



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 2127

UCHWAŁA NR XXIX/222/18 RADY GMINY DUBENINKI

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018–2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Rudziewicz

Załącznik
do Uchwały Nr XXIX/222/18
Rady Gminy w Dubeninkach
z dnia 28 marca 2018 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018–2022**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022”, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Dubeninki zwanej dalej „gminą” w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022, określony w niniejszej uchwale,
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Dubeninki,
- 3) rodziny - użyte w niniejszej uchwale pojęcie dotyczy również osoby samotnej ubiegającej się o najem mieszkania,
- 4) ustawie o ochronie prawa lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę 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 ze zm.).

Rozdział II

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

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dubeninki tworzą lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminną, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu.

2. Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

- 1) Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Dubeninki stanowi 77 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej – 4103,45 m², usytuowanych na terenie gminy w 19 budynkach, w tym:
 - 75 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej – 3985,35 m²,
 - 1 lokal socjalny o łącznej powierzchni użytkowej – 52,00 m²,
 - 1 lokal z przeznaczeniem na pomieszczenie tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej – 65,70 m².W budynkach tych znajduje się 19 lokali własnościowych.

2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się jako dobry i średni. Lokale mieszkalne znajdują się w większości w budynkach starych, wybudowanych przed rokiem 1945 o bardzo dużych potrzebach remontowych. Około 15% stanowią budynki wybudowane po 1945 roku wymagające również znacznych nakładów.

Zestawienie posiadanych budynków w zależności od roku budowy oraz ich stan techniczny przedstawia tabela nr 1 i tabela nr 2.

Tabela nr 1

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość mieszkań
do 1945 roku	16	62
do 1988 roku	3	15
Razem	19	77

Struktura wiekowa budynków bezpośrednio wpływa na potrzeby remontowe. W tabeli zamieszczonych powyżej podzielono gminne zasoby mieszkaniowe na dwie kategorie.

Kategoria I - to budynki wybudowane do 1945 roku. Budynki te wymagają dużych nakładów finansowych, aby doprowadzić je do zadowalającego stanu technicznego. Do remontu kwalifikują się przede wszystkim elewacje, dachy wraz z pokryciem i obróbkami blacharskimi oraz w większości do wymiany stolarka otworowa.

Kategoria II - to budynki wybudowane do 1988 roku. Pomimo optymistycznej kwalifikacji większość budynków z tej grupy nie odpowiada wymogom technicznym takim jak wentylowanie pomieszczeń, ogrzewanie ścian, dachy wraz z pokryciem i obróbkami blacharskimi, instalacje elektryczne, stolarka otworowa.

Tabela nr 2

Stan techniczny	Ilość budynków	Udział % w całości
dobry	4	19
średni	15	81
zły	0	0
Razem	19	100

3) wyposażenie techniczne lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Rodzaje mieszkań ze względu na położenie i stan wyposażenia	Ilość mieszkań	%
1	Mieszkania z łazienką	74	97,40
2	Mieszkania bez łazienką	3	3,90
3	Mieszkania z centralnym ogrzewaniem	5	6,50
4	Mieszkania z centralnie podgrznaną ciepłą wodą	0	0,00

3. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018– 2022 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali gminnych, w tym	77	76	76	76	76
- liczba mieszkań komunalnych	75	74	73	72	71
- liczba mieszkań socjalnych	1	2	3	4	5
- pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1
Lokale gminne do remontu	5	4	3	2	1

Lokale gminne kwalifikowane na lokale socjalne	1	2	3	4	5
--	---	---	---	---	---

Charakterystyka budynków pod względem technicznym

Analizując te dane można zauważyć, że ponad połowa zasobów mieszkaniowych gminy, w których gmina ma swój udział, wymaga znacznych nakładów finansowych w celu poprawienia ich stanu technicznego. Należy podkreślić, że budynki wybudowane w okresie przedwojennym kilkakrotnie przechodziły już kapitalne remonty i w chwili obecnej na budynki, które są w 100% własnością gminy zostały wykonane audyty energetyczne, które obejmują remont i przebudowę podstawowych elementów budynków. Znajdujące się w tych budynkach lokale przechodzą takie prace remontowe częściej przez najemców i gminę dostosowując do bieżących potrzeb lokatorów. W związku z wykonaniem audytów, które są powiązane również z gospodarką niskoemisyjną, gmina szuka możliwości otrzymania dofinansowania z różnych programów zewnętrznych.

