

Załącznik
do uchwały Nr VII/28/24
Rady Miejskiej w Szydłowcu
z dnia 27 listopada 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec na lata 2024-2029

Spis treści:

Wprowadzenie

- Rozdział 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.
- Rozdział 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
- Rozdział 3 Planowana sprzedaż lokali.
- Rozdział 4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- Rozdział 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.
- Rozdział 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- Rozdział 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 mieszkaniowego zasobu gminy.
- Rozdział 8 Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty gminnej jest zadaniem własnym gminy. Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom terytorialnym, gdyż wynika to z lokalnych warunków i możliwości zaspokajania potrzeb miejscowego społeczeństwa w tym zakresie. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Szydłowiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2024-2029.

Rozdział 1
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1.

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec na dzień 31.10.2024 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Forma własności budynków	Ilość budynków	Ilość lokali
1.	Budynki stanowiące własność gminy	10	82
2.	Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	8	15
RAZEM:		18	97

2. Gmina dysponuje 10 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność oraz posiada swój udział w 8 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W mieszkaniowym zasobie gminy znajduje się 97 lokali mieszkalnych w następujących lokalizacjach:

Lokale mieszkalne
w budynkach stanowiących własność gminy
w ramach najmu socjalnego

Lp.	Adres	Ilość lokali
1.	Piaskowa 24	8
2.	Piaskowa 22	15
3.	Piaskowa 20	11
4.	Sadowa 4	11
5.	Garbarska 7	7
6.	Kościuszki 176	12
7.	Kościuszki 265	6
8.	Kilińskiego 10	5
9.	Radomska 38	3
10.	Radomska 50	4
Razem		82

Lokale mieszkalne
będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres	Ilość lokali
1.	Staszica 5	1
2.	Staszica 15	2
3.	Staszica 25	1

4.	Jachowskiego 14	2
5.	Łżecka 4a	3
6.	Radomska 52	2
7.	Kościuszki 211	1
8.	Pl. Wolności 2	3
	Razem	15

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2029

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wielkość zasobu na początku roku	99	93	91	89	87	85
Sprzedaż lokali	-3	-2	-2	-2	-2	-1
Wyłączenia lokali (sprzedaż budynków, zmiany sposobu użytkowania, zły stan techniczny, nieopłacalny remont)	-3	0	0	0	0	0
Rozbiórki (liczba lokali)	0	0	0	0	0	0
Wielkość zasobu na koniec roku	93	91	89	87	85	84

4. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań, adaptacji na lokale mieszkalne pomieszczeń oraz budynków pełniących aktualnie inne funkcje oraz wprowadzenia do zasobu gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale mieszkalne lub zakup budynków kontenerowych, socjalnych mieszkalnych.
5. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024 – 2029 oparto na następujących założeniach:
- 1) coroczną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - 2) pomniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż lokali nieprzewidzianych do ponownego zasiedlenia,
 - 3) zmniejszenie liczby nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z uwagi na przeznaczenie do sprzedaży, zmianę sposobu użytkowania,
 - 4) wyłączenie z użytkowania lokali i budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym. Budynek przy ul. Radomskiej 38 jest wyłączony z użytkowania decyzją nadzoru budowlanego z uwagi na zły stan techniczny.
6. Burmistrz Szydłowca zarządzeniem zatwierdza wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Lokale położone w budynku przy ul. Kościuszki 265 mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe.
7. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy jest uzależniony od: wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów.
8. Aktualną strukturę budynków stanowiących własność gminy pod względem wieku przedstawia poniższa tabel:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Oddany do użytku w 2017r.	1	10,00%
Do 50 lat	3	30,00%
Od 50 do 100 lat	6	60,00%
Razem:	10	100,00 %

9. W budynkach stanowiących własność gminy, z ogólnej liczby 82 lokali mieszkalnych w ramach najmu socjalnego:
 - 1) 81 lokali wyposażonych jest w instalację wodociągową,
 - 2) 76 lokali podłączonych jest do kanalizacji sanitarnej,
 - 3) 80 lokali posiada ogrzewanie na paliwo stałe,
 - 4) 2 lokale posiadają ogrzewanie elektryczne, 23 lokale posiadają etażowe centralne ogrzewanie,
 - 5) 72 lokale wyposażone są w WC i/lub łazienkę (niektóre powstały z inicjatywy lokatorów poprzez zaadoptowanie części pomieszczeń kuchennych lub korytarzy).
10. Należy podejmować systematyczne działania umożliwiające doposażenie lokali w WC, łazienki, kuchnie. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców na paliwo stałe), tam gdzie będzie to możliwe, podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej albo zainstalowaniem innego alternatywnego niskoemisyjnego źródła ogrzewania.
11. W okresie objętym niniejszym Programem planowana jest rewitalizacja zdegradowanych terenów mieszkaniowych mająca na celu odnowę obiektów, przestrzeni publicznej wraz z poprawą warunków zamieszkiwania.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są:
 - 1) wiek budynku,
 - 2) rodzaj zabudowy,
 - 3) rodzaj pokrycia dachu,
 - 4) sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania,
 - 5) wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.
2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:
 - 1) niezrealizowane potrzeby remontowe z lat ubiegłych,
 - 2) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo– kominowych i wentylacyjnych,
 - 3) potrzeby zgłaszane przez lokatorów.
3. Potrzeby remontowe na budynkach wynikają z:
 - 1) braku izolacji przeciwwilgociowych i termicznych,
 - 2) braku wentylacji,
 - 3) nieszczelności pokryć dachowych,
 - 4) starej, nieszczelnej stolarki okiennej i drzwiowej,

Problemy te powodują zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji budynków.

