RADA MIEJSKA
w Głuszycy

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Miejskiej nr XLIV/199/2013 z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głuszyca na lata 2013-2017

luty 2013r.

SPIS TREŚCI

1. Zakres opracowania str. 3
2. Wykaz dokumentów strategicznych i uchwał mieszkaniowych. str. 4
3. Cele strategiczne str. 5
4. Wielkość oraz stan techniczny zasobu. str.7
5. Potrzeby oraz plany remontowe. str. 15
6. Sprzedaż lokal. str. 19
7. Polityka czynszowa. str. 20
8. Zarządzanie zasobem. str. 23
9. Źródła finansowania zasobu. str. 24
10. Wydatki na utrzymanie zasobu. str. 25
11. Pozostałe działania. str. 26

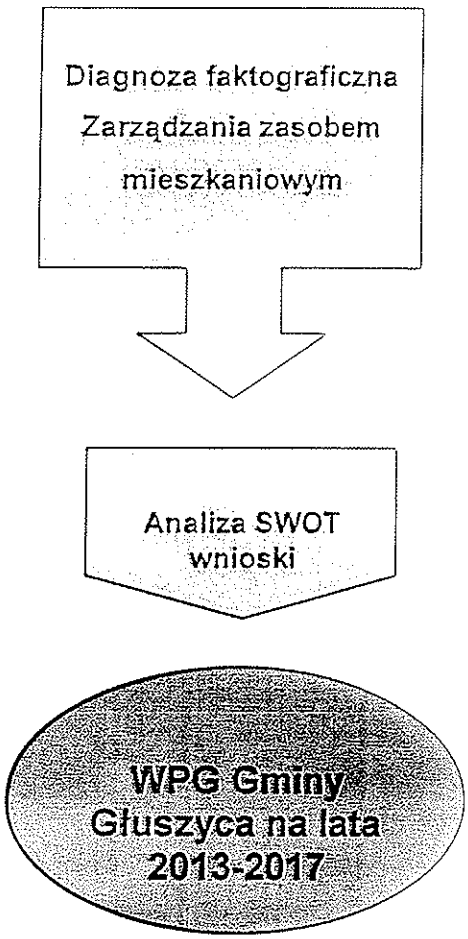
Spis tabel:

Tabela nr 1.Prognoza zasobu mieszkaniowego. str. 7
Tabela nr 2. Programy działania. Odpowiednia wielkość i stan techniczny zasobu. str.13
Tabela nr 3. Prognoza stanu technicznego. str.15
Tabela nr 4,5. Programy działania. Potrzeby i plany remontowe. str.16
Tabela nr 6. Programy działania. Potrzeby oraz plany remontowe. str.18
Tabela nr 7. Planowana sprzedaż lokali. str.19
Tabela nr 8. Programy działania. Sprzedaż lokali. str.19
Tabela nr 9. Prognoza dochodów czynszowych. str.21
Tabela nr 10. Programy działania. Polityka czynszowa. str.22
Tabela nr 11. Programy działania. Zarządzanie zasobem. str.23
Tabela nr 12. Programy działania. Finansowanie zasobu. str.24
Tabela nr 13. Wydatki na zasoby mieszkaniowe. str.25
Tabela nr 14. Programy działania. Wydatki na utrzymanie zasobu. str.25
Tabela nr 15. Programy działania. Pozostałe działania. str.27

Zakres opracowania.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Głuszyca (WPG) stanowi wynik prac Zespołu Zadaniowego powołanego Zarządzeniem Burmistrza z dnia 14 listopada 2012r.

Celem pracy Zespołu w pierwszym etapie było przedstawienie Diagnozy faktograficznej zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy Głuszyca oraz w oparciu o wnioski przygotowanie propozycji i rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej Gminy Głuszyca. Propozycje rozwiązań, propozycje programów i zadań – zostały przedstawione w Wieloletnim Programie Gospodarowanie Zasobem Mieszkaniowym Gminy Głuszyca na lata 2013-2017.



DOKUMENTY STRATEGICZNE GMINY GŁUSZYCA.

1. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Głuszyca na lata 2011-2015 Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy Nr XX/103/2012 z dnia 24.01.2012r.
2. Strategia Rozwoju Gminy Głuszyca na lata 2012-2020 Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy Nr XX/107/2012 z dnia 24.01.2012r.
3. Plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszycy Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy Nr XVI/77/2011 z dnia 28.10.2011r.
4. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Głuszyca na lata 2012-2020 Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy Nr XIX/94/2011 z dnia 29.12.2011r.
5. Strategia Rozwoju Aglomeracji Wałbrzyskiej na lata 2013-2020.

UCHWAŁY MIESZKANIOWE OBOWIĄZUJĄCE W GMINIE GŁUSZYCA.

1. Uchwała Nr VII/38/2007 z dnia 27.04.2007 r. Rady Miejskiej w Głuszycy w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głuszyca.
2. Uchwała Rady Miejskiej Nr VII/37/2007 z dnia 27.04.2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Głuszyca na lata 2007 - 2012.
3. Uchwała Nr XLIV/247/2010 z dnia 27.09.2010r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych Gminy Głuszyca oraz jej jednostek podległych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, a także wskazania organów i osób do tego uprawnionych.
4. Uchwała Nr XIII/67/2011 z dnia 27.06.2011r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszyca.
5. Zarządzenie Nr 175/2007 z dnia 30.11.2007r. Burmistrza Miasta Głuszycy w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głuszyca.
6. Zarządzenie Burmistrza Głuszycy Nr 69/0/2011 z dnia 18.08.2011r. w sprawie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Głuszyca.

CELE STRATEGICZNE

I. Odpowiednia wielkość oraz stan techniczny zasobu.

- Zaspokojone potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o najniższych dochodach
- Gmina posiada zasób mieszkaniowy o optymalnej wielkości, z wystarczającą liczbą lokali socjalnych, zamiennych, tymczasowych, standardowych, ze zróżnicowanym czynszem
- Ulepszony stan techniczny oraz standard zamieszkiwania w zasobie mieszkaniowym Gminy.
- Odzyskana i podwyższona wartość zabytkowej substancji mieszkaniowej.

