

UCHWAŁA NR VI/42/19
RADY MIEJSKIEJ GÓRY

z dnia 22 lutego 2019 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Góra na lata 2019-2023

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018 r. poz.1234 i 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra na lata 2019- 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik
do uchwały nr VI/42/19
Rady Miejskiej Góry
z dnia 22 lutego 2019 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY GÓRA
NA LATA 2019 – 2023**

WPROWADZENIE

Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Góra w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra opracowany został w oparciu o następujące kryteria:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2019-2023;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
8. 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.

ROZDZIAŁ I

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

1.1 Opis istniejącego stanu

Zasób mieszkaniowy Gminy Góra składa się z komunalnych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych, stanowiących własność komunalną bądź współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe).

Część wspólnot mieszkaniowych jest zarządzana przez gminę, część natomiast przez osoby prywatne. Szczegółowy wykaz lokali komunalnych wg. powyższych kryteriów przedstawiają (tabela nr 1, 2 i 3).

Ogółem gminny zasób mieszkaniowy stanowi 460 mieszkań, w tym 87 mieszkań socjalnych i 2 pomieszczenia tymczasowe (tabela nr 4).

324 mieszkania zlokalizowane są na terenie miasta Góra, a 47 mieszkań znajduje się na terenach wiejskich.

Z 87 lokali socjalnych, 63 mieszkań znajduje się w mieście (tabela nr 5) a 24 mieszkania na terenie wiejskim gminy (tabela nr 6).

PROGNOZA ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Rok	Liczba mieszkań komunalnych, w tym mieszkań o najmie socjalnym	Mieszkania komunalne pozyskane	Razem
2019	437	-	437
2020	422	-	422
2021	408	-	408
2022	393	-	393
2023	378	-	378

W okresie obowiązywania programu Gmina Góra nie planuje działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach obowiązywania niniejszego programu będzie w niewielkim stopniu ulegać zmniejszeniu w związku ze sprzedażą mieszkań.

ROZDZIAŁ II

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

W chwili obecnej na lokal mieszkalny z listy osób przewidzianych do wynajmu lokalu mieszkalnego oczekuje około 16 rodzin (59 osób), natomiast na lokal socjalny (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokal z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego) oczekuje 32 rodziny (53 osoby). W skali roku odzysk mieszkań komunalnych kształtuje się na poziomie 8 mieszkań. Powyższe zestawienie pokazuje skalę problemu mieszkaniowego na terenie gminy Góra.

Liczba lokali socjalnych jest niewystarczająca w odniesieniu do potrzeb wynikających z obowiązku dostarczania przez gminę lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokal z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego) oraz z listy osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego.

Należy pamiętać, że zgodnie z obowiązującymi przepisami gmina jest zobowiązana do dostarczenia pomieszczenia tymczasowego osobie eksmitowanej na podstawie orzeczenia sądowego, nie posiadającej uprawnienia do lokalu socjalnego lub zamiennego, w tym celu należy zwiększyć ilość posiadanych pomieszczeń tymczasowych.

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Góra jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, w których znajdują się lokale, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Przez poprawę stanu technicznego należy rozumieć:

- zapewnienie działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- dokonywanie napraw budynku, mieszkań, pomieszczeń i urządzeń, o których mowa wyżej,
- dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, o których mowa w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.).

Z uwagi na niewystarczające do przeprowadzenia kompleksowych remontów środki finansowe ustalono, że priorytetowym celem remontów i modernizacji będzie zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom oraz racjonalizacja kosztów utrzymania nieruchomości. W pierwszej kolejności należy podejmować i prowadzić prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, dachów, poprawianie parametrów termoizolacyjnych poprzez docieplanie budynków, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, a także zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Prace te przewiduje się wykonywać sukcesywnie w ramach zadań remontowych danego roku budżetowego. Szczegółowy projekt rzeczowo-finansowy remontów mienia gminnego jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku. Podstawowym kryterium umieszczenia zadania w rocznym planie remontowo-modernizacyjnym będą wskazania wynikające z wymaganych prawem przeglądów stanu technicznego budynków.

Ponadto na bieżąco w miarę potrzeb właściciel będzie wykonywać remonty mieszkań z ruchu ludności. Prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą wykonywane poprzez wspólnoty po podjęciu stosownej uchwały i po zgromadzeniu środków finansowych na ten cel. Finansowanie przez gminę będzie się odbywało do wysokości posiadanego przez gminę udziału w częściach wspólnych nieruchomości.

Prace remontowe w lokalach mieszkaniowych należące do zakresu obowiązków właściciela będą mogły być wykonywane przez najemców po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę będzie następować po uzgodnieniu z właścicielem zakresu robót, sposobu ich odbioru i rozliczenia na podstawie zawartego porozumienia.