W budynkach zachodzi również potrzeba wymiany instalacji elektrycznej w celu dostosowania jej do istniejących przepisów i współczesnych potrzeb.
4. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją oraz poprawiające ich estetykę.
5. Plan ten obejmuje remonty i modernizacje w budynkach należących wyłącznie do gminy.
6. Plan obejmuje przeprowadzenie remontu budynku w obszarze rewitalizacji, ujętego w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Szydłowiec na lata 2024-2030 (Przedsięwzięcie 16. Przebudowa budynku przy ul. Radomskiej 38 w Szydłowcu. Przedsięwzięcie inwestycyjne, którego celem jest poprawa jakości środowiska naturalnego i zwiększenie dostępności obiektu. Poprawie ulegnie estetyka miejsca.

7. Plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, są ustalane poprzez podejmowanie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Gmina poprzez wpłaty zaliczek na fundusz remontowy w budynkach wspólnotowych, uczestniczy w realizacji planów gospodarczych przyjętych przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe, które realizują remonty, m.in. elewacji, wymiany wewnętrznych linii zasilania, czy modernizacji. Realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.
8. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przewidywanych do wykonania w latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

Adres	Lata					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Piaskowa 24	-	-	-	-	-	-
Piaskowa 22	-	-	-	-	-	-
Piaskowa 20	-	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym (komórki lokatorskie) 20 000	Wymiana instalacji elektrycznej 100 000	-	-	-
Sadowa 4	-	-	-	Wymiana instalacji elektrycznej 100 000	-	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym (komórki lokatorskie) 20 000
Garbarska 7	Elewacja (w tym docieplenie) 15 000	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym (komórki lokatorskie) 20 000	-	-	Wymiana instalacji elektrycznej 70 000	-
Kościuszki 176	-	Termomodernizacja 300 000	-	Remont budynku z komórkami lokatorskimi 20 000	-	-
Kościuszki 265	-	Termomodernizacja 150 000	-	-	-	-
Kilińskiego 10	-	-	Elewacja (w tym docieplenie) 50 000	-	Wymiana instalacji elektrycznej 70 000	-
Radomska 38 Pustostan Budynek wyłączony z użytkowania – decyzja nadzoru budowlanego	-	Przebudowa budynku w obszarze rewitalizacji obejmująca: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont dachu oraz więźby dachowej, zmiany stropu, a także modernizacji instalacji elektrycznej, ciepłowniczej i wodnej				
Radomska 50	-	-	-	Wymiana instalacji elektrycznej 50 000	Remont klatki schodowej 15 000	-

9. Lokalizacje wskazane w tabeli oraz zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków finansowych na realizację lub zmiany priorytetów. Dopuszcza się zmianę kolejności remontów w zależności od bieżących potrzeb.
10. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem podpisania z Gminy umowy o wykonanie ulepszenia w lokalu, w której złożą oświadczenie o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 3.

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wg zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Szydłowcu.
2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych jest uzależniona od ilości zgłoszonych przez najemców wniosków o wykup lokali.
3. Gmina Szydłowiec może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.
4. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, Gmina może przeznaczyć do zbycia w drodze przetargu.
5. Gmina będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wystąpienia ze wspólnot.
6. Wyłączeniu ze sprzedaży na rzecz najemców podlegają mieszkania przeznaczone na najem socjalny lokalu oraz lokale w budynkach przeznaczonych do wysiedlenia lub rozbioru.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.

1. Ustala się zasady polityki czynszowej w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za najem lokali mieszkalnych,
 - 2) za najem socjalny lokali,
 - 3) za pomieszczenia tymczasowe.
3. Burmistrz Szydłowca w drodze zarządzenia określi stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.
4. Burmistrz Szydłowca ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szydłowiec z uwzględnieniem procentowych wysokości czynników podwyższających i obniżających stawkę.
5. Czynniki podwyższającymi stawkę bazową czynszu są:
 - 1) wyposażenie lokalu w instalacje co, ccw, przyłącze gazowe - 20%,
 - 2) wyposażenie lokalu w instalacje co, przyłącze gazowe - 15%,
 - 3) wyposażenie lokalu w instalacje co - 10%,
 - 4) usytuowanie lokalu na I, II i III piętrze - 5%,
 - 5) budynek po wykonaniu termomodernizacji (min. jedna ściana) - 3%,