II. Potrzeby oraz plany remontowe

- Precyzyjnie zdefiniowane oraz zrealizowane potrzeby oraz plany remontowe, w horyzoncie krótkoterminowym oraz długoterminowym.

III. Sprzedaż lokali

- Racjonalnie sprywatyzowany Zasób.

IV. Polityka czynszowa

- Opłaty czynszowe dostosowane do możliwości finansowych najemców i odpowiadające rodzajowi (standard, wyposażenie, położenie w budynku, lokalizacja budynku w obrębie gminy) zajmowanego lokalu.
- Optymalizacja polityki czynszowej w zakresie dochodów i wydatków.
- Wykorzystane wewnętrzne i zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie.
- Wdrożona, efektywna ochrona socjalna najbiedniejszych mieszkańców Gminy.

V. Struktura zarządzania Zasobem

- Podniesiona efektywność (jakość odpowiadająca potrzebom) świadczonych usług zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.
- Podniesiona efektywność (jakość odpowiadająca potrzebom) świadczonych usług zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem Gminy.

VI. Źródła finansowania zasobu

- Wykorzystane wewnętrzne i zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

VII. Wydatki na utrzymanie Zasobu

- Racjonalny poziom kosztów utrzymania Zasobu.
- Wdrożone programy wsparcia prywatnych inwestycji Mieszkaniowych.

VIII. Pozostałe działania

- Gmina tworzy system komunikacji z mieszkańcami w zakresie polityki mieszkaniowej.
- Mieszkańcy Zasobu zaangażowani w proces gospodarowania, dbający o budynki i ich otoczenie.
- Świadomi swych praw i obowiązków właściciele lokali, efektywnie gospodarujące nieruchomością wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

CEL I: WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głuszyca

Przyjęto sprzedaż lokali 100% komunalnych na poziomie ok. 10 rocznie (przy czym sprzedaż lokali komunalnych w latach 2014 i następnych będzie aktualizowana w oparciu o określoną wielkość stałego zasobu mieszkaniowego) oraz sprzedaż lokali we WM z udziałem gminy w 2013r. – min. 30 lokali, 2014r i następnych - 40 lokali rocznie.

Pomieszczenia tymczasowe, lokale socjalne – w 2013r. zagospodarowane wolne lokale i odzyskane w wyniku eksmisji – po 8 rocznie (w tym uwzględniono również możliwość tanich mieszkań socjalnych (np. kontenerów).

Mieszkania chronione – w zasobie mieszkaniowym gminy, w ośrodkach wsparcia, pozyskane na wolnym rynku, w zależności od potrzeb.

Tabela nr 1. Prognoza zasobu mieszkaniowego.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Liczba budynków komunalnych 100% Gmina	40	40	38	37	36	35
Liczba budynków z udziałem gminy we WM (ZUMiK) + obcy zarząd	187	187	189	190	191	192
Liczba lokali komunalnych, w tym:	**888**	**858**	**818**	**778**	**738**	**698**
W 100% budynkach gminy, w tym:	256	246	236	226	216	206
• Liczba lokali socjalnych i pom. tymczasowych	16	24	32	40	48	56
• Liczba mieszkań chronionych	0	1	2	3	3	3
Liczba lokali we WM	632	612	582	552`	522	492
Liczba lokali użytkowych w 100% zasobach Gminy i we WM	22	22	19	16	14	12
Liczba lokali użytkowych w 100% zasobach Gminy	2	2	1	0	0	0
Liczba lokali użytkowych we WM	20	20	18	16	14	12
Liczba garaży	12	12	10	9	8	7

Inwentaryzacja potrzeb

W celu zapewnienia mieszkańcom wystarczającej liczby lokali socjalnych, Gmina powinna dysponować precyzyjną i aktualną wiedzą na temat zasobu, w odniesieniu do lokali socjalnych, zamiennych, mieszkań chronionych i z czynszem standardowym, oraz potencjalnej lokalizacji pod inwestycje mieszkaniowe (adaptacja lokali użytkowych, miejsca wyznaczone pod budownictwo socjalne).

Należy również zweryfikować listy oczekujących na lokale socjalne, listy osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu; dłużników – pod kątem ich sytuacji finansowej i możliwości spłaty zobowiązań.

Zaplanowana wielkość stałego zasobu mieszkaniowego gminy.

Zasadniczym zadaniem jest zaplanowanie wielkości stałego zasobu gminy. Stały zasób gminy tj. lokale socjalne, zamienne, powinny znajdować się w budynkach ze 100% udziałem gminy. Ulokowanie lokali poszczególnych kategorii w budynkach 100% komunalnych ułatwia proces zarządzania taki budynkami.

Wg stanu na koniec 2012r. – przewidywaną wielkość zasobu można oszacować na około 120 mieszkań (obecnie w budynkach 100% gminy znajduje się 256 mieszkań).

Stała weryfikacja kolejki i podpisanych umów najmu.

Minimum raz na rok należy zweryfikować podpisane na czas określony umowy najmu na lokal socjalny. Ponadto powinna zostać zweryfikowana kolejka oczekujących na lokal socjalny. Są to osoby, które mają prawo do mieszkania socjalnego na podstawie wyroków sądowych, osoby oczekujące na przydział lokalu z listy oraz osoby, które znalazły się trudnej sytuacji życiowej i można pomóc im przywrócić tytuł prawny do lokalu socjalnego, poprzez program zamiany mieszkań, odpracowania długu lub umorzenia.

Odzyskanie lokali w wyniku przeprowadzonej eksmisji.

Program zakłada odzyskanie 5 lokali rocznie w wyniku prowadzonych eksmisji. W celu skutecznej realizacji wyroków eksmisyjnych, niezbędne jest zabezpieczenie pomieszczeń tymczasowych. Założono przygotowanie 3 pomieszczeń tymczasowych do końca 2013r. Przy czym prawo dopuszcza również stosowanie tzw. eksmisji na bruk.

