

Załącznik
do Uchwały Nr XLIII/285/18
Rady Miejskiej w Szydłowcu
z dnia 30 stycznia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec na lata 2018-2022

Spis treści:

Wprowadzenie	
Rozdział I	Prognoza wielkości i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
Rozdział II	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
Rozdział III	Planowana sprzedaż lokali.
Rozdział IV	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
Rozdział V	Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
Rozdział VI	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
Rozdział VII	Wysokość wydatków mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
Rozdział VIII	Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec.

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Szydłowiec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na najbliższe 5 lat.

Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szydłowiec według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

ROZDZIAŁ I
PROGNOZA WIELKOŚCI I STAN TECHNICZNY
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZYDŁOWIEC

§ 1.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szydłowiec według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Forma własności budynków	Ilość budynków mieszkalnych (szt.)	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	Ilość lokali socjalnych (szt.)
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Szydłowiec	11	--	85
2.	Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Szydłowiec jest współwłaścicielem	18	27	--
	RAZEM:		27	85

2. Według stanu na dzień 31.12.2017 r. Gmina Szydłowiec zarządza 11 budynkami mieszkalnymi z lokalami socjalnymi oraz posiada współwłasność w 18 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.
3. W mieszkaniowym zasobie Gminy Szydłowiec na dzień 31.12.2017 r. znajduje się 112 lokali, w tym 85 lokali socjalnych. W październiku 2017 r. został oddany do użytkowania nowy budynek z lokalami socjalnymi przy ul. Piaskowej 24 w Szydłowcu.

Gmina Szydłowiec posiada lokale socjalne w następujących lokalizacjach:

Lp.	Adres budynku;	Ilość lokali
1.	Piaskowa 24	8
2.	Piaskowa 22	15
3.	Piaskowa 20	11
4.	Sadowa 4	11
5.	Garbarska 7	7
6.	Kościuszki 155	4
7.	Kościuszki 176	11
8.	Kościuszki 265	6
9.	Kilińskiego 10	5
10.	Radomska 38	3
11.	Radomska 50	4
	Razem	85

4. Gmina Szydłowiec posiada ponadto lokale mieszkalne położone w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe zlokalizowane pod adresem:

Lp.	Adres budynku;	Ilość lokali
1.	Staszica 5	2
2.	Staszica 9	1
3.	Staszica 11	1
4.	Staszica 13	1
5.	Staszica 15	2
6.	Staszica 23	1
7.	Staszica 25	1
8.	Jachowskiego 14	3
9.	Wschodnia 1	1
10.	Iłżecka 4	1
11.	Iłżecka 4a	4
12.	Pl. M. Konopnickiej 13	1
13.	Radomska 41	1
14.	Radomska 52	2
15.	Kościuszki 211	1
16.	Pl. Wolności 2	2
17.	Widok 6	1
18.	Kościuszki 225	1
	Razem	27

5. Na lata 2018-2022 przyjmuje się prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec, którą przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan wyjściowy na dzień 31.12.2017r.	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Liczba lokali ogółem	112	106	105	104	103	111
	W tym: Lokale socjalne	85	81	81	81	81	91
	W tym: Lokale mieszkalne	27	25	24	23	22	20
2.	Wysiedlenie z powodu złego stanu technicznego – rozbiórka budynku	-	4	-	-	-	-
3.	Przyrost o nowe budownictwo	-	-	-	-	-	10

- 1) Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:
 - a) rozbiórka budynku z lokalami socjalnymi przy ul. Kościuszki 155,
 - b) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - c) zbycie wolnych lokali w drodze przetargu,
 - d) budowa nowego budynku z lokalami socjalnymi (stwierdza się konieczność powiększenia zasobu lokali socjalnych na potrzeby lokatorów, wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia lokalu socjalnego).
- 2) Wartości ujęte w tabeli mają charakter prognozy i jej wykonanie będzie zależało od możliwości finansowych Gminy Szydłowiec.
- 3) Zgodnie z Zarządzeniem Nr 53/16 Burmistrza Szydłowca z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie zatwierdzenia wykazu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Szydłowiec, zmienionym Zarządzeniem Nr 200/17 Burmistrza Szydłowca z dnia 05 grudnia 2017r. lokale socjalne położone w budynku przy ul. Kościuszki 265 mogą być wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe.
6. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec jest uzależniony od: wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.
7. Aktualną strukturę budynków z lokalami socjalnymi pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Oddany do użytku w 2017r.	1	9,09%
Do 50 lat	3	27,27%
Od 50 do 100 lat	7	63,64%
Razem:	11	100,00 %

