Załącznik
do Uchwały Nr XVI-120/08
Rady Miejskiej w Baborowie
z dnia 23 kwietnia 2008 roku

PROGRAM GOSPODAROWANIA

MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY BABORÓW

NA LATA 2008 – 2012

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Aktualny stan posiadania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Według stanu na dzień 31.12.2007 roku Gmina posiadała 200 mieszkań z czego 81 znajdowało się w 16 budynkach stanowiących w całości własność Gminy i przez nią zarządzanych oraz 119 mieszkań znajdujących się w 32 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
Z ogólnej liczby mieszkań w 23 stosowany jest czynsz za lokal socjalny, natomiast pozostałe 177 lokale objęte są czynszem najmu.
Poza mieszkaniowym zasobem Gminy znajduje się:

- budynek Spółdzielni mieszkaniowej z 44 mieszkaniami
- około 460 budynków indywidualnych w mieście oraz około 920 budynków indywidualnych na terenie gminy Baborów
- budynki wielomieszkaniowe zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe nie pochodzące z dawnego zasobu mieszkalnego Gminy

z liczby 16 budynków należących w 100 % do Gminy Baborów 90 % z nich zostało wybudowanych przed 1945 rokiem.

2. Wykaz budynków w całości należących do Gminy Baborów.

l.p.	adres budynku gminnego
1	Dąbrowszczaków 1
2	Dąbrowszczaków 20
3	Dąbrowszczaków 25
4	Dąbrowszczaków 29
5	Głubczycka 39
6	Głubczycka 84
7	Głubczycka 94
8	Głubczycka 96
9	Moniuszki 15
10	Powstańców 75
11	Rynek 2a
12	Rynek 5
13	Świerczewskiego 7
14	Świerczewskiego 14
15	Wiejska 5
16	Głubczycka 88

Zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie praw lokatorów gmina ma obowiązek zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Takie lokale, na dzień dzisiejszy, gmina zapewnia w miarę ich uzysku z ruchu ludności. Jednak uzysk ten jest znikomy i nie pozwala na zaspokojenie nawet najpilniejszych potrzeb. Średnio jest to około 7-8 lokali rocznie. Gmina posiada również dwa budynki socjalne (Głubczycka 84, Świerczewskiego 14) oraz trzy lokale socjalne w trzech różnych budynkach (Wiejska 5, Szkolna 2, Dąbrowszczaków 25). W budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe, mieszkania należące do Gminy w pierwszej kolejności są proponowane osobom oczekującym na przydział lokalu, w następnej, przy braku zainteresowania, lokale takie są typowane do sprzedaży. Ustawa o ochronie praw lokatorów narzuciła Gminie obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego w pierwszej kolejności osobom, które nabyły do nich prawo na podstawie

wyroku sądu. W takim przypadku Gmina zmuszona jest do przygotowania lokalu socjalnego, a jeżeli nie zapewni takiego lokalu właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między płaconym czynszem, a czynszem jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu takiego lokalu. W przyszłości konieczne będzie zabezpieczenie większej ilości lokali socjalnych, gdyż wzrasta liczba osób zalegających z płatnością czynszu. W tym celu wskazane jest wydzielenie lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność gminy.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy po uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali w latach 2008 – 2012.

l.p.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali w poszczególnych latach w szt.				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	lokale mieszkalne	174*	168	162	154	144
2.	lokale socjalne	23	23	25	30	30
	Razem	**197**	**191**	**187**	**184**	**174**

* w 2008 roku planuje się dokonanie podziału dwóch dużych lokali mieszkalnych na dwa mniejsze celem poprawienia ich funkcjonalności

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy po uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali w latach 2008 – 2012.

l.p.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali w poszczególnych latach w szt.									
		2008		2009		2010		2011		2012	
1.	lokale mieszkalne	**174**		**168**		**162**		**154**		**144**	
		z tego wg stanu technicznego lokalu mieszkalnego									
		dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły
		51 %	49 %	56 %	44 %	60 %	40 %	64 %	36 %	70 %	30 %
2.	lokale socjalne	**23**		**23**		**25**		**30**		**30**	
		z tego wg stanu technicznego lokalu socjalnego									
		dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły	dobry	zły
		0 %	100 %	30 %	70%	50 %	50 %	60 %	40 %	70 %	30 %
Razem		**197**		**191**		**187**		**184**		**174**	

Jak wynika z powyższej tabeli, w latach 2008 – 2012, Gmina Baborów planuje skoncentrować się na poprawie stanu technicznego budynków w ramach posiadanych środków własnych pochodzących z opłat czynszowych. W związku z powyższym nie przewiduje się zwiększenia substancji mieszkaniowej.