Prawo do tymczasowego pomieszczenia, na podstawie nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów....z dnia 31 sierpnia 2011r. nie przysługuje dłużnikowi, jeśli z tytułu wykonawczego wynika, że „nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu

stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwemu zachowaniu czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego".

Odzyskanie lokali niezamieszkałych.

Zarządca w 2013r. i w latach następnych, powinien dokonać analizy zasobu i weryfikować stan lokali niezamieszkałych. Są to lokale opuszczone przez najemców lub wolne ze względu na zgon najemcy. Częste są również przypadki, że najemcy lokali komunalnych mieszkają w innych miastach i podnajmują lokale komunalne osobom trzecim.

Mieszkania wynajęte od właścicieli prywatnych.

Gmina może pozyskiwać lokale, niezbędne do realizacji swoich zadań również poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli, w drodze umowy kupna sprzedaży, przez umowę użytkowania wieczystego nieruchomości lub w drodze nabycia praw do użytkowania.
Ceną nabycia powinna być wartość rynkowa prawa ustalana przez negocjacje, poziom cen rynkowych, wyniki przetargów. W przypadku, gdy gmina nie dysponuje wolnymi lokalami, jest to rozwiązanie tańsze, aniżeli budowanie nowych mieszkań.

Pozyskanie lokali poprzez podziały istniejących na mniejsze.

W istniejącym zasobie mieszkaniowym, przed remontem i przekazaniem lokalu, należy rozważyć możliwość podziału istniejącego lokalu na mniejsze, spełniających standardy mieszkania socjalnego, zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Budowa tanich mieszkań.

W celu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych , noclegowni – gmina może skorzystać z Funduszu Dopłat. WPG zakłada przygotowanie projektu w zakresie modułowego budownictwa socjalnego.

Aktywny program zamiany mieszkań.

Program zamiany mieszkań umożliwia likwidację dysproporcji pomiędzy bieżącymi możliwościami regulowania opłat i czynszu za zajmowane mieszkanie, a wielkością zajmowanego lokalu, czyli przywrócenie płynności osób posiadających zadłużenie.
Skutecznie działający program powala na:

- dostosowanie wielkości i standardu lokalu oraz wysokości opłat za jego używanie do potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości płatniczych najemcy;
- częściową bądź całkowitą spłatę zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, w przypadku zamiany z innym najemcą deklarującym gotowość spłaty zadłużenia;
- uniknięcie postępowania sądowego oraz egzekucyjnego, prowadzącego do eksmisji;
- możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przez najemców zajmujących dotychczas zbyt duże lokale.

Program powinien stanowić jeden z elementów windykacji. Powinna być odpowiednio przygotowana kampania informacyjna na temat możliwości korzystania z programu.

Wspólne przedsięwzięcia z inwestorami prywatnymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Gmina posiada duży potencjał w zakresie możliwości inwestycji mieszkaniowych. Istnieje możliwość, w przypadku wzrostu gospodarczego i popytu na mieszkania, uruchomienia programu partnerstwa publiczno-prawnego, polegającego na wspólnych przedsięwzięciach Gminy z inwestorami prywatnymi w zakresie budowy budynków wielolokalowych na terenach udostępnianych przez gminę. W zamian, w rozliczeniu za udostępniony teren (zgodnie z prawem zamówień publicznych) gmina otrzymuje lokale mieszkalne. Lokale te mogą być oferowane dla najemców z czynszem standardowym, pod warunkiem zwrotu zajmowanego wcześniej lokalu. Gmina odzyskane w ten sposób lokale, przeznacza na lokale socjalne.

Zmiana przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkania bez barier architektonicznych.

Gmina może przekwalifikować niezagospodarowane lokale użytkowe na mieszkania bez barier architektonicznych (dla osób niepełnosprawnych).

Program monitoringu potrzeb mieszkaniowych, którego celem jest cykliczna identyfikacja potrzeb mieszkaniowych, efektywnego popytu oraz rzeczywistych możliwości finansowych gospodarstw domowych.

Działania podejmowane przez gminę powinny odpowiadać aktualnym problemom mieszkaniowym społeczności lokalnej. Jedną z metod nawiązania skutecznego dialogu z mieszkańcami są badania ankietowe mieszkańców. Ankieta powinna obejmować nie tylko mieszkańców zasobu gminnego ale również innych zasobów nieruchomości.

Ankieta powinna dać odpowiedź na temat potrzeb, możliwości finansowych i preferencji mieszkaniowych. Kolejnym elementem monitoringu jest stworzenie bieżącej komunikacji pomiędzy zarządcami, gminą i OPS w zakresie potrzeb mieszkaniowych.

Dążenie do optymalizacji polityki czynszowej.

Gmina prowadzi w taki sposób wieloletnią politykę czynszową, która powinna w maksymalnym stopniu pozwolić na pokrycie z dochodów czynszowych kosztów utrzymania zasobu oraz utrzymać gminny zasób mieszkaniowy w odpowiednim stanie technicznym.

Podnoszenie efektywności świadczonych usług, w tym kosztów utrzymania bieżącego zasobu.

ZUMIK prowadzi działania mające na celu podniesienie efektywności świadczonych usług poprzez działania organizacyjne, aktualizację programu czynszowego pod kątem sprawozdawczości, wprowadzenie odpowiedniej jakości obsługi klienta, przede wszystkim w zakresie obsługi interwencji najemców i właścicieli, nadzór na realizacją zawartych umów z wykonawcami.

Podnoszenie skuteczności działania nadzoru właścicielskiego.

Gmina w sposób efektywny nadzoruje usługi i koszty świadczone przez zarządców nieruchomości oraz koordynuje całość spraw związanych z zarządzanym zasobem.

Wdrożony jest system sprawozdawczości i nadzoru nad realizacją zadań w zakresie zarządzania gminnego zasobu mieszkaniowego, powierzonych spółce ZUMiK, system nadzoru nad WM z udziałem gminy, gmina posiada odpowiednią ewidencję wydatków.

Popularyzowanie programu małych ulepszeń.