Plan remontów gminnych zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2023.

Lp.	Zakres prac remontowych	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Przygotowanie mieszkań do zasiedlenia	30 000,00 zł	30 000,00 zł	35 000,00 zł	40 000,00 zł	50 000,00 zł
2.	Wymiana okien	25 000,00 zł	25 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	25 000,00 zł
3.	Wymiana stolarki drzwiowej	9 000,00 zł	8 000,00 zł	7 000 zł	7 000,00 zł	7 000,00 zł
4.	Remont piecy kaflowych	30 000,00 zł	30 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł	25 000,00 zł
5.	Remonty instalacji wod.-kan.	70 000,00 zł	70 000,00 zł	70 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł
6.	Remont instalacji elektrycznej	17.000,00 zł	15 000,00 zł	15 000,00 zł	13 000,00 zł	13 000,00 zł
7.	Remont instalacji gazowej	16 000,00 zł	16 000,00 zł	14 000,00 zł	14 000,00 zł	14 000,00 zł
8.	Partycypacja w kosztach remontów - wykonanych we własnym zakresie	10 000,00 zł	10 000,00 zł	15 000,00 zł	25 000,00 zł	30 000,00 zł
9.	Remont i konserwacja dachów	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	25 000,00 zł
10.	Wymiana stolarki podłogowej + wykładzina	10 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł
11.	Remont kominów	5 000,00 zł	5 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł
12.	Wymiana schodów w klatkach schodowych	10 000,00 zł	8 000,00 zł	8 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
13.	Rozbiórki i remonty budynków gospodarczych	10 000,00 zł	15 000,00 zł	20 000,00 zł	30 000,00 zł	40 000,00 zł
	RAZEM	255 000,00 zł	270 000,00 zł	285 000,00 zł	300 000,00 zł	315 000,00 zł

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2019 – 2023.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Góra jest realizowana w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) oraz Uchwałę Nr XLVIII /337/10 Rady Miejskiej w Górze z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Góra (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r., poz. 3844 z późn. zm.).

Sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w trybie bezprzetargowym prowadzona jest wyłącznie na rzecz najemcy lokalu i odbywa się na wniosek nabywcy. Warunkiem sprzedaży lokalu jest brak zaległości z tytułu czynszu za najem. Stosuje się w takim przypadku takie instrumenty jak bonifikaty, czy sprzedaż ratalną.

Sprzedaż mieszkań w latach 2015 - 2017 kształtowała się na bardzo niskim poziomie - średnio 3 mieszkania rocznie, co było konsekwencją zniesienia bonifikaty od 30 kwietnia 2013 r. Mimo zniesienia bonifikaty, w 2014 r. sprzedano 76 mieszkań - co wynika z faktu napływu dużej ilości wniosków o wykup w końcowym okresie obowiązywania bonifikaty.

W 2017 r. przywrócono bonifikatę przy wykupie lokalu mieszkalnego. Obecnie bonifikaty są zróżnicowane i wynoszą od 70 do 90 proc. Wysokość przydzielonej bonifikaty jest uzależniona od okresu najmu lokalu w zasobie komunalnym. Wprowadzenie bonifikaty uruchomiło ponownie sprzedaż mieszkań, natomiast jej zróżnicowanie w nieznacznym stopniu wpłynęło na wzrost wielkości osiąganych dochodów ze sprzedaży do budżetu Gminy.

W latach 2019 - 2023 przewiduje się kontynuowanie sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych poprzez zbywanie lokali na rzecz ich najemców, a tym samym zmniejszenie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Doprowadzi to do uporządkowania struktury własności i sposobu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, a tym samym ograniczy wydatki gminy.

Sprzedaż w latach 2014-2018 kształtowała się następująco:

- w roku 2014 sprzedano 76 mieszkań
- w roku 2015 sprzedano 4 mieszkania
- w roku 2016 sprzedano 4 mieszkania
- w roku 2017 sprzedano 1 mieszkanie

- w roku 2018 sprzedano 25 mieszkań

W 2019 roku planuje się sprzedaż na poziomie 25 mieszkań, co stanowi m. in. kontynuację sprzedaży z 2018 r., natomiast w następnych latach planowana sprzedaż wyniesie około 15 mieszkań rocznie.

