231,00	41,70	18	5
4	Kolejowa 29	94,12	192,41	98,29	51	4
5	Kolejowa 31	216,11	275,21	59,10	21	6
6	Kolejowa 48	310,35	442,37	132,02	30	6
7	Kolejowa 51	126,06	213,86	175,90	82	4
8	Kościuszki 28	125,50	256,95	131,45	51	6
9	Okrężna 7	150,29	211,78	61,49	29	5
10	Os. Zamkowe 9	86,35	540,89	454,54	84	11
11	Pl. Kazimierza 2	103,24	298,99	195,75	65	6
12	Przemysłowa 7	639,57	1 157,26	517,69	45	38
13	Sienkiewicza 19	143,29	198,49	55,20	28	4
14	Strumykowa 10	38,61	145,91	107,30	74	2
15	Bledzianów 2	67,88	118,88	51,00	43	2
16	Olszyna 74	226,21	283,74	57,53	20	6
17	Szklarka Myśln. 8	49,70	205,89	156,19	76	3
18	Zajęzki 22	114,79	167,59	52,80	32	3
19	Al. Wolności 3a	123,28	1 089,45	966,17	89	20
20	Al. Wolności 3b	149,40	1 113,14	963,74	87	20

21	Grunwaldzka 1	355,52	2 139,35	1 736,69	81	40
22	Grunwaldzka 3a, b	0,00	1 209,15	1 209,15	100	20
23	Grunwaldzka 3c, d	713,11	1 209,15	496,04	41	20
24	Grunwaldzka 5	955,64	2 418,30	1 462,66	60	40
25	Grunwaldzka 7a, b	254,21	1 209,15	954,94	79	20
26	Grunwaldzka 7c,d	326,26	1 208,56	882,30	73	20
27	Kościuszki 22	104,00	401,00	297,00	74	8
28	Kwiatowa 7	515,80	2 268,34	1 752,54	77	50
29	Os.Zamkowe 10	1 215,43	2 264,59	1 049,16	46	55
30	Os. Zamkowe 2	143,01	1 084,88	941,87	87	27
31	Os. Zamkowe 3	24599	1 366,07	1 120,08	82	32
32	Os. Zamkowe 4	292,27	1 092,99	800,72	73	27
33	Os. Zamkowe 6	86,35	538,16	451,81	84	12
34	Os. Zamkowe 7	135,01	539,63	404,62	75	12
35	Os. Zamkowe 8	210,39	540,74	330,35	61	12
36	Poprzeczna 4	95,44	236,24	140,80	60	5
37	Poprzeczna 1	163,07	211,85	48,78	23	4
38	Rynek 18	148,45	259,78	111,33	43	6
39	Strumykowa 3	201,79	362,96	161,17	44	7
40	Zamkowa 13, Gogolewskiego 1	543,22	710,67	167,45	24	14
	Suma	9.921,39	29.007,31	19.085,92		590

ZGM. Sp. z o. o. zarządza czterdziestoma wspólnotami mieszkaniowymi – zgodnie z powyższą tabelą. Część prywatna stanowi 19 085,92 m² co stanowi 65,80% powierzchni, w których występują Wspólnoty Mieszkaniowe. Podobnie jest, jeśli weźmiemy po uwagę liczbę lokali - ogólnie w tych budynkach jest 590 lokali, z czego 381 lokali należy do właścicieli prywatnych. Duże wpływy na zarządzanie danym budynkiem ma stosunek ilościowy powierzchni prywatnej do całkowitej powierzchni budynku. Spółka posiada umowy zawarte z poszczególnymi wspólnotami o prowadzenie administracji. W 24 budynkach większe udziały niż Spółka mają właściciele prywatni, a zatem i oni mają większy wpływ na podejmowanie wszelkich decyzji strategicznych, np. planów remontowych.

Do obowiązku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. administrującego te budynki należy:

1. Utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali.
2. Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
 - a) dokonywanie kontroli technicznych oraz badań urządzeń znajdujących się w nieruchomości wspólnej zgodnie z wymogami „Prawa Budowlanego”.
 - b) dokonywania napraw i konserwacji budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej. Zakres napraw i robót konserwacyjnych określa uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej (roczny plan remontów).
 - c) usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej.
3. Wykonywanie remontów bieżących.
4. Zawieranie umów na dostawę do nieruchomości energii elektrycznej, ciepłej, zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości stałych, świadczeń usług kominiarskich,

oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.

5. Dochodzenie należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości oraz przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.