Gmina posiada program umożliwiający wykonywanie na koszt najemców określonych remontów (np. wymiany okien, drzwi). Poniesione koszty rozliczane są w bieżącym czynszu. Takie działania, przy ograniczonych możliwościach finansowych gminy, pozwalają na skrócenie terminu oczekiwania na remont. Istotne jest określenie rocznego poziomu partycypacji (zmniejsza to wpływy czynszowe do budżetu gminy) oraz określenie na podstawie ceny rynkowej kosztu remontu (np. 1m ^{2} okna), który może być rozliczany.

Konkurs „Ładny dom".

W celu popularyzacji dobrych praktyk, gmina może co roku organizować konkurs skierowany do wspólnot mieszkaniowych. W konkursie mogą wziąć udział wspólnoty, które zdecydowały się na wykonanie remontu budynku poprawiającego estetykę zewnętrzną.

Stopniowe odtwarzanie i aktualizacja dokumentacji technicznej nieruchomości komunalnych bądź wspólnot z udziałem gminy.

Gmina planuje co roku w budżecie kwotę przeznaczoną na odtworzenie dokumentacji technicznej. Zgodnie z Ustawą o własności lokali, koszt ten do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – obciąża dotychczasowego właściciela nieruchomości. Działania te prowadzone powinny być sukcesywnie, w ramach przeznaczonych na ten cel środków.

Promowanie systemu wsparcia finansowego działań inwestycyjnych na rzecz poprawy stanu technicznego nieruchomości (kredyty).

Przygotowanie remontu, załatwienie wszelkich formalności związanych ze złożeniem wniosku kredytowego spoczywa na zarządcy. Skorzystanie przez wspólnotę z kredytu pozwala na realizację remontów, bez znacznych, dodatkowych obciążeń właścicieli (w tym gminy). Spłata kredytu odbywa się z wpłat na rachunek funduszu remontowego. Wiele banków posiada w swojej ofercie, kredyty na remonty bez wymaganego wkładu własnego.
Banki oferują również kredyty z premią termomodernizacyjną z BGK.
Kredytobiorca/wspólnota mieszkaniowa, uzyskuje bezzwrotną pomoc ze środków budżetu państwa w postaci premii modernizacyjnej w wys. do 20% wykorzystanej kwoty kredytu.

Określenie zasad wykonywania ulepszeń na koszt najemcy.

Nowelizacja Uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali, powinna określić zasady wykonywania i rozliczanie ulepszeń na koszt najemcy.

Zakup podwórek przez wspólnoty

Istnieje możliwość przygotowania oferty dla wspólnot mieszkaniowym, mającej na celu sprzedaż podwórek z bonifikatą nawet do 99% wartości. Właściciele mogą zagospodarować teren, wykorzystać na parking, plac zabaw lub ogród.

Tabela nr 2. Programy działania . Odpowiednia wielkość i stan techniczny zasobu.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Inwentaryzacja potrzeb mieszkaniowych	Z,G.O	2013	x
2.	Zaplanowana wielkość stałego zasobu mieszkaniowego gminy oraz jego wyodrębnienie	G,Z	2013	x
3.	Monitorowanie i weryfikowanie kolejki i podpisanych Umów najmu	G	2013	
4.	Odzyskanie lokali w wyniku prowadzonej eksmisji	Z,G	2013	x
5.	Odzyskanie lokali niezamieszkałych	Z,G	2013	X
6.	Zagospodarowanie wolnych lokali	G,Z	2013	X
7.	Mieszkania pozyskane od właścicieli prywatnych	G	D	X
8.	Pozyskanie lokali poprzez podziały istniejących, na mniejsze	Z	D	X
9.	Budowa tanich mieszkań socjalnych, kontenery	G	D	
10.	Aktywny program zamiany mieszkań.	G,Z	2013	X
11.	Wspólne przedsięwzięcia z inwestorami prywatnymi	G	D	
12.	Zmiana przeznaczenia lokali użytkowych na mieszkania bez barier architektonicznych	Z,G	D	
13.	Stworzenie programu monitoringu potrzeb mieszkaniowych, którego celem będzie cykliczna identyfikacja potrzeb mieszkaniowych, efektywnego popytu oraz rzeczywistych możliwości finansowych gospodarstw domowych	G,Z	2013	X
14.	Optymalizacja polityki czynszowej mającej na celu pokrycie kosztów utrzymania bieżącego zasobu	G	D	X
15.	Podnoszenie efektywności świadczonych usług, w tym kosztów utrzymania bieżącego zasobu	Z	D	X
16.	Podnoszenie skuteczności działania nadzoru właścicielskiego	G		
17.	Program partycypacji – małych ulepszeń	Z,G	2013	X
18.	Konkurs Ładny dom	Z,G	D	X
19.	Odtwarzanie i aktualizacja dokumentacji technicznej nieruchomości komunalnych bądź z udziałem gminy.	G	D	X
20.	Promowanie możliwości wsparcia finansowego na rzecz poprawy stanu technicznego (m.in. kredyty)	Z	2013	X
21.	Inwentaryzacja w zakresie drobnych, koniecznych remontów: naprawa okien piwnicznych, drzwi	Z	2013	X

	wejściowych, zamków, schodów, poręczy			
22.	Określenie procedury postępowania w zakresie wykonywania ulepszeń na koszt najemcy.	G	2013	X
23.	Program Kup podwórko	G	D	X

* Wyjaśnienie do tabeli:

- D- zadanie długoterminowe, z terminem realizacji powyżej roku
- G – gmina
- Z- ZUMiK
- O – OPS
- X- proces ciągły, aktualizacja roczna

CEL II: POTRZEBY ORAZ PLANY REMONTOWE

Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym finansowane będą ze środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast remonty, modernizacje i niezbędne rozbiórki komunalnych budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu miasta, w wysokości wynikającej z istniejących możliwości.

Priorytet stanowią remonty budynków zasobu docelowo czynszowego, prowadzone w oparciu o przygotowane plany z podziałem na kolejne lata.

Prognozuje się w okresie do 2017 roku, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy ulegać będzie stopniowej, widocznej, technicznej i funkcjonalnej poprawie.