8. Z ogólnej liczby 85 lokali socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec:
 - 1) 87% lokali podłączonych jest do wody,
 - 2) 80% lokali podłączonych jest do kanalizacji sanitarnej,
 - 3) 100% lokali posiada ogrzewanie na paliwo stałe,
 - 4) 27% lokali posiada etażowe centralne ogrzewanie,
 - 5) 82% lokali wyposażonych jest w WC i/lub łazienkę (niektóre powstały z inicjatywy lokatorów poprzez zaadoptowanie części pomieszczeń kuchennych lub korytarzy).
 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.
9. W okresie objętym niniejszym Programem planowane są następujące inwestycje mieszkaniowe:
 - 1) Rewitalizacja zdegradowanych terenów mieszkaniowych mająca na celu odnowę obiektów, przestrzeni publicznej wraz z poprawą warunków zamieszkiwania.

- 2) Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego Programu zasób mieszkaniowy Gminy Szydłowiec powiększy się o nowe inwestycje tj.: o budynek wielorodzinny z lokalami socjalnymi przy ul. Piaskowej – 10 lokali, w związku z koniecznością zapewnienia lokali dla osób, wobec których sądy powszechne orzekają eksmisję, w większości zobowiązując gminę do zapewnienia lokalu socjalnego.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 2.

1. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku 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 prowadzą do zagrzybienia mieszkań i osłabienia konstrukcji budynków.
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 w budynkach socjalnych należących wyłącznie do Gminy Szydłowiec.
6. Plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Szydłowiec jest jednym ze współwłaścicieli, są ustalane poprzez podejmowanie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe.
7. Szacunkowy zakres remontów i modernizacji przewidywanych do wykonania w latach 2018-2022 w budynkach socjalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec przedstawia poniższa tabela:

Budynki socjalne	LATA				
	2018	2019	2020	2021	2022
Piaskowa 24	Nowy budynek z 2017 r. - objęty gwarancją				
Piaskowa 22	Budynek oddany do użytku w 2009 r.				
Piaskowa 20			Termomodernizacja (bez pokrycia dachowego – remont wykonany w 2017 r.) 120000 zł		
Sadowa 4			Termomodernizacja 170000zł		
Garbarska 7	Termomodernizacja + doprowadzenie instalacji wod-kan 206000 zł				
Kościuszki 155	Rozbiórka budynku w 2018r.				
Kościuszki 176		Termomodernizacja 300000 zł Remont budynku gospodarczego 50000 zł			
Kościuszki 265	Wymiana stolarki okiennej, wylewka w lokalach nr 1 i nr6 15000 zł				
Kilińskiego 10	Termomodernizacja (częściowa) 50000 zł				
Radomska 38					Termomodernizacja 150000zł
Radomska 50				Termomodernizacja 200000zł	
Razem	271000 zł	350000 zł	290000 zł	200000 zł	150000 zł

8. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na realizację lub zmiany priorytetów.

ROZDZIAŁ III PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 3.

1. W latach 2018-2022 prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec:
 - 1) w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy, który nawiązał stosunek najmu na czas nieokreślony - w przypadku złożenia wniosku przez uprawnionego najemcę;
 - 2) wolnych lokali w trybie przetargu.
2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec określa Uchwała Nr 276/LIII/10 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 9 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

- Szydłowiec, warunków udzielania bonifikaty oraz wysokości jej stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych należących do Gminy, a także zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121).
3. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013 – 2017 odznaczała się tendencją malejącą, wręcz zerową. W okresie 2013-2014 Gmina dokonała sprzedaży 35 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale zostały zbyte w drodze przetargu. W roku 2014 prowadzono sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych z zastosowaniem 98% bonifikaty od ceny oszacowania. W latach 2015-2017 Gmina Szydłowiec nie dokonała sprzedaży żadnego lokalu mieszkalnego.
 4. Gmina Szydłowiec będzie kontynuowała sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, z zamiarem wystąpienia ze wspólnot.
 5. Cele sprzedaży lokali mieszkalnych:
 - 1) pozyskiwanie środków finansowych na nowe budownictwo mieszkaniowe oraz inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych;
 - 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
 6. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne;
 - 2) lokale w budynkach przeznaczonych do wysiedlenia lub rozbiórki.