6. Opłacenie podatków i innych opłat publiczno - prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej z wyłączeniem tych opłat, które pokrywane są bezpośrednio przez właścicieli.

7. Ubezpieczenia budynku w uzgodnieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową.

8. Dokonywanie bieżących zmian wymiarów opłat rozliczanych wspólnie obejmujących: centralne ogrzewanie, zimną wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, z chwilą zmiany cen przez dostawców lub świadczących usługi.

9. Prowadzenie ewidencji lokatorów budynków.

Remonty bieżące budynku i infrastruktury zagospodarowania terenów niezabudowanych przynależnych nieruchomości Administrator wykonywać będzie na podstawie rocznych planów zatwierdzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Zakres remontów bieżących określa uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej.

Obowiązki Wspólnot Mieszkaniowych:

Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali ponosi koszty zarządu, administrowania w zakresie czynności wyszczególnionych w wyżej wymienionych zadaniach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, płatne w formie zaliczki.

Oprócz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, właściciele ponoszą obciążenia z tytułu dostawy energii cieplnej, zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych. Na pokrycie kosztów wykonania remontów bieżących oraz usuwania awarii i skutków awarii, zatwierdzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową, właściciele lokali uiszczać będą opłaty w formie zaliczki.

ZGM Sp. z o. o. w ramach zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi podpisała umowy cywilno prawne na realizację zadań, które wykonuje w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. Analizując udziały gminy oraz spółki wynika z nich, że Gmina w dużej części wyprzedaje swoje lokale głównym najemcom. Ta sytuacja powoduje, że majątek Gminy uszczupla się na rzecz nowych właścicieli lokali. Wprowadzenie zarządzenia, zgodnie z którym główny najemca przy wykupie lokalu otrzymuje 60% bonifikaty, powoduje że możliwość przydziału dla osób oczekujących na przydział lokalu zostaje ograniczona.

Zgodnie z umową o administrację nad budynkiem ZGM Sp. z o. o. pobiera od właścicieli zaliczkę na poczet utrzymania części wspólnych budynku dzieląc je na koszty zarządu, koszt eksploatacji, media oraz fundusz remontowy uzgodniony z poszczególnymi wspólnotami. Zaliczki na utrzymanie części wspólnej płacone są cały rok i rozliczane do końca kwartału następnego roku. Plany remontowe realizowane na poszczególnych budynkach są uchwalane na koniec roku poprzedzającego rok rozliczeniowy. Taka sytuacja powoduje, że każda wspólnota sama decyduje o zadaniach, które będzie realizować w roku przyszłym. Częste spotkania z właścicielami usprawniają realizację zadań, które realizuje zarządca na poszczególnych nieruchomościach. W kolejnym podrozdziale zostały opisane zadania realizowane przez spółkę na własnych budynkach.

c) Budynki będące własnością ZGM Sp. z o. o.

W roku 2010 ZGM. Sp. z o.o. posiadał na własność 47 budynków wniesionych aportem przez gminę za wyjątkiem trzech budynków, które wybudowano w latach 2001 do 2005. Ogółem w tym okresie powstało: nowowytbudowanych 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 960 m² oraz trzy lokale użytkowe o łącznej pow. 144 m².