- 6) budynek położony w strefie miejskiej - 2%.
6. Czynniki obniżającymi stawkę bazową czynszu są:
 - 1) usytuowanie lokalu na parterze i ostatnim piętrze – 3%,
 - 2) budynek bez termomodernizacji – 3%,
 - 3) budynek wybudowany przed 1990 rokiem – 5%,
 - 4) budynek położony w strefie wiejskiej – 2%.
7. Burmistrz Szydłowca ustala maksymalną stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Szydłowiec, której podstawą wyliczenia stanowić będzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, w drodze obwieszczenia.
8. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
9. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
10. Burmistrz Szydłowca nie częściej niż raz w roku może ustalić stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, z uwzględnieniem wymogów, że wysokość czynszu nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
11. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu za lokale mieszkalne obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
12. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki najniższego czynszu za najem socjalny lokali.
13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
14. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
15. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.
16. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej lokalu.
17. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie na wniosek najemców obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.
18. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, zobowiązany jest do złożenia wniosku o przyznanie obniżki.
19. Do wniosku o obniżkę czynszu dołącza się deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzający złożenie wniosku.
20. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:
 - 1) z wnioskiem o obniżkę czynszu najmu może wystąpić tylko najemca lokalu mieszkalnego posiadający umowę najmu na czas nieoznaczony,
 - 2) o obniżkę czynszu nie mogą ubiegać się najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego.
21. Obniżka czynszu będzie udzielana na wniosek najemcy, który spełnia następujące warunki:
 - 1) w dniu złożenia wniosku nie posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego,
 - 2) nie pobiera dodatku mieszkaniowego,
 - 3) nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego,

- 4) spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.

Rozdział 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

§ 5.

1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec określa się w szczególności czynności mające na celu:
 - 1) prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 4) prowadzenie spraw remontowych oraz zapewnienie bieżącej konserwacji mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) czynności związane z windykacją opłat za najem lokali, łącznie z wystąpieniem na drogę sądową.
2. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec zarządza Burmistrz Szydłowca.
3. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
4. Nieruchomości, stanowiące współwłasność Gminy Szydłowiec są zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
2. Gmina Szydłowiec będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych ponosi koszty związane z utrzymaniem lokali oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Stanowią one podstawę do naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi gminy w nieruchomości i finansowane są z dochodów z tytułu czynszu.
3. Ponadto dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:
 - 1) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki własne budżetu gminy,
 - 3) środki zewnętrzne.

Rozdział 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 mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7.

1. 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, będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy Szydłowiec.
2. Prognozę wysokości kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec w latach 2024-2029 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	56.000zł	66.000zł	76.000zł	86.000zł	96.000zł	96.000zł
Koszty remontów i modernizacji	50.000zł	60.000zł	160.000zł	220.000zł	205.000zł	50.000zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	183.000zł	200.000zł	200.000zł	200.000zł	200.000zł	200.000zł
Koszty inwestycyjne	15.000zł	490.000zł	50.000zł	0 zł	0 zł	20.000zł

3. Przy kalkulacji kosztów przyjęto zasadę ich sukcesywnego wzrostu w powiązaniu z ewentualnym planowanym wzrostem stawek czynszu najmu, z uwzględnieniem przewidywanych wzrostów wskaźnika cen i usług konsumpcyjnych, wzrostu płac oraz wskaźnika inflacji. Najmniej przewidywalnym rodzajem kosztu jest kwota udziału w zarządzie nieruchomościami wspólnymi, który wynikać będzie z podjętych uchwał przez właścicieli. Na ich ostateczną wysokość wpływać będą w znaczącym stopniu podejmowane przez wspólnotę zadania remontowe i modernizacyjne. Partycypacja gminy w tych kosztach uzależniona będzie od dynamiki dalszej sprzedaży kolejnych lokali gminnych z budynków wspólnotowych.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:
 - 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z dbałością o jego stan techniczny,
 - 2) intensyfikowanie zamian lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
 - 3) bieżąca i skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - 4) egzekwowanie należności czynszowych poprzez proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia czynszowego, zamiany na lokale tańsze w eksploatacji, odpracowania zaległości czynszowych,
 - 5) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu eksmisji z lokalu wobec najemców zalegających długotrwale z opłatami za używanie lokalu albo wykraczających w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 6) odzyskiwanie lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym

uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu, nie zamieszkujące trwale w lokalu,

- 7) wypowiedzianie umów najmu w przypadku gdy powierzchnia lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza 50m² dla jednej osoby lub 25m² dla każdej kolejnej osoby przy jednoczesnym złożeniu propozycji najmu mniejszego lokalu.

2. Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu lokali socjalnych i wynajęcie go jako lokalu socjalnego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- 2) wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu tymczasowych pomieszczeń i wynajęcie go jako pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku,
- 3) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

3. W ramach niniejszego programu, w przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu, zostaną przydzielone najemcom lokale zamiennie na czas przeprowadzenia remontu. Przyjmuje się następujące warianty postępowania w zakresie zamiany lokali w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- 1) Gmina zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia się naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu albo,
- 2) Gmina zabezpiecza lokal zamienny i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

4. W zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych, w których znajduje się lokal niewykupiony, a pozostałe lokale zostały już sprzedane najemcom. W tym celu Gmina będzie korzystała z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nieprzyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.