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

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy pozwoli na wytyczenie zasadniczych kierunków działań prowadzących do racjonalizacji wydatkowania ograniczonych środków finansowych, jakie gmina może przeznaczyć na ten cel.
Gmina, występując w roli właściciela mieszkań na wynajem, zobowiązana jest do rozwiązania szeregu problemów wynikających:

- ze złego stanu technicznego dużej części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, a niejednokrotnie także bieżących, czego podstawową przyczyną były niskie, nieekonomiczne czynsze urzędowe stosowane do 1995 roku.

- z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu, wynikającego z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, limitujących w sposób istotny podwyżki czynszu.
- z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych wielu najemców, będącej skutkiem rosnącego bezrobocia; jest ona podstawową przyczyną pogorszenia ściągalności czynszów i opłat niezależnych od właściciela, czyli opłat za dostawę mediów do lokali.
- z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej najemców lokali komunalnych poprzez budowę nowych mieszkań, co oznacza konieczność utrzymania sprawności technicznej, czy też podnoszenia standardu lokali niepełnowartościowych.

Rozwiązanie problematyki remontowej wymaga uwzględnienia zarówno realnej sytuacji finansowej gminy jak i sytuacji ekonomicznej najemców oraz wymogów bezpieczeństwa.
Przystępując do opracowania planu remontów koniecznym staje się określenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.
Priorytetami takimi uszeregowanymi według kategorii pilności mogą być:
1. Wyprowadzenie zaworów głównych instalacji gazowej na zewnątrz budynku.
2. Doszczelnienie instalacji gazowej wewnętrznej.
3. Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych.
4. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
5. Roboty elektryczne i odgromowe.
6. Remonty lokali stanowiących pustostany.
7. Termomodernizacja.

Na realizację powyższych zadań koniecznym byłoby zabezpieczenie w budżecie gminy stałej puli środków finansowych np. 70 % ogólnej kwoty z czynszu przewidzianej na remonty i modernizacje.
Dysponując protokołami z ostatnich kontroli stanu technicznego w budynkach z 100 % udziałem gminy przedstawia się poniżej zestawienie podstawowych potrzeb remontowych tych budynków w 2008 roku.

W planie remontów na rok 2008 przewidziano następujące prace remontowe:

l.p.	Adres budynku	Wyszczególnienie robót	Planowana kwota wydatkowania w zł
1	Dąbrowszczaków 1	Prace dekarskie	8.000,00
2	Dąbrowszczaków 20	Prace ogólnobudowlane	8.000,00
3	Dąbrowszczaków 29	Prace dekarskie	5.000,00
4	Głubczycka 39	Prace dekarskie	9.000,00
5	Głubczycka 84	Prace dekarskie	8.000,00
6	Głubczycka 94	Prace ogólnobudowlane	2.000,00
7	Głubczycka 96	Prace dekarskie	13.000,00
8	Moniuszki 15	Prace dekarskie Prace ogólnobudowlane	13.000,00
9	Rynek 2a	Prace dekarskie	5.000,00