Tabela 9

Budynki ZGM Sp. z o.o. wniesione aportem przez Miasto i Gminę Ostrzeszów

Lp.	Adres	Pow. lokali ZGM w m ²	Pow. lokali mieszkal- nych w m ²	Pow. lokali własności- wych w m ²	Lokale użytkowe w m ²	Udziały właścicieli prywatnych
1	21 Stycznia 1a	88,06	176,16	88,10	0	50%
2	Borek 15	117,84	117,84	0,00	0	0%
3	Borek 7	156,18	156,18	0,00	0	0%
4	Chmielna 1	174,32	328,32	154,00	0	47%
5	M.Kolbego 2	708,23	708,23	0,00	148,04	0%
6	Kolejowa 16	189,30	231,00	41,70	286,36	8%
7	Kolejowa 31	216,11	275,21	59,10	0	21%
8	Kolejowa 47	844,59	844,59	0,00	0	0%
9	Kolejowa 51	126,06	213,86	87,80	0	41%
10	Kościuszki 19c	190,58	190,58	0,00	0	0%
11	Kościuszki 21	201,74	201,74	0,00	0	0%
12	Kościuszki 23a	235,91	235,91	0,00	0	0%
13	Kościuszki 30	169,73	169,73	0,00	0	0%
14	Okrzeńska 7	150,29	211,78	61,49	0	29%
15	Os.Zamkowe 9	135,01	540,89	405,88	0	75%
16	Piastowska 14	126,70	126,70	0,00	0	0%
17	Sienkiewicza 19	138,02	193,22	55,20	59,01	22%
18	Sportowa 2	136,10	136,10	0,00	0	0%
19	Sportowa 4	172,98	172,98	0,00	24,58	0%
20	Stodolna 1	134,77	134,77	0,00	0	0%
21	Strumykowa 10	38,61	145,91	107,30	31,43	61%
22	Św.Mikołaja 39	153,30	153,30	0,00	0	0%
23	Targowa 1a	107,58	107,58	0,00	0	0%
24	Wąska 3	107,43	107,43	0,00	0	0%
27	Zamkowa 16 a	97,10	97,10	0,00	0	0%
28	Zamkowa 19	134,66	134,66	0,00	144,81	0%
29	Zamkowa 22	254,43	254,43	0,00	0	0%
30	Bledzianów 2	67,88	118,88	51,00	0	43%
31	Kotowskie 23	207,03	207,03	0,00	0	0%
32	Niedzwiedz 32	114,06	114,06	0,00	64,99	0%
33	Olszyna 73	93,18	93,18	0,00	0	0%
34	Olszyna 73 A	330,20	330,20	0,00	0	0%
35	Olszyna 73B	584,20	584,20	0,00	0	0%
36	Olszyna 74	226,21	283,74	57,53	0	20%
37	Rojów 1	93,05	93,05	0,00	0	0%
38	Siedlików 44	245,74	245,74	0,00	0	0%
39	Siedlików 68	191,30	191,30	0,00	0	0%
40	Szklarka Myśl. 52	155,84	155,84	0,00	0	0%

41	Szklarka Myśln. 8	49,70	205,89	156,19	0	76%
42	Szklarka Przyg.56a	141,24	141,24	0,00	16	0%
44	Szklarka Przyg.88	44,00	44,00	0,00	0	0%
45	Zajączki 22	114,79	167,59	52,80	53,1	24%
	Suma	10 400,47	12 824,15	2 423,68	1027,5	

Z tabeli wynika, że ZGM Sp. z o. o. sprzedał 19,6% (2 511,78m²) powierzchni mieszkalnej właścicielom prywatnym. W tych budynkach jest 228 mieszkań, gdzie tylko 30 należy do właścicieli prywatnych, co stanowi 13,15% wszystkich mieszkań. Zauważyć też można, iż w 5 budynkach właściciele prywatni mają więcej niż 50% udziałów. Można także zauważyć, iż w 33 budynkach 100 % udziałów należy do ZGM Sp. z o. o. To sprawia, iż ZGM Sp. z o. o. ma jeszcze wiele mieszkań do sprzedaży, a „zysk” ze sprzedaży można przeznaczyć na budowę nowych mieszkań.

Do obowiązków ZGM Sp. z o. o. administrującej te budynki należy:

- prowadzenie ewidencji lokatorów budynków, (ksiąg meldunkowych),
- ustalanie wysokości czynszu zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych, oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy,
- pobieranie od lokatorów należności z tytułu czynszu i innych świadczeń,
- prowadzenie ewidencji kosztów utrzymania bieżącej eksploatacji i remontów,
- prowadzenie ewidencji kosztów utrzymania terenów, pielęgnacji zieleni i urządzeń rekreacyjnych znajdujących się w otoczeniu budynków,
- prowadzenie ewidencji kosztów postępowań mających na celu ściąganie nie uiszczonych w terminie należności,
- zawieranie i aktualizacja umów z dostawcami energii elektrycznej, wody i innymi odpowiednimi zakładami i instytucjami,
- wykonywanie wszelkich zarządzeń porządkowych organów administracyjnych, sanitarnych budowlanych i policyjnych,
- dokonywanie przeglądów okresowych, stanów budynków i przyłączy zgodnie z odpowiednimi przepisami,
- ubezpieczenie budynków od ognia i innych zdarzeń losowych.

9. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania ZGM Sp. z o. o. są wpływy:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe,
- ze sprzedaży lokali.