Gmina będzie nadal wspierać działania remontowe mieszkańców kontynuując program partycypacji, wspierający remonty mieszkań komunalnych dokonywane przez najemców.

Gmina będzie wspierać działania wsparcia wspólnot mieszkaniowych realizujących remonty budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność gminy (finansowanie remontów poprzez kredyty).

W oparciu o analizę stanu technicznego budynków w 2012r. oraz planowane kierunki zmian, przyjęto następujące wskaźniki zmian, zmniejszenie w kolejnych latach budynków ze stanem technicznym niezadowalającym o 3% rocznie, wzrost stanu technicznego budynków z oceną zadowalający o 2% rocznie, wzrost stanu technicznego budynków z oceną dobry o 1% rocznie.

Tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego

Stan techniczny budynków (%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dobry	15	16	17	18	19	20
Zadowalający	46	47	49	51	53	55
Niezadowalający	39	37	34	31	28	25

Mając na względzie ograniczenia finansowe gminy zaplanowano wydatki na remonty w wys. 550 tys. zł, w kolejnych latach wzrost o wskaźnik inflacji w wys. 2,5%.

Jeżeli zostaną zrealizowane założenia w stosunku do wzrostu dochodów czynszowych ze względu na dochody z windykacji oraz właściwe przypisanie kosztów z tytułu opłat niezależnych, będzie możliwy sukcesywny wzrost wydatków na remonty w kolejnych latach.

PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

Tabela nr 4

		2013	2014	2015	2016	2017
Rodzaje robót	**J.m.**	**Wartość**	**wartość**	**wartość**	**wartość**	**wartość**
Remonty kapitalne dachów	budynek	209 000,00 zł	214 225,00zł	219 580 ,00 zł	225 070,00 zł	230 696,00 zł
Przebudowa kominów i częściowe remonty dachów	budynek	74 100,00 zł	75 952,00 zł	77 851,00 zł	79 797,00 zł	81 792,00 zł
Remonty częściowe – stropy, podłogi, ściany	mieszkanie	5 400,00 zł	5 535,00 zł	5 673,00 zł	5 815,00 zł	5 960,00 zł
Remonty częściowe - strychy, wc, piwnice	budynek	15 000,00 zł	15 375,00 zł	15 759,00 zł	16 153,00 zł	16 557,00 zł
Remonty inst. Gazowej	budynek	15 000,00 zł	15 375,00 zł	15 759,00 zł	16 153,00 zł	16 557,00 zł
Remonty inst. Gazowej	mieszkanie	9 500,00 zł	9 735,00 zł	9 981,00 zł	10 230,00 zł	10 486,00 zł
Remonty inst. Elektrycznej	budynek	11 500,00 zł	11 787,00 zł	12 082,00 zł	12 384,00 zł	12 694,00 zł
Remonty inst. Elektrycznej	mieszkanie	7 000,00 zł	7 175,00 zł	7 354,00 zł	7 538,00 zł	7 727,00 zł
Remonty inst. wodnej	budynek	6 000,00 zł	6 150,00 zł	6 304,00 zł	6 461,00 zł	6 623,00 zł
Remonty inst. wodnej	mieszkanie	2 000,00 zł	2 050,00 zł	2 101,00 zł	2 154,00 zł	2 208,00 zł
		354 500,00 zł	**353 359,00 zł**	**372 444,00 zł**	**381 755,00 zł**	**391 300,00 zł**

Tabela nr 5

		2013	2014	2015	2016	2017
Rodzaje robót	**J.m.**	**Wartość**	**wartość**	**wartość**	**wartość**	**wartość**
Budowa szamba	sztuka	27 000,00 zł	27 675,00 zł	28 367,00zł	29 076,00zł	29 803,00
Wymiana stolarki okiennej	mieszkanie	23 200,00 zł	23 780,00zł	24 374,00zł	24 984,00zł	25 608,00
Partycypacje	sztuka	10 000,00 zł	10 250,00 zł	10 506,00zł	10 769,00zł	11 038,00
Wymiana stolarki drzwiowej	mieszkanie	6 800,00 zł	6 970,00 zł	7 144,00zł	7 323,00zł	7 506,00
Budowa pieca pokojowego, trzonu kuchennego, piece przenośne	mieszkanie	88 500,00 zł	88 500,00 zł	88 500,00zł	88 500,00zł	88 500,00
Remont elewacji	budynek	40 000,00 zł	43 215,50zł	46 505,00 zł	49 881,00 zł	53 339,00
		195 500,00 zł	**200 390,50 zł**	**205 396,00 zł**	**210 533,00 zł**	**215 794,00**

Plany remontowe są aktualizowane i zatwierdzane minimum raz w roku. Struktura wydatków na poszczególne roboty budowlane jest aktualizowane w zależności od bieżących potrzeb w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa najemcom (zalecenia z przeglądów) i awarie.

Ponadto gmina planuje wykonać remonty i modernizacje w ramach programów rewitalizacji. Zadania w ramach programów rewitalizacji mogą zostać zrealizowane pod warunkiem uzyskania dofinansowania zewnętrznego (programy z UE, dotacje celowe, programy rządowe itp.).

Inwentaryzacja potrzeb.
W celu określenia rzeczywistych potrzeb remontowych, niezbędne jest przeprowadzenie inwentaryzacji, analizy zaleceń wynikających z przeglądów budowlanych i zabezpieczenie bezpieczeństwa mieszkańcom oraz określenie priorytetów.
W oparciu o zdefiniowane potrzeby oraz możliwości finansowe gminy w zakresie wydatków na remonty, powinny zostać opracowane krótko i długoterminowe plany remontowe.

Efektywny system nadzoru właścicielskiego i monitorowania jakości usług świadczonych przez zarządcę.
Gmina, w oparciu o przyjętą sprawozdawczość, system kontroli wydatków powinna posiadać wiedzę na temat swojego zasobu komunalnego jak i z tytułu współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych. W gminie wdrożony jest system rachunkowości finansowej i zarządczej jako narzędzie wspomagające podejmowanie decyzji właścicielskich.
W ZUMiK udostępniona będzie ankieta jakości usług – jako źródło informacji mające na celu poprawę jakości świadczonych usług.