10	**Rynek 5**	**Prace dekarskie**	**8.000,00**
11	**Świerczewskiego 7**	**Prace dekarskie**	**4.500,00**
12	**Świerczewskiego 14**	**Prace ogólnobudowlane**	**2.000,00**
13	**Wiejska 5**	**Prace dekarskie**	**11.000,00**
14	**Powstańców 75**	**Prace dekarskie** **Prace ogólnobudowlane**	**100.000,00**
15	**Lokale mieszkalne**	**Prace zduńskie**	**15.000,00**
16	**Lokale mieszkalne**	**Prace ogólnobudowlane**	**15.000,00**
17	**Budynki Gminne oraz mieszkania Gminne we Wspólnotach**	**Awarie i inne nie przewidziane prace remontowe**	**14.300,00**
18	**Lokale mieszkalne i użytkowe**	**Wymiana stolarki okiennej lokalach mieszkalnych i użytkowych**	**10.000,00**
19	**Gminne Budynki mieszkalne wielorodzinne**	**Zakupienie skrzynek na listy**	**5.000,00**

Precyzyjne opisanie stanu technicznego istniejącego zasobu gminy wymagałoby opracowania szczegółowej inwentaryzacji wszystkich budynków co jest bardzo kosztowne, dlatego też przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych przy ograniczonych możliwościach podnoszenia czynszów i ich skutecznej ściągalności jest bardzo kosztowne. Dlatego też podejmowane są działania prywatyzacji mieszkań z zastosowaniem korzystnych ulg przy ich nabyciu.

Sprzedaż mieszkań na terenie Baborowa odbywa się w oparciu o Ustawę z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku ze zmianami) oraz o Ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. Nr 261 poz. 2603 z 2004 roku ze zmianami), a fakt sprzedaży potwierdza Rada Miejska w formie uchwały. Przewiduje się utrzymanie korzystnej bonifikaty dla lokatorów mieszkań komunalnych, a mianowicie 80% bonifikata przy zakupie lokalu za gotówkę, lub 50 % przy zakupie lokalu mieszkalnego na raty. Ponadto w przypadku, gdy nabywca mieszkania jest najemcą lokalu podlegającego sprzedaży przez okres dłuższy niż 10 lat, przysługuje mu z tego tytułu dodatkowa bonifikata w wysokości 2 % wartości mieszkania oraz po 1% za każdy kolejny pełny pięcioletni okres najmu.

Sprzedaż mieszkań w poprzednich latach obrazuje poniższe zestawienie:

rok sprzedaży	ilość w szt.
1998	3
1999	7
2000	26
2001	52
2002	16
2003	20
2004	10
2005	4
2006	6
2007	8

Po dokonaniu analizy sprzedaży mieszkań planuje się sprzedaż lokali w liczbie:

rok sprzedaży	ilość w szt.
2008	4
2009	6
2010	6
2011	8
2012	10

Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina posiada udziały:

l.p.	adres wspólnoty
1	Dąbrowszczaków 23
2	Dąbrowszczaków 35-35ab-37
3	Głubczycka 3
4	Głubczycka 5
5	Głubczycka 8
6	Głubczycka 34
7	Głubczycka 98-100
8	Kolejowa 13
9	Kościuszki 4
10	Krakowska 5
11	Moniuszki 3
12	Opawska 4
13	Plac Dworcowy 1
14	Powstańców 89
15	Powstańców 84-86
16	Raciborska 2
17	Raciborska 34
18	Raciborska 50-52-54
19	Rynek 1
20	Rynek 2
21	Rynek 3
22	Rynek 4
23	Rynek 10
24	Rynek 13
25	Szkolna 2
26	Świerczewskiego 1-1a
27	Świerczewskiego 8

28	Świerczewskiego 20
29	Wiejska 4-6
30	Wiejska 11
31	Wiejska 12
32	Wiejska 15

IV. Zasady polityki czynszowej:

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne

które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego, utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i cieplną.
3. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela tj. opłata za energię elektryczną, gazu, wody i centralne ogrzewanie oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m^2 powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Gminy Baborów.
5. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu za lokale mieszkalne jak niżej:

Rodzaj czynnika Obniżającego wartość stawki czynszu	wartość w procentach
lokal bez centralnego ogrzewania	5
lokal bez łazienki	5
lokal bez w.c.	5
lokal bez gazu przewodowego	5
lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny	10
lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną lub izbą mieszkalną bez oświetlenia naturalnego	10
lokal na parterze	2
lokal powyżej II piętra	5
lokale poza obrębem miasta	5
wysokość dochodu gospodarstwa domowego	20

6. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. W czasie trwania stosunki najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Miejskiego w Baborowie lub na wskazany przez niego konto bankowe.
10. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową stawkę najpóźniej na miesiąc naprzód, na konie miesiąca kalendarzowego.
11. Podwyższenie stawki czynszu dokonuje się z uwzględnieniem wskaźnika zwrotu wartości odtworzeniowej budynku. Obecnie stawka czynszu za 1 m^2 stanowi 1,08 % wskaźnika wartości odtworzeniowej budynku. Przewiduje się do 2012 roku wzrost wartości wskaźnika co najmniej do 2 %, a w latach następnych osiągnięcie maksymalnej wartości tj. 3 %.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

l. Wynajmującym i zarządzającym lokalami mieszkalnymi, zamiennymi i socjalnymi w budynkach stanowiących 100 % mieszkaniowy zasób gminy jest Gmina Baborów reprezentowana przez Burmistrza Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe zarządzany jest przez zarządców powołanych przez wszystkich właścicieli lokali.
3. W dalszej perspektywie w budynkach ze 100 % udziałem gminy przewiduje się wyłonienie zarządcy nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.
4. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków wynajmującego i najemcy.
Obowiązująca Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 31, poz, 266 z 2005 roku z późniejszymi zmianami) w Art. 6a-g, szczegółowo precyzuje prawa i obowiązki Właściciela i Najemcy lokalu mieszkalnego.
5. W ramach zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ustala się, że zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez lokatora kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z
tytułu najmu lokali przysługujących zarządcy w dniu opróżnienia lokalu.
Ustawa o ochronie praw lokatorów zmienia sposób naliczenia kaucji, odnosząc go do wysokości płaconego czynszu, a mianowicie kaucja nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
Kaucję należy zwrócić, po potrąceniu ewentualnych należności zarządcy z tytułu najmu, w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu lub jego wykupienia przez najemcę.
Sposób waloryzacji kaucji uzależniony jest od tego jaka obowiązywała ustawa w czasie wpłacania przez lokatora kaucji a mianowicie: kaucje pobierane na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów waloryzuje się w stosunku do czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, kaucje pobierane w okresie obowiązywania ustawy o najmie waloryzuje się w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu zwrotu kaucji, kaucje pobierane przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, ewentualnie powiększonej o oprocentowanie należne za okres przetrzymywania kaucji na koncie bankowym przez Właściciela. W chwili obecnej wysokość kaucji mieszkaniowej oblicza się na podstawie art. 6 obowiązującej wtedy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o

ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005 roku) oraz Uchwały Nr XXXIV – 276/02 Rady Miejskiej w Baborowie z dnia 20 września 2002 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Baborów stanowiącą sześciokrotną wartość czynszu przedmiotowego lokalu. W uzasadnionych przypadkach, kaucja może być rozłożona na nie więcej niż 6 miesięcznych rat płatnych na zasadach określonych w umowie zawartej pomiędzy zarządcą a lokatorem.

6. Kolejnym problemem, który podlega rozstrzygnięciu w tej części wieloletniego programu jest **windykacja opłat czynszowych**.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczone do lokalu media, powodują, że coraz więcej lokatorów ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat. Natomiast koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych stale rosną. Brak środków finansowych powoduje iż nie ma możliwości przeprowadzenia niezbędnych remontów budynków.

Dlatego też koniecznym jest podejmowanie działań wspomagających windykację czynszów poprzez m.in. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, proponowanie zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji. wypowiadanie umów lokatorom, którzy są w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.

Jednym z podstawowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów oraz z budżetu Gminy. W 2006 roku środki pochodzące z budżetu wyniosły ponad 96 tyś zł, gdyż wpływy z czynszów okazały się niewystarczające. Realizowana preferencyjna sprzedaż mieszkań spowodowała, że systematycznie maleje wartość wpływów z czynszów, ale jednocześnie ubywa substancji mieszkaniowej, której utrzymanie spoczywa na gminie.

Jednak stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego powoduje konieczność zwiększania nakładów na roboty remontowe i modernizacyjne.

