

**UCHWAŁA NR LII/442/18
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno
Odrzańskie na lata 2018-2022**

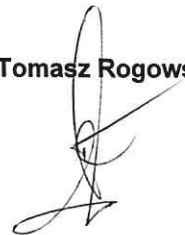
Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529 i Dz. U. z 2018 r. poz. 374) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2018-2022 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski



Załącznik do uchwały Nr LII/442/18
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 28 czerwca 2018 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KROSNO
ODRZAŃSKIE NA LATA 2018 – 2022**

Program obejmuje lata 2018 – 2022 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno Odrzańskie. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Krosno Odrzańskie według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Rozdział 1

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Gminy Krosno Odrzańskie może być wykonywane w szczególności:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) poprzez wynajem w zasobach innych właścicieli;
- 3) przekazywanie odpowiednich do możliwości finansowych Gminy środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Krosno Odrzańskie objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność Gminy, lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, jak też mieszkania wynajmowane od innych podmiotów. Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2022.

Tabela nr 1

Opis pozycji		2017	Prognoza na lata 2018 - 2022				
			2018	2019	2020	2021	2022
Ilość budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę		107	105	104	103	102	101
w tym:	budynki 100% Gminy	24	23	22	21	20	19
Ilość lokali mieszkalnych Gminy		376	371	366	361	356	351
w tym:	ilość lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	77	75	73	71	69	67
Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy		16 365	16 115	15 865	15 615	15 365	15 115
w tym:	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	3 308	3 258	3 208	3 158	3 108	3 058

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości.

Tabela nr 2

Opis pozycji		2017	Prognoza na lata 2018 - 2022				
			2018	2019	2020	2021	2022
		ilość	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
		pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
Lokale mieszkalne Gminy - ogółem		376	371	366	361	356	351
		16 365	16 115	15 865	15 615	15 365	15 115
w tym:	lokale socjalne	138	146	148	150	152	166
		5 332	5 732	5 832	5 932	6 032	6 632

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2022 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2018 – 2022 przewiduje się ubytek 25 lokali w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny (lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki). W latach 2018-2022 przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych w wyniku adaptacji budynku położonego przy ul. Pocztovej 9-11 w Krośnie Odrzańskim (8 lokali socjalnych) oraz budowę w roku 2022 budynku mieszkalnego składającego się z 12 mieszkań socjalnych. Zakłada się również pozyskiwanie mieszkań socjalnych w wyniku przekształceń z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych, zwłaszcza o obniżonym standardzie technicznym.

2. Określenie stanu technicznego zasobu. Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitałnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe czy sposób utrzymania i użytkowania budynku. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

I grupa - zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-5 lat,

II grupa – stan techniczny dostateczny – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Brak przeprowadzania remontów i w okresie 5 – 10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczaniem budynków do rozbiórki.

III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego. Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% Gminy i wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ZGKiM) wg stanu na 31.12.2017 r.

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego (w szt.)		
zły	dostateczny	dobry
9	6	9

Źródło: dane własne administratora.

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – dostatecznym stanie technicznym. Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej na lata 2018 – 2022.

Tabela nr 4

Stan techniczny budynku	2017	2018	2019	2020	2021	2022
zły	9	8	7	6	5	4
dostateczny	6	5	4	4	4	3
dobry	92	93	93	93	93	94

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w latach 2018 – 2022

1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale socjalne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali socjalnych, na czas oznaczony, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa Rada Miejska Krosna Odrzańskiego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne i na czas nieoznaczony latach 2018-2022.

Tabela nr 5

Rodzaj lokalu	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	7	6	5	4	3	2
Lokale na czas oznaczony z tytułu listy	11	13	21	18	16	28
Lokale na czas nieoznaczony z tytułu listy	2	1	1	2	2	1

Niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań, zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem. Podkreślić należy, że największy odsetek stanowią eksmisyje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych.