Wdrożenie standardów obsługi mieszkańców.
Powinny zostać wprowadzone procedury w zakresie obsługi najemców, obowiązujące pracowników gminy i zarządcę (ZUMiK). Celem jest sprawna i rzetelna obsługa mieszkańców. Efektem powinno być wprowadzenie w gminie i ZUMiK Standardów Obsługi Klienta. Możliwość zgłoszenia interwencji przez Internet.

Podział obowiązków związanych z bieżącą eksploatacją i remontami.

Ustawa o własności lokali określa zakres obowiązków najemcy i wynajmującego.
Zapisy Ustawy nie są precyzyjne i wymagają uściślenia. Należy sprecyzować podział kosztów pomiędzy wynajmującego a najemcę. Obowiązki najemcy powinny być rozpowszechnione wśród mieszkańców, np. w formie internetowego informatora dla najemców i borszury. Zadanie to należy powierzyć zarządcy – ZUMiK.
W przypadku stwierdzenia, że zużycie elementu, którego wymiana należy do obowiązków wynajmującego, nastąpiło w wyniku jego nieprawidłowego użytkowania przez najemcę, koszt jego wymiany będzie obciążał najemcę. Natomiast w przypadku występowania zaległości, należy przyjąć zasadę odmowy wymiany elementu – chyba, że zagraża to bezpieczeństwu zdrowia i życia.

Tabela nr 6. Programy działania. Potrzeby oraz plany remontowe.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Inwentaryzacja rzeczywistych i koniecznych potrzeb remontowych i określenie priorytetów	G	2013	
2.	Precyzyjnie zdefiniowane plany remontowe w horyzoncie krótkoterminowym oraz długoterminowym	G	D	X
3.	Efektywny system nadzoru właścicielskiego oraz przepływu informacji pomiędzy nadzorem a zarządcami	G	D	X
4.	Wdrożenie standardów obsługi mieszkańców w zakresie skarg i interwencji	Z,G	D	X
5.	Rozpowszechnienie wśród mieszkańców systemu dodatków mieszkaniowych	Z,G	2013	X
6.	Monitorowanie jakości usług świadczonych przez zarządcę	G,Z	2013	
7.	Precyzyjny podział obowiązków związanych z bieżącą konserwacją oraz remontami lokali komunalnych	Z,G	D	X

CEL III: SPRZEDAŻ LOKALI

Gmina kontynuuje dotychczasową sprzedaż budynków i lokali gminnych, z wyłączeniem zasobu lokali wskazanych jako docelowo czynszowe. Zadaniem priorytetowym jest zaplanowanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

Gmina przyśpiesza prywatyzację w budynkach wspólnotowych. Bardzo istotny jest odpowiednio zorganizowany system sprzedaży, w tym wyceny mieszkań.

Obecnie w gminie obowiązuje system bonifikat przy wykupie mieszkań w wspólnotach mieszkaniowych do 99% wartości. Zasady wprowadzone zostały Uchwałą NR XIII/67/2011 RADY MIEJSKIEJ W GŁUSZYCY z dnia 27 czerwca 2011 r. i obowiązują przez okres 24 miesięcy. W celu intensyfikacji sprzedaży, należy przeprowadzić akcję informacyjną do potencjalnych zainteresowanych z informacją o upływającym terminie trwania bonifikat przy sprzedaży.

W oparciu o poziom sprzedaży lokali w 2012r. i sytuację gospodarczą, zaplanowano sprzedaż na poziomie 40 w 2013r i po 50 w latach kolejnych. Maksymalne dochody ze sprzedaży 1 mieszkania, przy zastosowaniu upustów to ok. 1000 zł.

Tabela nr 7 Planowana sprzedaż lokali.

	2013	2014	2015	2016	2017
Planowana sprzedaż lokali	40	50	50	50	50
Dochody ze sprzedaży lokali (w tys. zł)	40 000	50000	50000	50000	50000
Max. cena sprzedaży 1m^2 w zł śr. pow. 44,64 m2, max. cena 1000 zł	22,40	22,96	23,53	24,12	24,73

Tabela nr 8. Programy działania. Sprzedaż lokali.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Inwentaryzacja potrzeb i zaplanowanie zasobu gminnego	G,Z,O	2013	
2.	Racjonalnie sprywatyzowany zasób. Program zachęt do wykupu mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych.	G	2013	
3.	Aktualizacja uchwały w zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy	G	2013	
4.	Świadomi praw i obowiązków właściciele lokali, efektywnie gospodarujący nieruchomością wspólnoty z udziałem gminy – polityka informacyjna.	G	D	X

IV: POLITYKA CZYNSZOWA.

Uchwała Rady Miejskiej w Głuszycy nr VII/38/2007 z dnia 27 kwietnia 2007, reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Głuszyca. Zarządzenie Burmistrza Nr 175/2007 określa wysokość stawek za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Głuszyca.

Obowiązująca w gminie stawka czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 1,95 zł.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu z tytułu wyposażenia budynku i lokalu w instalacje:

- zwyżka za gaz 10%
- zwyżka za c.o. 10%
- zwyżka za WC 10%
- zwyżka za łazienkę – 10%

Czynniki zwiększające wartość użytkową lokalu ze względu na położenie budynku:

- za strefę miejską – 10%

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- z tytułu stanu technicznego stwierdzone orzeczeniem technicznym – 50%
- położenie budynku w suterenie lub na poddaszu – 10%.

Mając na względzie potrzeby Gminy w zakresie mieszkalnictwa, ochronę osób o najniższych dochodach, możliwości finansowe gminy oraz, a także usystematyzowanie obowiązujących przepisów w gminie oraz dostosowanie obowiązującej stawki czynszu do kosztów utrzymania zasobu oraz inflację – niezbędna jest aktualizacja zasad wynajmowania lokali komunalnych. WPG zakłada przyjęcie i wdrożenie nowych zasad do końca 2013r.

Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, bez wydatków na remonty wynoszą obecnie 2,40 zł/m^2, z wydatkami na remonty – 3,60zł/m^2.