ROZDZIAŁ IV

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 Szydłowiec.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne;
 - 3) za pomieszczenia tymczasowe.
3. Burmistrz Szydłowca w drodze zarządzenia określi stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu lokali mieszkalnych, socjalnych 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. Czynnikiem podwyższającym 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 %.
6. Czynnikiem obniżającym stawkę bazową czynszu jest usytuowanie lokalu na parterze i ostatnim piętrze (w tym na poddaszu) – 3 %.
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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).
9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany 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. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
11. 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.
12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu za lokale mieszkalne obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Szydłowiec.
13. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki najniższego czynszu za lokale socjalne.
14. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
16. Dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powoduje wzrostu stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu.
17. Wysokość czynszu jest obliczona na podstawie iloczynu stawki i powierzchni użytkowej.
18. Utrzymanie stawki czynszu na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie na wniosek najemców obniżek czynszu oraz systemu dodatków mieszkaniowych.
19. Czynsz najmu może zostać obniżony w następujący sposób:
 - 1) dla lokali mieszkalnych:
 - a) maksymalnie o 20 % wysokości czynszu – dla gospodarstw jednoosobowych, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury,
 - b) maksymalnie o 10% wysokości czynszu – dla gospodarstw wieloosobowych, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 80% najniższej emerytury,
 - 2) dla lokali socjalnych maksymalnie o 20% wysokości czynszu - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:
 - a) 50% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych,
 - b) 30% najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych.
20. Nie obniża się czynszu gdy najemca:
 - a) zamieszkuje w pomieszczeniu tymczasowym,
 - b) odmówił przyjęcia propozycji zamiany na lokal z niższym czynszem,
 - c) zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal,
 - d) w dniu złożenia wniosku o obniżkę ma przyznany dodatek mieszkaniowy.
21. Obniżenie czynszu nie ma zastosowania w przypadku gdy najemca wyraził wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal z wyższym czynszem oraz do lokali wynajętych w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnorynkowego.

ROZDZIAŁ V
ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZYDŁOWIEC

§ 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 Szydłowiec,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 6) czynności związane z windykacją opłat za najem lokali oraz prowadzenie spraw o eksmisję z lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
2. Przyznanie prawa do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec odbywa się w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz o obowiązującą uchwałę nr 16/V/15 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
3. Mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec zarządza Burmistrz Szydłowca.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szydłowiec.
5. Nieruchomości, stanowiące współwłasność Gminy Szydłowiec są zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnoty mieszkaniowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.)

ROZDZIAŁ VI
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 6.

1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec niezbędne są środki na ten cel.
2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec.
3. Gmina Szydłowiec będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty 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 posiadanej udziałowi gminy w nieruchomości i finansowane są z przychodów z tytułu czynszu.
4. Ponadto dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być również:
 - 1) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 2) środki własne budżetu gminy;
 - 3) środki zewnętrzne.
5. Środki na nowe inwestycje z zakresu budowy lub modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec finansowane będą z budżetu gminy oraz przy wykorzystaniu dostępnych środków zewnętrznych przyznanych na ten cel.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZYDŁOWIEC

§ 7.

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych niniejszym Programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki inwestycyjne będą uzależnione od wielkości kwoty zabezpieczonej na ten cel w budżecie gminy w poszczególnych latach objętych programem.
2. Prognozę wysokości wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	64500zł	65000zł	65500zł	66000zł	66500zł
Koszty remontów i modernizacji	271000zł	350000zł	290000zł	200000zł	150000zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Szydłowiec jest jednym ze współwłaścicieli	40000zł	41000zł	42000zł	42000zł	43000zł
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	100000zł	100000zł

ROZDZIAŁ VIII

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZYDŁOWIEC

§ 8.

1. Gmina Szydłowiec będzie nadal podejmowała działania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez:
 - 1) działania w zakresie pozyskiwania funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa socjalnego;
 - 2) systematyczne wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków, które będą podstawą do przygotowania planów remontowych na kolejne lata.
2. W celu zwiększenia efektywności wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy Szydłowiec niezbędne jest podejmowanie następujących działań:
 - 1) intensyfikowanie zamian lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
 - 2) egzekwowanie należności czynszowych poprzez proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia czynszowego, zamiany na lokale tańsze w eksploatacji, odpracowania zaległości czynszowych;
 - 3) odzyskiwanie lokali zajmowanych przez osoby nieuprawnione, ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania, nie zamieszkujące trwale w lokalu;
 - 4) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu eksmisji z lokalu wobec najemców zalegających długotrwale z opłatami za używanie lokalu.