Tabela 10

Wykaz instytucji i programów (dotacje, pożyczki)

L.p.	Instytucja	Program
1	Bank Gospodarstwa Krajowego	Premia termomodernizacyjna
2	Fundusz Rozwoju Obszarów Miejskich	Inicjatywa Jessica - pożyczki
3	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej
4	Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	Program dla przedsięwzięć w zakresie odnawialnych źródeł energii i obiektów wysokosprawnej kogeneracji
5	Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego	Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny 2014 – 2020. Cele będą zamieszczone w programie i uszczegółowieniach, obowiązywać będzie po 2014 roku

Szukając dodatkowych dochodów podczas dyskusji członków Zespołu ds. opracowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zaproponowano rozeznanie możliwości wytypowania niektórych budynków w celu umieszczenia na ścianach szczytowych reklam, które można odpłatnie wynajmować firmom i instytucjom.

10. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Tabela 11

Planowana wysokość wydatków w latach 2012-2016

Rodzaj wydatków	2012	2013	2014	2015	2016
	/ t y s. z ł o t y c h /				
-koszty bieżącej eksploatacji	325	330	335	340	350
-koszty remontów	427	438	443	456	455
-koszty modernizacji	30	30	50	60	80
-koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	765	768	770	773	775
-wydatki inwestycyjne					
a/ budown.wysokie	3.500	3.500	-	-	-
b/ budownictwo niskie	-	-	450	450	450

11. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

ZGM Sp. z o. o. w administrowanych zasobach mieszkaniowych nie posiada lokali rotacyjnych dla osób, które należałoby przekwaterować w przypadku wykonywania remontów kapitalnych w budynku, jak również dla osób pozbawionych dachu nad głową przypadku klęski żywiołowej tj. pożaru, powodzi itd.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2012 – 2016 przedstawiona została w Rozdziale 6.

12. Podsumowanie

Analizując popyt na mieszkania oraz podaż nowych mieszkań w mieście i gminie Ostrzeszów w najbliższych latach problem mieszkaniowy nie zostanie rozwiązany.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w latach 2012 – 2013 wybuduje 1 blok mieszkalny przy ul. Zielonej (boczna ul. Grunwaldzkiej).

Przedsiębiorstwo Inwest – Dom Sp. z o.o. obecnie buduje 12 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 580 m². W budowie jest także osiedle domów bliźniaczych (20 lokali) w Ostrzeszowie przy ul. Piłsudskiego. Przy ul. Władysława Jagiełły firma NOVUM MANAGEMENT SP. z o. o. S.K.A. z siedzibą w Kaliszu wybuduje 24 mieszkania.

. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa z siedzibą w Ostrzeszowie nie zamierza budować nowych bloków mieszkalnych.

W 2011 roku na mieszkania komunalne oczekuje 109 rodzin, a na mieszkania socjalne 37 rodzin.

Tylko część z tych rodzin będzie mogła wynająć lub kupić mieszkania, które będą zaoferowane przez ZGM Sp. z o. o., Inwest – Dom Sp. z o.o. oraz NOVUM MANAGEMENT SP. z o. o. S.K.A.

Rządowy dokument, przyjęty przez Radę Ministrów oraz Sejm RP w dniu 4.03.2011 r. to: „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”.

Polityka wsparcia mieszkalnictwa w latach 2011-2020 przedstawiona w wymienionym dokumencie rządowym będzie koncentrować się na następujących celach:

1. Likwidacji deficytów w ilości lokali socjalnych i innych w zakresie pomocy społecznej
2. Zwiększeniu podaży mieszkań w segmencie mieszkań na wynajem i budownictwie własnościowym
3. Eliminacji ryzyk związanych z rozwojem prywatnego budownictwa na wynajem
4. Obniżeniu kosztów budowy mieszkań i racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni dla nowych zasobów mieszkaniowych poprzez stworzenie zasobu gruntów uzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe
5. Ograniczeniu zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym
6. Racjonalizacji w gospodarowaniu zasobami: publicznym i TBS.

Część z wymienionych działań może być dotowana obecnie z dostępnych źródeł wymienionych w Rozdziale 9 Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Ostrzeszów na lata 2012 – 2016. Kolejne projekty mogą liczyć na wsparcie po uchwaleniu nowego Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014 – 2020.

Dalsze działania w gminie na pewno będą dotyczyć poprawy warunków niezbędnych do zwiększenia intensywności w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego poprzez tworzenie nowych i zmianę istniejących planów zagospodarowania przestrzennego, budowę dróg i chodników oraz pozostałej infrastruktury komunalnej. Tworzenie optymalnych warunków wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych to kolejne bardzo istotne zadanie. Sądzimy, że w następnych latach, prowadząc działania spójne z polityką państwa, kompleksowo zostaną wyremontowane istniejące budynki i będzie trwał proces powiększania bazy mieszkaniowej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Edward Skrzypek