Nowe zasady powinny obejmować zmiany w:

- zasadach wykupu
- prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych
- zasadach wynajmowania lokali
- polityce czynszowej

- zasadach prowadzenia windykacji czynszów
- systemie pomocy społecznej w polityce mieszkaniowej.

Jednym z głównych zadań własnych gminy jest udostępnienie lokali socjalnych osobom biednym wymagającym wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Gmina realizuje to zadania poprzez zapewnienie lokali socjalnych.

Gmina może również opracować dodatkowe programy dla osób, które znalazły się w trudnej sytuacji, których dochód przekracza limit określony w przepisach o dodatkach mieszkaniowych. Rodziny, których powierzchnia wykracza poza normy powierzchniowe, powinny skorzystać z możliwości zamiany mieszkania na mniejsze.

Tabela nr 9. **Prognoza dochodów czynszowych**

	Prognoza dochodów czynszowych	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
1.	Dochody z czynszów (w tym opłat niezależnych) w tys. zł. – wykonanie roku poprzedniego	1900	2003,60	2295,69	2495,08	2799,46
5.	Wzrost czynszów z tytułu inflacji (prognozowana 2,5% rocznie)		50,09	57,39	62,38	69,99
6.	- sprzedaż mieszkań (zmniejszone dochody czynszowe)	-46,4	-58	-58	-58	-58
7.	+ dochody z windykacji	b.z.	100	200	300	300
8.	Rozliczenie opłat niezależnych	150	200			
	RAZEM	**2003,60**	**2295,69**	**2495,08**	**2799,46**	**3111,45**

Założenia:

W oparciu o wykonanie roku 2012r, dochodów czynszowych z tytułu czynszu i opłat niezależnych przyjęto wzrost czynszów w 2013r. w z tytułu prawidłowego rozliczenia opłat niezależnych (właściwe przypisanie kosztów o ok. 150 tys. zł w 2013 i 200 tys. w 2014r.).

Ponadto realizując skuteczną procedurę windykacyjną, przyjęto wzrost dochodów o 100 tys., w 2014r, 200 tys. zł w 2015r i po 300 tys. w latach kolejnych. z przewidywaną stopą inflacji. W wyniku planowanej sprzedaży mieszkań przyjęto w poszczególnych latach zmniejszenie wpływów z tytułu czynszów.

Tabela nr 10. Programy działania. Polityka czynszowa.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces Ciągły
1.	Aktualizacja Uchwały Rady miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych oraz aktualizacja Zarządzenia Burmistrza w sprawie stawek czynszu	G	2013	X
2.	Opłaty czynszowe dostosowane do możliwości finansowej najemców i odprowadzające rodzajowi zajmowanego lokalu.	G	D	X
3.	Analiza preferencji mieszkaniowych, możliwości finansowych oraz potrzeb użytkowników	G	D	X
4.	Wykorzystane wewnętrzne i zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie	Z,G	D	X
5.	Wdrożona efektywna ochrona socjalna najbiedniejszych mieszkańców gminy	G,Z	2013	
6.	Skuteczna windykacja, mająca na celu wyegzekwowanie należności czynszowych oraz odzyskanie lokali w wyniku eksmisji oraz realizacja programów mających na celu pomoc dla osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej	Z,G	D	X
6.1	Przygotowanie pomieszczeń tymczasowych	G,Z	2013	
6.2	Realizacja wyroków eksmisyjnych	Z	D	X
6.3	Rozkładanie zadłużenia na raty	Z,G	D	X
6.4	Umorzenia	G	D	X
6.5	Aktualizacja zasad odpracowania długu	G	2013	
6.6	Organizacja i nadzór nad realizacja programu Odpracuj dług	Z	2013	X
6.6	System dodatków mieszkaniowych	Z,G,O	D	O
6.7	Program zamiany mieszkań,	G,Z	2013	X

CEL V: ZARZADZANIE ZASOBEM.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy powierzono spółce ZUMiK ze 100% udziałem gminy. Ponadto Spółka zarządza wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy ok. 80%. 20% WM z udziałem gminy, powierzonych jest prywatnym zarządcom.

Gmina będzie wzmacniać system zarządzania swoim majątkiem poprzez:

- podnoszenie standardu usług świadczonych najemców
- poprawę efektywności gospodarowania nieruchomościami
- zabezpieczenie interesów gminy jako jednego ze współwłaścicieli we wspólnotach mieszkaniowych.

W celu podniesienia jakości usług świadczonych dla mieszkańców Głuszycy niezbędne jest, wzmocnienie nadzoru właścicielskiego poprzez sprawny system sprawozdawczości i nadzoru nad realizacją zadań w zakresie zarządzania gminnego zasobu mieszkaniowego i z tytułu udziału gminy we WM.

Tabela nr 11. Programy działania. Zarządzanie zasobem.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Nadzór właścicielski	G	2013	
2.	Podniesiona efektywność – świadczonych usług zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy	Z	D	X
3.	Podniesiona efektywność – świadczonych usług zarządzania nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	Z	D	X
4	Podnoszenie kwalifikacji pracowników	Z, G	D	X
5.	Ankieta satysfakcji klienta w zakresie świadczonych usług	Z, G	2013	X
6.	System bieżącej analizy mieszkaniowego zasobu gminy pod kątem kosztów, struktury i dochodów.	G, Z	2013	

CEL VI: ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZASOBU.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody czynszowe. Dodatkowe źródła dochodów:

- Skuteczna procedura windykacyjna
- Pożytki finansowe uzyskiwane z zasobu mieszkaniowego
- Współfinansowanie inwestycji poprzez partycypację w kosztach remontów najemców
- Realizowanie inwestycji w częściach wspólnych poprzez kredyty bankowe
- Skuteczny nadzór nad zawartymi umowami z dostawcami usług
- Premie na działania termomodernizacyjne
- Preferencyjne kredyty i dotacje przewidziane dla mieszkalnictwa w ustawach realizujących politykę mieszkaniową państwa.