Ze sprzedaży wyłączone są następujące lokale mieszkalne:

Góra, ul. Staromiejska 1	Góra, ul. Poznańska 19/3	Góra, ul. Podwale 10/1
Góra, ul. Starogórska 15/1	Góra, ul. Poznańska 19/4	Czernina, ul. Polna 3/1
Góra, ul. Starogórska 15/2	Góra, ul. Kościuszki 33/2	Czernina, ul. Polna 3/2
Góra, ul. Starogórska 15/3	Góra, ul. Kościuszki 33/3	Czernina, ul. Polna 3/3
Góra, ul. Starogórska 15/4	Góra, ul. Kościuszki 33/4	Czernina, ul. Polna 3/4
Góra, ul. Starogórska 15/5	Góra, ul. Kościuszki 33/5	
Góra, ul. Starogórska 15/6	Góra, ul. Kościuszki 33/6	

oraz inne lokale, których wyłączenie wynika z odrębnych przepisów, lokale i budynki, których remont przeprowadzono z wykorzystaniem środków zewnętrznych, lokale mieszkalne przeznaczone do rozbiórki, lokale i budynki mieszkalne, które posiadają status socjalnych (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokale zajmowane w ramach umów najmu socjalnego).

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa dotycząca zasobu mieszkaniowego gminy Góra realizowana jest w oparciu o Uchwałę nr XXXIII/367/01 Rady Miejskiej w Górze z dnia 18 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 5183).

W roku 2018 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 6,46 zł, a dla lokali socjalnych stawka wynosiła 2,02 zł, co stanowiło 31% stawki bazowej i nie przekraczała ustalonego maksymalnego progu ustalonego na 50%.

Aby zapobiec dalszej degradacji zasobu mieszkaniowego gminy Góra należy dążyć do osiągnięcia w jak najkrótszym czasie maksymalnego, dopuszczalnego czynszu – zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawka czynszu nie może jednak przekroczyć 3 % ustalonego przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Działania te mają na celu ukształtowanie stawek czynszu na poziomie, który zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokryć koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, jak również zabezpieczyć środki finansowe na fundusz remontowy.

Wysokość stawki czynszu za ustala Burmistrz Góry w drodze zarządzenia uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale:

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, ustalony wg. stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Czynniki obniżające stawki czynszu:

- | | |
|--|-------|
| a) lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody | - 5% |
| b) lokal bez łazienki | - 10% |
| c) lokal bez w.c. | - 10% |
| d) lokal bez gazu przewodowego | - 10% |
| e) lokal bez instalacji wodno–kanalizacyjnej | - 10% |
| f) lokal z ciemną kuchnią | - 10% |
| g) lokal położony na terenie wsi | - 10% |
| h) lokal położony na parterze lub na IV piętrze | - 10% |

i) lokal wybudowany przed rokiem 1945 z wyłączeniem tych, w których przeprowadzono kapitalny remont po tym roku - 10%

Podwyższa się stawkę czynszu dla lokali położonych w budynkach wybudowanych po 1945 roku oraz w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem, w których przeprowadzony był remont kapitalny po tym roku + 10%

Czynniki obniżające wysokość bazową stawki czynszu łącznie nie powinny przekroczyć 30% zmniejszeń stawki bazowej. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokali zajmowanych w ramach umów najmu socjalnego) oraz pomieszczeń tymczasowych.

Mając na względzie sytuację mieszkańców miasta i gminy Góra proponuje się podnoszenie stawki bazowej czynszu na zasadach wskazanych w poniższej tabeli:

Lata	Stawka minimalna czynszu
2019	6,59
2020	6,72
2021	6,85
2022	6,99
2023	7,13

W analogiczny sposób będzie wzrastać wysokość stawki czynszu za lokale socjalne (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokale zajmowane w ramach umów najmu socjalnego), przy czym czynsz za najem socjalny nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego ustalany jest tak jak za najem socjalny.

Warunki obniżania czynszu w zależności od dochodów gospodarstwa domowego najemcy reguluje § 14 ust. 1-7 uchwały Rady Miejskiej Górze z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra. Obniżenia czynszu dokonuje się na wniosek najemcy.

Obniżki czynszu obrazuje poniższa tabela.

Wielkość dochodu przypadająca na członka rodziny w stosunku do kwoty najniższej emerytury		Wielkość obniżki stawki czynszu
W gospodarstwie wieloosobowym	W gospodarstwie jednoosobowym	
Poniżej 30 %	Poniżej 50 %	40 %
30 %- 40%	50%-60%	30%
Powyżej 40%-50%	Powyżej 60% do 70%	20%

W związku z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dniem 21 kwietnia 2019 r. wprowadzona zostanie zasada uzależnienia wysokości czynszu od posiadanych dochodów.