Sytuacja taka ma miejsce pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom pozostającym w trudnej sytuacji finansowej poprzez rozkładanie zaległości na raty, wypłacanie dodatków mieszkaniowych, czy możliwość odpracowania zadłużenia wprowadzonego przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Z art. 18 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego, na mocy wyroku sądu wierzycielowi przysługuje roszczenie do Gminy o wypłatę odszkodowania. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Tabela nr 6

Lp.	Rok	Kwota w zł
1	2012	107 041,00
2	2013	142 490,00
3	2014	70 287,74
4	2015	49 913,10
5	2016	43 884,00
6	2017	50 750,79
Razem		464 366,63

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 50 000,00 zł rocznie. Uwzględniając deficyt lokali socjalnych, Gmina mając na celu realizację ustawowych uregulowań w kolejnych latach będzie:

- przekształcać odzyskiwane w wyniku ruchu ludności lokale mieszkalne na lokale socjalne z wykorzystaniem funduszu dopłat na remont takich lokali,
- dążyć do zintensyfikowania zamiany mieszkań, celem pozyskiwania lokali o obniżonej wartości technicznej,
- realizować wyroki w miejscu, jeżeli standard lokalu objętego wyrokiem odpowiada standardowi lokalu socjalnego,
- nadal kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wypłaty odszkodowań przystępując do spraw sądowych po stronie powodowej w roli interwenienta ubocznego celem ograniczenia prawa do lokalu socjalnego w stosunku do osób faktycznie do niego uprawnionych oraz zawierać ugody z właścicielami dotyczące roszczeń odszkodowawczych. Planuje się, aby lokale, których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

2. Analiza potrzeb i plan remontów. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, zarządcę zasobu, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Stan techniczny budynków jest pochodną wielu czynników i od wielu dziesięcioleci w dominującym stopniu uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych, w których większość właścicieli nie jest w stanie pokrywać pełnych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania swojego lokalu. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli lokali oraz w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych, pozwala na racjonalne planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitałnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Aktualną strukturę wiekową budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji Zakładu Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej stanowiących w 100 % własność Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz prognozę jego zmian przedstawiono w tabeli nr 7. Struktura wiekowa budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej 100% Gmina + wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Tabela nr 7

Rok budowy	Stan na dzień 31.12.2017r.		Prognoza na dzień 31.12.2022 r.	
	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie ZGKiM	W tym: liczba budynków w 100% własność Gminy	Liczba budynków mieszkalnych w zarządzie ZGKiM	W tym: liczba budynków w 100% własność Gminy
1800 – 1850	5	2	5	2
1851 – 1900	41	10	41	10
1901 - 1950	59	6	50	5
1951 - 2000	29	6	25	5
2001 -	1	0	1	0
Razem	135	24	122	22

Plany remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (w zł) w latach 2018 – 2022.

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaj prac	2017 (poniesione nakłady)	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Remonty – prace ogólnobudowlane	49 331	100 000	120 000	120 000	140 000	150 000
2.	Remonty – prace dekarские	9 411	0,00	20 000	50 000	20 000	20 000
3.	Remont/wymiana instalacje elektryczne	4 263	8 000	10 000	7 000	8 000	9 000
4.	Remont/wymiana - instalacje wodno - kanalizacyjne	20 723	25 000	30 000	35 000	40 000	45 000
5.	Remont/wymiana - instalacje gazowe	0,00	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
7.	Remonty – prace zdruńskie	8 184	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
8.	Remonty – prace stolarsko - szklarskie	2 580	2 000	1 500	1 600	1 700	2 000
9.	Opracowanie dokumentacji projektowej	0,00	10 000	10 000	0	15 000	0
10.	Udział w remontach i modernizacjach w budynkach wspólnot mieszkaniowych	252 119	250 000	240 000	230 000	220 000	210 000
11.	Dopłata do mieszkań socjalnych	140 806	150 000	160 000	170 000	180 000	190 000
12.	Rozbiórki budynków gminnych	23 370	0	50 000	20 000	0	25 000
Razem		510 787	665 000	761 500	753 600	744 700	746 000
		4 206 587					

Źródło: dane własne administratora.

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni wykazanych lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków i lokali stanowiących własność gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w tabeli nr 11 na łączną kwotę 4 206 587 zł. Przekazywanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali winny być uzależnione od możliwości finansowych gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Krosno Odrzańskie dokonywana będzie w dwóch obszarach:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Liczba lokali sprzedanych w latach 1994-2017.

Tabela nr 9

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
razem	58	93	51	93	81	88	30	41	12	184	159	60
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
razem	50	63	84	73	39	16	21	21	12	9	8	13

2. Gmina Krosno Odrzańskie będzie dokonywać sprzedaży na podstawie:

- złożonego przez najemcę wniosku,
- oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali.

3. W ofercie najemca uzyska pełną informację dotyczącą:

- 1) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu;
- 2) ceny nabycia i przysługujących bonifikat;
- 3) dalszym sposobie postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie. W zależności od skorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie, przewiduje się dwie sytuacje, które obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 10

Najemcy wyrażają wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu	Najemcy nie wyrażają woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu
działania: sprzedaż lokalu najemcy z zachowaniem przewidzianych w prawie miejscowym bonifikat	działania: wypowiedzenie najmu najemcy w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na zasadzie dobrowolności, a jedynym dostępnym Gminie narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat. Cenę sprzedaży ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa.