Wyposażenie budynków w instalacje

W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe (wyposażone we wszystkie media instalacyjne i zawierające wszystkie niezbędne pomieszczenia bytowe i pomocnicze) jak też lokale o obniżonym standardzie (z niepełnym wyposażeniem instalacyjnym i funkcjonalnym). Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu. Najemcy lokali pełno standardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji. Nie różnicujemy stawek z tytułu umiejscowienia lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę, wynikający z art. 35 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokale o niepełnym standardzie po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców należy poddawać remontom i kwalifikować je jako lokale socjalne. Odzysk lokali przeznaczonych na lokale socjalne możliwy jest także w wyniku przekwaterowania zamieszkujących je rodzin do lokali o wyższym standardzie. Pozwoli to na zwiększenie lokali socjalnych, wydzielenie tzw. „zasobu socjalnego” i wywiązanie się gminy z ustawowych obowiązków, co z kolei pozwoli uniknąć konieczności wypłacania odszkodowania z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego. Ilość lokali spełniających wymagania dla lokali mieszkalnych stanowi 97,40 % ogółu lokali.

Prognozowane potrzeby ilościowe i jakościowe mieszkań

Na przykładzie lat ubiegłych szacować można, że ilość wniosków o przydział lokali wynosi średnio 5 wniosków rocznie. Możliwości gminy w zakresie zapewnienia potrzeb mieszkańców szacuje się w ilości jednego lokalu rocznie.

Rozdział III

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

§ 5. 1. Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich niezaspokojonych potrzebach remontowych.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, szczególnie tak zwanej starej substancji mieszkaniowej wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 70% ogólnego zasobu, a w szczególności:

- a) naprawę i wymianę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych,
- b) naprawa i przebudowa przewodów dymowych i wentylacyjnych,
- c) docieplenie ścian zewnętrznych budynków wraz z elewacjami budynków,
- d) naprawę instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- e) malowanie klatek schodowych,

2. W latach 2018-2022 planuje się wykonać remont 5 lokali mieszkalnych. Ze względu na obniżoną wartość użytkową lokali przewiduje się przekwalifikowanie pięć lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

3. Plan remontów w latach 2018-2022 będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie gminy.

4. Szczegółowe plany remontów budynków wynikają z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców.

5. Określone w przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich do realizacji w danych latach. Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub

zmiany priorytetów. W budynkach wspólnot plany remontowe są każdorazowo i corocznie uzgadniane ze współwłaścicielami. Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do zatrzymania procesu pogarszania się stanu technicznego budynku. Podstawowym zagrożeniem dla realizacji strategii remontowej może być bariera finansowa wynikająca z braku woli lub możliwości ponoszenia wspólnych kosztów remontów przez właścicieli mieszkań. Wynikający z ustawy o własności lokali obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypacji w kosztach utrzymania, często wymagających dość znacznych nakładów wspólnych części nieruchomości, które często wywołuje niezadowolenie społeczne kierowane pod adresem władz samorządowych. Ponadto poziom kosztów niezbędnych remontów przekracza finansowe możliwości członków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Gmina Dubeninki w latach 2018-2022 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż realizowana jest i będzie w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w uchwale Nr III/10/10 Rady Gminy Dubeninki z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dubeninki. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań i innych nieruchomości będących w zarządzie gminy przeznaczać powinno się na inwestycje zwiększające zasób mieszkaniowy gminy lub poprawę stanu technicznego budynków w formie dofinansowania. Kwot tych nie ujęto w programie. W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań w celu zmniejszenia udziału procentowego gminy w nieruchomościach, co spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych ponoszonych na utrzymanie części wspólnych. Wykluczyć należy jakąkolwiek sprzedaż lokali użytkowych. Wpływy z czynszów są bowiem znaczącym czynnikiem zwiększającym środki finansowe na remonty, na finansowanie nakładów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy. Brak tego źródła spowoduje znaczne ograniczenie zakresu prowadzonych robót remontowych w zasobach komunalnych. W ostatnich 5–ciu latach wpłynął tylko jeden wniosek o możliwość wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego. Lokatorom zajmującym lokale komunalne, jest wygodnie, gdy odpowiedzialność za ich stan techniczny i remonty odpowiada w tym przypadku gmina.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

	2018	2019	2020	2021	2022
Planowana ilość mieszkań do sprzedaży	1	1	1	1	1

Łącznie w latach 2018-2022 planuje się sprzedaż 5 lokali mieszkalnych. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od ilości złożonych wniosków przez najemców o wykup lokali.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady polityki czynszowej na terenie Gminy Dubeninki:

- 1) Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Dubeninki ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.
- 2) Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne
 - za lokale socjalne
 - za tymczasowe pomieszczenie
- 3) Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą.
- 4) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

5) Stawka bazowa czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania. Przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

Czynniki obniżające stawkę bazową	Wysokość obniżki	Czynniki podwyższające stawkę bazową	Wysokość podwyżki
Brak w lokalu instalacji wodnej	20%	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej	20%	Centralnie podgrzana woda	10%

6) Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.). Obniżkę czynszu, o której mowa w pkt. 6, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

7) Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

8) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyższenie czynszu planuje się dokonywać nie częściej niż co dwanaście miesięcy.

9) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.