Tabela nr 12. Programy działania. Finansowanie zasobu.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Zaplanowanie i wdrożenie regulacji czynszowych	G	D	
2.	Przeznaczenie wolnych dochodów uzyskanych z czynszu na poprawę stanu komunalnego	G	D	X
3.	Optymalizacja pożytków finansowych uzyskiwanych z zasobu mieszkaniowego (reklamy, szyldy, wynajem wolnych pomieszczeń)	Z	D	X
4.	Współfinansowanie kosztów remontów poprzez program partycypacji w wymianie okien, drzwi	Z, G	D	X
5.	Współfinansowanie kosztów inwestycji w częściach wspólnych poprzez kredyty	Z, G	D	X
6.	Skuteczny program windykacji i jego realizacja	G, Z	D	X

CEL VII: WYDATKI NA UTRZYMANIE ZASOBU

Wydatki na utrzymanie zasobu zaplanowano w oparciu o wykonanie budżetu 2012r. Wydatki w 2012r. na zasób mieszkaniowy wyniosły 3 625,4 tys. zł, przy dochodach na poziomie ok. 1 900 tys. zł. Ponadto gmina rocznie przeznacza na dodatki mieszkaniowe ok. 400 tys. zł. Oznacza to deficyt w zakresie mieszkaniówki w wys. ok. 2 100 tys. zł.

Należy dążyć w horyzoncie wieloletnim do zbilansowania kosztów w zakresie wydatków na bieżące utrzymanie zasobu (z wyłączeniem kosztów opłat niezależnych), związane to będzie z konsekwentną realizacją przyjętych programów we wszystkich obszarach, a przede wszystkim zmianą polityki czynszowej i windykacji.

W celu bieżącej analizy i kontroli wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, niezbędne jest wdrożenie w gminie elementów rachunkowości zarządczej.

Tabela nr 13. Wydatki na zasoby mieszkaniowe.

Wydatki na zasoby mieszkaniowe (w tys. zł)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wydatki na remonty	560	550,0	563,7	577,8	592,3	607,1
Koszty zarządzania, eksploatacji, wydatki na fundusz remontowy	1 154,3	1 180,0	1 209,5	1 239,7	1 270,7	1 302,5
Koszty wody	1 170,8	1 200,0	1 230,0	1 260,8	1 292,3	1 324,6
Koszty wywozu nieczystości	466,3	477, 9	489,9	502,1	514,6	527,5
Koszty energii i co	274,1	281,330	288,0	295,2	302,6	310,2
RAZEM	**3 625,4**	**3 688,0**	**3 781,1**	**3 875,6**	**3 972,5**	**4 071,9**

Przyjęto wzrost poszczególnych wydatków wg wskaźnika inflacji 2,5%.

Tabela nr 14. Programy działania. Wydatki na utrzymanie zasobu.

	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces Ciągły
1.	Racjonalny poziom kosztów utrzymania zasobu	G	2013	
2.	Efektywna jednostka nadzoru właścicielskiego	G	D	X
3.	Analiza umów z podwykonawcami.	G	D	X
4.	Finansowanie remontów we WM z udziałem gminy poprzez kredyty mieszkaniowe.	Z,G	D	X
5.	Wdrożone programy wsparcia prywatnych inwestycji mieszkaniowych.	Z,G	2013	X

CEL VIII: POZOSTAŁE DZIAŁANIA

Wszystkie działania prowadzone przez gminę w zakresie polityki mieszkaniowej powinny być odpowiednio przekazane mieszkańcom. Należy stworzyć system komunikacji z mieszkańcami. W tym celu można wykorzystać portal internetowy Urzędu Miejskiego i ZUMiK, nawiązać współpracę z lokalnymi mediami, wydawać broszury i plakaty informacyjne nt. praw i obowiązków najemców, właścicieli, a także możliwości otrzymania wsparcia finansowego od gminy w postaci dodatków mieszkaniowych.

Ważnym elementem zaangażowania mieszkańców jest popularyzacja w mediach oraz nagradzanie godnych polecenia przykładów, zadbania o zamieszkiwane budynki i ich otoczenie. Gmina koordynuje organizowane cyklicznie, co rok konkursy na najlepsza wspólnotę – Ładny dom, Zadbana posesja, Zielone podwórka, promuje akcje wiosennych porządków (Sprzątamy miasto), czy akcja Wywalamy graty z chaty.

Zadaniem długoterminowym, pozwalającym stworzyć wizję gminy, powinna być stała aktualizacja lokalnego programu rewitalizacji.

Rewitalizacja jako proces a nie zadanie inwestycyjne. Rewitalizacja jest procesem, przyczyniającym się do poprawy życia mieszkańców, ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych. Rewitalizację należy rozpatrywać w szerokim kontekście problemów polityki miejskiej. Powinna być traktowana jako czynnik rozwoju miasta. **Podstawowym celem rewitalizacji powinny być cele społeczne**. Stąd warunkiem pełnego sukcesu rewitalizacji jest szeroka partycypacja społeczna. Wychodząc z założenia, że podmiotem większości działań rewitalizacyjnych jest człowiek, jego miejsce wymaga szczególnego traktowania. Na szczeblu gminnym można powołać zespół zadaniowy ds. rewitalizacji składający się z różnych środowisk (lokalne stowarzyszenia, organizacje, przedsiębiorcy), którego zadaniem będzie przygotowanie propozycji programów, propozycji zadań długoterminowych i wizji.

Tabela nr 15. Programy działania. Pozostałe działania.

LP.	Nazwa programu	Odpowiedzialny Za realizację	Termin realizacji	Proces ciągły
1.	Stworzenie systemu komunikacji z mieszkańcami w gminie	Z,G	2013	X
2.	Popularyzacja oraz nagradzanie przykładów zadbania o zamieszkiwane budynki i otoczenie	G,Z	D	X
3.	Rozpowszechnienie praw i obowiązków najemców oraz programów mieszkaniowych	Z,G	2013	X
4.	Rozpowszechnienie wśród mieszkańców systemu dodatków mieszkaniowych	Z,G	2013	X
5.	Program rewitalizacji	G	D	X

Głuszyca, 5 kwietnia 2013r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy
Grzegorz Pieroń