



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 lipca 2014 r.

Poz. 3897

UCHWAŁA NR RG.0007.35.2014 RADY GMINY LYSKI

z dnia 30 czerwca 2014 r.

w sprawie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lyski na lata 2014 - 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i 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 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm/.

Rada Gminy Lyski uchwała:

§ 1. Uchwała się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lyski na lata 2014-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lyski.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Lyski

inż. Krystian Widenka

Załącznik do Uchwały Nr RG.0007.35.2014

Rady Gminy Lyski

z dnia 30 czerwca 2014 r.

PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014 – 2020

Stosowanie się do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy gminnych osób prawnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lyski
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
7. wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lyski

Stan lokali mieszkaniowych, komunalnych w Gminie Lyski na dzień 31.12.2013 r. wynosi 25.

Mieszkaniowy zasób Gminy Lyski

Tabela 1

L.p.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Powierzchnia w m ²
1.	Adamowice ul. Rybnicka 36	3	235,26
2.	Adamowice ul. Szkolna 7	2	119,17
3.	Raszczyce ul. Raciborska 131	1	88,64
4.	Żytna ul. Rybnicka	2	142,93
5.	Lyski ul. Bogunicka 1/1	1	18,29
6.	Lyski ul. Robotnicza 4	6	215,74
7.	Lyski ul. Robotnicza 8	1	50,90
8.	Dzimierz ul. Rzuchowska 27	3	126,60

9.	Dzimierz ul. Wygony 1	3	158,40
10.	Dzimierz ul. Wygony 2	3	152,40

Prognoza na dzień 31.12.2020 r. to 31 zwiększenie zasobu mieszkaniowego wynika z:

- przeprowadzić remont i oddać do zasiedlenia mieszkania w Dzimierzu przy ulicy:

Wygony 1/3,

Wygony 2/2,

- podział mieszkań w budynku położonym w Lyskach przy ulicy Robotniczej 4 po generalnym remoncie uzyskać będzie można 2 dodatkowe mieszkania,

- podział mieszkania w budynku położonym w Raszczykach przy ul. Raciborskiej 131 uzyskać będzie można 1 dodatkowe mieszkanie.

- podział mieszkania w budynku położonym w Adamowicach przy ul. Rybnickiej 36 uzyskać będzie można 3 dodatkowe mieszkania

Propozycja podziału mieszkań na mniejsze wynika z faktu, że istnieje duży popyt na lokale komunalne, natomiast obecne zasoby komunalne charakteryzują się niskim stopniem wykorzystania powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących własność Gminy. Utworzenie nowych mieszkań pozwoliłoby, choć w części zaspokoić potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Gminy Lyski.

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Lyski w latach 2014 – 2020.

Budynki zasobu mieszkaniowego Gminy Lyski. Gmina podejmuje i będzie podejmować działania prowadzące do ochrony zdrowia i życia ludzi poprzez utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynków i pomieszczeń, zapewnienie ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem oraz umożliwienia racjonalnego wykorzystania nośników energii, wody i kanalizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm./ poprzez wykonywanie prac remontowych finansowanych ze środków budżetu Gminy.

Tabela 1

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Budynki przeznaczone do sprzedaży		1	-	1	-	-	-	-		
Budynki przeznaczone do remontu										
1	Adamowice, ul. Rybnicka 36	3	-			X		X	X	X
2	Adamowice, ul. Szkolna 7	2	-	X		X		X	X	
3	Lyski, ul. Robotnicza 4	6	6		X	X	X	X	X	
4	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27	3	3		X		X			
5	Dzimierz, ul. Wygony 1	3	3		X		X			
6	Dzimierz, ul. Wygony 2	3	3		X		X			
7	Raszczyce ul. Raciborska	1				X		X	X	
8	Żytna ul. Rybnicka	2				X				

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

Gmina Lyski od kilkudziesięciu lat nie jest w stanie inwestować w budownictwo wielomieszkaniowe, nie posiada również programu inwestycyjnego umożliwiającego na bazie własnych środków finansowych, przyrost w najbliższych latach zasobów mieszkaniowych należałoby skupić się na formach zastępczych wspomagających wypełnienie ustawowego obowiązku gminy, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Do tej pory gmina wykorzystywała wielorakie sposoby rozwiązania problemu braku przyrostu komunalnego zasobu mieszkaniowego m.in.:

- adaptację nieatrakcyjnych lokali użytkowych,
- adaptację lokali nie przystosowanych na cele mieszkalne w budynkach gminnych.

Budynki mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność gminy były wybudowane w dużej mierze kilkadziesiąt lat temu. Wieloletnie zaniedbania w zakresie polityki remontowej oraz sztywna polityka czynszowa spowodowały pogorszenie się stanu technicznego nieruchomości. Niedoinwestowanie kosztów utrzymania budynków spowodowało brak kapitalnych remontów, - co automatycznie wpłynęło na stan techniczny budynków. Część budynków zaczęła sukcesywnie przechodzić w ręce wspólnot mieszkaniowych w

istniejącym stanie technicznym. Wielokrotnie mamy do czynienia ze wstrzymywaniem nawet najpilniejszych remontów właśnie przez właścicieli mieszkań, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na opłacanie zwiększonych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością – ze względu na remont, nie wyrażają również z tych samych powodów zgody na utworzenie funduszu remontowego.