10) Czynsz najmu płacony jest do końca miesiąca za dany miesiąc na wskazany przez gminę rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

11) Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na piśmie, najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

12) W przypadku gdy lokator jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności zarządca podejmuje procedury zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.).

13) Tymczasowe pomieszczenie przeznacza się na wynajem osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana będzie z dłużnikiem na czas nie dłuższy niż 6 miesięcy. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub upornie wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo zachowania uciążliwego dla

sąsiadów. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, który dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego.

2. Prognozowane stawki czynszu - ustalony przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od dnia 1 października 2017 r. na 3709 zł powoduje, że 2,5 % jej wartości skutkuje stawką w wysokości 7,72 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Dubeninki nie była zmieniana od ponad 2 lat. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Dubeninki wynosi 2,10 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu. W roku 2018 stawka bazowa ma wynosić 2,10 zł /m² powierzchni użytkowej lokalu. Planuje się wzrost stawki bazowej o 10 % co dwa lata. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy. Należy podkreślić że prognozowana stawka czynszu jest dużo niższa od wyliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Prognozowana stawka czynszowa na lata 2018 – 2022 (dane w zł/ m²)					
Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Stawka czynszu za lokal mieszkalny	2,10	2,10	2,30	2,30	2,50
Stawka czynszu za lokal socjalny	0,50	0,50	0,55	0,55	0,60

Rozdział VI

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

§ 8. 1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki zarządzane są przez Wójta Gminy Dubeninki. Przewiduje się, że w miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dubeninki.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale mieszkalne i użytkowe.

Znaczącym jednak źródłem dofinansowania są czynsze za lokale użytkowe będące w zasobach gminnych.

W niektórych przypadkach remontów, czy wprowadzania infrastruktury, można zastosować opłaty adiacenckie.

Źródłem finansowania mogą być: dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków zasobów gminy. Kolejnymi źródłami mogą być również środki pochodzące z systemów bankowych np. kredyty kontraktowe, hipoteczne itp. lub funduszy specjalnych i fundacji jak Krajowy Fundusz Mieszkalnictwa, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON (adaptacja mieszkań dla niepełnosprawnych), Fundusze pomocowe zagraniczne itp.

Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań. W związku z uchwaleniem przez gminę Planu Gospodarki Niskoemisyjnej, gmina posiada możliwości dofinansowania remontów budynków w zakresie zmniejszającym zapotrzebowanie energetyczne i dla tego typu przedsięwzięć powstają specjalne programy współfinansujące. Gmina obecnie ma wykonane audyty w oparciu o PGN dla 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i czeka na uruchomienie programów celowych.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (dane w zł)					
Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Przychody z lokali mieszkalnych	121528	128598	141115	138980	138185
Przychody z lokali użytkowych	85992	86964	86964	86964	102913

Przychody z lokali ogółem	207520	215562	228079	225944	241098
----------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie i remonty mieszkaniowego zasobu gminy

§ 10. 1. Poniższe zestawienie przedstawia koszty funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej gminy:

1) Wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto stabilny procent wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty.

Koszty remontów i eksploatacji					
Lata	2018	2019	2020	2021	2022
Kwota w złotych	160 000	168000	176400	185220	194480

2) Na koszty remontów składają się remonty wykonane przez ekipy remontowe gminy oraz remonty zlecone. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują zaliczki na koszty eksploatacji oraz remontów. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w latach (w zł)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Lokale w budynkach gminnych	134400	141120	148176	155585	163364
2	Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	25600	26880	28224	29635	31116
Razem:		160000	168000	176400	185220	194480

Rozdział IX

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Zaplanowano kontynuację występowania zarządcy w charakterze pośrednika i inicjatora wzajemnych zamian mieszkań niezależnie od formy własności. Stała weryfikacja strychów i innych pomieszczeń znajdujących się w obrębie zarządzanych nieruchomości pod kątem wykorzystania ich do adaptacji na mieszkania.

Adaptacja przeprowadzana będzie na koszt własny przyszłego najemcy. Niemożliwa jest nadbudowa budynków komunalnych ze względów konstrukcyjnych, wytrzymałościowych i ekonomicznych (stare budownictwo).

Ewentualną nadbudowę lub adaptację rozpatrywać należy indywidualnie po uzgodnieniu z ewentualnymi współwłaścicielami budynku, przeprowadzonej ekspertyzie technicznej i analizie ekonomicznej.

Jednym z warunków racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest gospodarka remontowa realizowana przez akumulację środków finansowych na remonty.

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - a. coroczne przygotowywanie szczegółowych programów remontowych,
 - b. przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie same zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c. proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,

- d. wyremontować i przekwalifikować 5 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- 2) zwiększenie windykcji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków zaradczych:
 - a. reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b. pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c. proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji,
- 3) kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu, sprzedaż w drodze przetargu,
- 4) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.
- 5) planuje się utworzenie mieszkań chronionych w związku z ustawą o pomocy społecznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 930 ze zm.)