5. Zasady sprzedaży mieszkań uregulowane zostały w uchwale nr XXX/246/16 w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie z dnia 21 grudnia 2016 r. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich najemcom, jeśli zajmują go na czas nieoznaczony.

6. Najemcy lokali przeznaczonych do zbycia mogą bez przetargu nabyć zajmowany lokal korzystając z bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty zależy od okresu najmu lokalu, deklarowanej formy zapłaty ceny (jednorazowej lub ratalnej) oraz kosztu remontów lokalu wykonanego ze środków gminy w okresie ostatnich 10 lat.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych latach 2018 - 2022

Tabela nr 11

Rok	Planowana sprzedaż	Przewidywane dochody (w zł)
2018	5	20 000,00
2019	5	20 000,00
2020	5	20 000,00
2021	5	20 000,00
2022	5	20 000,00
Razem	25	100 000,00

W poszczególnych latach przewidywana łączna suma dochodów pochodzących ze sprzedaży lokali komunalnych wyniesie 100 000,00 zł. Oprócz sprzedaży najemcom lokali, należy prowadzić sprzedaż wolnych lokali w drodze przetargu.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zgodnie z art. 7.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016 poz. 1610 j. t.) w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki zwiększające i zmniejszające służące do ustalenia stawki czynszu dla 1m² powierzchni użytkowej lokalu:

Tabela nr 12

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie lokalu w budynku:	5	-
	-suterena,	5	-
	-mieszkanie z ciemną kuchnią,	5	-
	-poddaszo – strych,	10	-
	-na terenach wiejskich,	10	-
2.	-o złym stanie technicznym,	15	-
	-przeznaczonym do rozbiórki.		
	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:	10	-
	-brak centralnego ogrzewania,	10	-
3.	-brak łazienki,	10	-
	-brak w.c.,	10	-
	-brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych.		
3.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:	-	30
	- centralne ogrzewanie	-	30
	- ocieplenie budynku	-	30
	- pokrycie dachowe		
Uwaga: Maksymalne zmniejszenie stawki czynszu wynosi 50 % z wyjątkiem lokalu położonego w budynku przeznaczonym do rozbiórki. Maksymalne zwiększenie stawki czynszu nie może przekroczyć 60% stawki bazowej czynszu.			

2. Ustalenia dodatkowe:

- 1) Waloryzacja czynszu następować będzie corocznie od 1 czerwca w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły;
- 2) Stawka czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w zasobach Gminy, z wyjątkiem budynku przeznaczonego do rozbiórki;
- 3) Jeżeli w trakcie trwania najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.
- 4) Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

Rozdział 6

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. Zarządzanie i administrowanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim na podstawie uchwały nr XVII/139/91 Rady Gminy i Miasta w Krośnie Odrzańskim z dnia 20 grudnia 19991 r.

2. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i podejmowanie czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżące administrowanie nieruchomością,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i uzasadnione inwestowanie w nią.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe.

2. Ponadto źródłem finansowania mogą być:

- 1) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,
- 2) kredyty i pożyczki,
- 3) dotacje z budżetu Gminy,
- 4) środki unijne.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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.

1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:

- 1) administracyjne,
- 2) remontowe,
- 3) zabezpieczeń,
- 4) inwestycji,
- 5) udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Planowane koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy (w zł) w latach 2018-2022.

Tabela nr 13

Lp.	Rodzaj kosztu	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Administracyjne	797 520	729 000	750 890	721 000	699 414	687 000
2	Remontowe	68 000	70 000	82 000	79 000	88 000	92 000
3	Inwestycje	0	2 515 000	100 000	100 000	100 000	2 600 000
4	Koszty zabezpieczeń	538 100	534 700	548 000	560 000	570 000	600 000
5	Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	252 119	250 000	240 000	230 000	220 000	210 000
	Razem,	1 655 739	4 098 700	1 720 890	1 690 000	1 677 414	4 189 000

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem weryfikacji umów i sposobu użytkowania lokali,
- 3) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- 4) doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności zamiany mieszkań i stymulowanie aktywności najemców lokali komunalnych w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców,
- 5) nie skorzystanie najemcy z prawa pierwszeństwa zakupu lokalu, oferowane będą lokale zamienne w trybie art. 21 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności,
- 7) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Gminy,

- 8) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remont lokali i budynków,
- 9) sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat.