

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

§ 6

Analiza potrzeb i plan remontów zasobu mieszkaniowego.

1. Rozeznanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny mają m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania przez samych lokatorów.

3. Z punktu widzenia istniejących potrzeb remontowych można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Należy przyjąć, że zabiegi konserwacyjne muszą być prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach, niezależnie od wieku i ogólnego stanu technicznego. W przypadku potrzeb okresowych, będą się one głównie koncentrować w sferze remontów kapitalnych, a także pośrednich i zabezpieczających.

4. Potrzeby remontowe są duże i występują w zróżnicowanym zakresie. Wiele budynków, usytuowanych na Starym Mieście – stanowiące 100% własności gminy, wymaga odnowienia elewacji, kompleksowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokryć dachowych, obróbek blacharskich, modernizacji kominów wentylacyjnych.

5. W pierwszej kolejności, powinny być objęte remontem, w zakresie wymiany pokrycia dachowego, budynki usytuowane na Starym Mieście takie jak : Zamkowa 10, Rynek 23, Rynek 30, Rynek 4, Rynek 28, Rynek 3A, Długosza 2 i 2A, Rynek 10, Mickiewicza 1, Browarna 2 wraz robotami towarzyszącymi .

6. Dużych nakładów finansowych wymagają lokale mieszkalne odzyskiwane najczęściej w wyniku eksmisji bądź śmierci najemcy. Są to lokale przeważnie bardzo zniszczone, wymagające wykonania obszernego zakresu robót.

7. Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy są w dobrym stanie technicznym. W większości zostały wyremontowane ze środków funduszu remontowego oraz ze środków kredytu termomodernizacyjnego. Pozostałe remonty wynikają z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

8. Przy planowaniu remontów do realizacji w danym roku, konieczne będzie zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzenie remontów lokali odzyskiwanych, których konieczność wykonania występuje każdego roku. Jednak zarówno ilość jak i zakres tych remontów jest bardzo trudna do przewidzenia w okresie funkcjonowania programu.

9. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych czterech lat, głównie z powodu sukcesywnego ubożenia mieszkańców, uniemożliwiającego egzekucję należności, umożliwią realizację robót z zakresu bieżącego utrzymania zasobu, co spowoduje utrzymanie zasobu na dotychczasowym poziomie. Środki finansowe gminy przeznaczone na remonty pozwolą na sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu.

Prognozowane nakłady na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2012-2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Nakłady (w tys. zł)	490	450	400	450	350