Wykonania remontów bieżących o szerszym zakresie wymagają prawie wszystkie budynki stanowiące 100 % udział gminy, są to głównie roboty związane. z wymianą bądź odnowieniem pokrycia dachowego, remonty kominów, wymiana rynien i rur spustowych, malowanie klatek schodowych, usuwanie zawilgocenia ścian.

Bez poniesienia dość znacznych wydatków na. poprawę stanu substancji mieszkaniowej będącej w dyspozycji gminy stan tej substancji będzie pogarszał się w stosunku do pozostałej substancji już sprzedanej.

Wobec czego koniecznym byłoby dofinansowanie remontów i modernizacji budynków w formie dotacji celowej lecz trudna sytuacja finansowa gminy uniemożliwia podjęcie takich działań.

Wielkość wpływów z czynszów za rok 2006 r. wyniosła 293 tyś. zł. natomiast wydatki wynosiły 389 tyś. zł.

Poniższa tabela przedstawia źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (planowane dochody w tys. zł.)

rok	środki pochodzące z wpływów opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe	środki z budżetu Gminy
2008	327	191
2009	340	175
2010	340	165
2011	350	145
2012	350	155

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszt remontów.

Przewiduje się, iż głównym źródłem finansowania wydatków na bieżącą eksploatację oraz remonty budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2008 - 2012 będą wpływy z czynszu oraz z budżetu Gminy.
W roku 2006 wpływy z tego tytułu wynosiły 293 tys. zł przy stawkach czynszu od 1,48 zł/m^2 do 2,35 zł/m^2.
Od 2003 roku maksymalna stawka czynszu za 1 m^2 wynosi 2,35 zł i do chwili obecnej nie zmieniła się.
Przy tej stawce przewiduje się w 2008 r. planowane wpływy z tytułu czynszu za lokale mieszkalne w wysokości około 327 tys. zł łącznie z lokalami użytkowymi.
Planowane wydatki na lata 2008 – 2012 w tys. zł:

l.p.	Rodzaj kosztów	2008	2009	2010	2011	2012
1	Koszty bieżącej eksploatacji	61	70	75	75	75
2	Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi Wspólnoty Mieszkaniowe	240	260	270	280	290
3	Koszty remontów bieżących	250	185	170	150	140
	Razem wydatki	551	515	515	505	505

Zakres remontów zaplanowanych do wykonania w latach 2008 – 2012 oraz zaplanowane kwoty ich kosztów w tys. zł:

Rodzaj remontów	lata				
	2008	2009	2010	2011	2012
Remonty dekarskie	134	100	80	70	50
Roboty ogólno budowlane	101	70	75	70	80
Prace zduńskie	15	15	15	10	10
Koszty bieżącej eksploatacji	61	70	75	75	75

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	240	260	270	280	290
ogółem	551	515	515	505	505

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zmusza do poszukiwania nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu.
Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy może polegać między innymi na:
- stymulowaniu zamian w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny jak i jej sytuacji materialnej.
- wypowiadaniu umów najmu gospodarstwom domowym zalegającym z zapłatą czynszu po uprzednim zawarciu ugody jak również proponowanie zamiany lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji.
- weryfikacji umów najmu i wypowiedzeniu ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że może używać tego lokalu i spełnia on warunki dla lokalu zamiennego.

Istotnym źródłem pozyskiwania mieszkań są inwestycje lecz sytuacja finansowa gminy nie pozwala na sfinansowanie budowy nowych budynków komunalnych. Podejmowane będą natomiast działania w celu tworzenia substancji mieszkaniowej. W roku 2008 przewiduje się m.in. dokonanie remontu bieżącego z modernizacją istniejącej substancji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Powstańców 75 w Baborowie, gdzie przewiduje się uzysk od 4 do 6 lokali mieszkalnych. Ponadto mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Baborów, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania. Adaptacja, o której mowa wyżej polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych. Obiekty przewidziane do powyższych robót typują zarządcy budynków, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii urbanistyczno-architektonicznej. W celu poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych podejmowane będą działania termomodernizacyjne budynków przede wszystkim poprzez docieplenie ścian, zmianę sposobu ogrzewania.