ROZDZIAŁ V

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

1. Administratorem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Gmina Góra, która zgodnie z uchwałą nr XXIX/205/16 Rady Miejskiej Góry z dnia 29 września 2016 r. zlikwidowała jednostkę budżetową Administrację Lokali Komunalnych z dniem 01.01.2017r. Mienie likwidowanej jednostki budżetowej przejął Urząd Miasta i Gminy w Górze.
2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega na:
 - a. ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości,
 - b. zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela,
 - c. remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami, ubezpieczaniu budynków,
 - d. wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.
3. zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi, które wykonywane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 poz. 716 ze zm.)
4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy powinny zapewniać:
 - a. efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
 - b. bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji,
 - c. utrzymanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,

- d. zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków,
 - e. wysoką jakość obsługi mieszkańców.
5. Dopuszcza się zmiany w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w okresie obowiązywania Programu, jeżeli obniży to koszty zarządzania zasobem.
 6. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.
 7. Wg stanu na dzień 31.01.2019 r. Gmina Góra jest członkiem 178 wspólnot mieszkaniowych.
 8. Do reprezentowania Gminy, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych, Burmistrz Góry może upoważnić inne osoby, udzielając stosownych pełnomocnictw.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu będą przede wszystkim:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, a także lokali użytkowych,
- 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, uiszczane przez osoby nie posiadające tytułu prawnego do ich zajmowania,
- 3) wpływy z dzierżawy powierzchni pod reklamy,
- 4) wpływy z dzierżawy ogródków przydomowych i terenów pod garażami,
- 5) wpływy ze sprzedaży mieszkań,
- 6) inne środki finansowe z budżetu
- 7) pozyskane środki z programów rządowych;

ROZDZIAŁ VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty związane z bieżącą eksploatacją, 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 koszty inwestycyjne.

Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy obejmują:

- koszty bieżącej eksploatacji
- koszty remontowe
- koszty zarządu
- rozliczenia ze wspólnotami mieszkaniowymi

W uchwale budżetowej na dany rok każdorazowo określa się wysokość finansowania gospodarki mieszkaniowej. Każdego roku kwota finansowania gospodarki mieszkaniowej jest ustalana na podstawie analizy kosztów minionego roku oraz przewidywanych remontów i niezbędnych napraw. Kwota ta nie obejmuje zadań inwestycyjnych, a dotyczy jedynie wydatków na utrzymanie nieruchomości i kosztów zarządu nieruchomością wspólną łącznie z wydatkami na remonty bieżące.

Planowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w okresie objętym Programem (w zł)

Rodzaj wydatku	2019	2020	2021	2022	2023
Media	125.000,00	130.000,00	135.000,00	140.000,00	145.000,00
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków komunalnych	255.000,00	270.000,00	285.000,00	300.000,00	315.000,00
Eksploatacja, koszty zarządzania	407.000,00	407.000,00	408.000,00	409.000,00	410.000,00
Fundusz remontowy	29.000,00	31.000,00	33.000,00	35.000,00	37.000,00
Inne wydatki bieżące (przeeglądy)	70.000,00	75.000,00	75.000,00	80.000,00	80.000,00
suma	886.000,00	913.000,00	936.000,00	964.000,00	987.000,00

ROZDZIAŁ VIII

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,

W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy podejmowane będą następujące działania:

1. prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów,
2. zwiększenie dynamiki wykonywania remontów w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy,
3. adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne,
4. odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do ich zamieszkiwania, przejmowanie lokali porzuconych i zdewastowanych przez lokatora,
5. zachęcanie najemców, których nie stać na ponoszenie kosztów utrzymania lokalu, na jego wymianę „z urzędu”,
6. zwiększanie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowywanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego,
7. wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali przez dłużników, zmierzającego do poprawy ściągальności zadłużeń czynszowych,
8. dążenie do wyznaczania sprzedaży w pierwszej kolejności lokali, położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, proponowanie temu najemcy lokalu zamiennego,
9. zapewnienie rezerwy terenów pod budownictwo komunalne,
10. inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo wielo-i-jednorodzinne,
11. promowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny.

b) planowaną sprzedaż lokali.

Planowana sprzedaż lokali w liczbach w poszczególnych latach oraz według zasad wynikających z przyjętych uchwał opisana została w Rozdziale 3. Reasumując należy w dalszym ciągu: utrzymywać planowaną wielkość sprzedaży i kolejność przeznaczania

lokali do sprzedaży, konsekwentnie realizować sprzedaż mieszkań ukierunkowaną na sprzedaż całych budynków i sprzedaż pozostałych mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych, a także kierować zwalniane lokale mieszkalne o małym metrażu i niskim standardzie w pierwszej kolejności na realizację listy oczekujących na lokale w ramach umów najmu socjalnego.