1. Do podstawowego zakresu robót remontowych należą:

- remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- modernizacja systemów grzewczych,
- roboty dekarstwo – blacharskie,
- roboty wodno – kanalizacyjne,
- roboty budowlane,
- docieplenie budynków,
- rewitalizacja zabytkowych elewacji.

2. Remonty budynków, o których mowa w pkt 1, mają być finansowane z wpływów czynszowych za lokale mieszkalne, finansowego wsparcia z pozyskanych środków RPO WSL na lata 2014 - 2020 oraz dotacji budżetowej na roboty remontowe i inwestycyjne.

3. Właściciel budynku w ramach posiadanych środków pochodzących z czynszu będzie utrzymywał dobry stan techniczny budynków poprzez wykonywanie prac konserwacyjnych, bieżących napraw i drobnych prac remontowych oraz usuwania awarii.

4. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2014 – 2020.

Zakres remontów w budynkach komunalnych

Tabela 2

Rok	Zakres robót /remontów i modernizacji/	Budynki	Uwagi
2014	Kominy ponad dachem	Adamowice, ul. Szkolna	
2015	Dach	Lyski, ul. Robotnicza	Wersja 6 mieszkań
	odwodnienie, dach,	Dzimierz, ul. Wygony 1	
	Dach	Dzimierz, ul. Wygony 2	
	Dach	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27	
	Rozbiórka gospodarczego	Lyski, ul. Robotnicza	
	Stropy, schody, roboty budowlane	Dzimierz, ul. Wygony 1	
	Stropy, schody, roboty budowlane	Dzimierz, ul. Wygony 2	
2016	Stropy, schody, roboty budowlane	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27	
	Okna piętro, piwnica, instalacja c.o	Adamowice, ul. Rybnicka	
	Okna piwnica, szambo, instalacja	Adamowice, ul. Szkolna	
	Stropy, okna, drzwi wew, roboty budowlane	Lyski, ul. Robotnicza	Wersja 6 mieszkań
	Projekt adaptacji podziału mieszkania na 2 mieszkania	Raszczyce, ul. Raciborska	
2017	Remont instalacji c.o., dach	Żytna, ul. Rybnicka	
	Łazienka, klatka- roboty budowlane	Lyski, ul. Robotnicza	Wersja 6 mieszkań
	Łazienki, instalacja- roboty budowlane	Dzimierz, ul. Wygony 1	
	Łazienki, instalacja- roboty budowlane	Dzimierz, ul. Wygony 2	
	Łazienki, instalacja- roboty budowlane	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27	

2018	Termomodernizacja, dach	Adamowice, ul. Rybnicka	
	Termomodernizacja, dach	Adamowice, ul. Szkolna	
	rob. budowlane	Lyski, ul. Robotnicza	Wersja 8 mieszkań
	Realizacja podziału mieszkań	Raszczyce, ul. Raciborska	
2019	Roboty budowlane	Lyski, ul. Robotnicza	Wersja 8 mieszkań
	Realizacja projektu	Raszczyce, ul. Raciborska	
	Remont instalacji c.o	Adamowice, ul. Szkolna	
2020	Projekt adaptacji podziału mieszkań	Adamowice, ul. Rybnicka 36	Wersja 3 mieszkania
	Realizacja podziału mieszkań	Adamowice, ul. Rybnicka 36	Wersja 6 mieszkań

3. Plan sprzedaży lokali na kolejne lata

Gmina Lyski planuje sprzedaż jednego mieszkania położonego w Lyskach przy ul. Robotniczej 8.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Obowiązujące w Gminie Lyski czynsze są stosunkowo niskie. Najczęstszym i najmocniej artykułowanym argumentem by ich nie podnosić jest fakt, iż w zasobach komunalnych mieszka znaczna ilość ludzi biednych. Modyfikacja systemu czynszowego w Gminie Lyski jest absolutnie nieodczuwalna. Dotychczasowy system, zmieniany w niewielkim stopniu w ciągu kilkudziesięciu lat nie mobilizował niestety tych lokatorów, którzy mogliby zainwestować własne środki dla zapewnienia sobie mieszkania. Raczej bardziej opłacalne było szukanie wszelkich możliwości prowadzących do uzyskania przydziału. Kilkadziesiąt lat trwania w tym systemie spowodowało, że i dziś - chociaż zasadniczo zmieniły się uwarunkowania ekonomiczne - duża część mieszkańców gminy nadal uważa, że stosunkowo tanie i mocno subsydiowane mieszkanie po prostu im się należy i nie mają poczucia, że zabezpieczenie mieszkania powinno być przecież w głównej mierze ich własną sprawą. Zjawisko to jest zresztą znane na całym świecie i występuje tym ostrzej, im więcej i dłużej w jakimś kraju dopłacano do konkretnych grup ludności czy zasobów.

Zasadą winno być, aby wpływy z czynszu lokali komunalnych pokrywały przynajmniej koszty utrzymania zasobu - w Gminie Lyski. Stąd też winno się w ramach ustawowo dopuszczalnych granic dążyć do stopniowego zwiększenia wpływu z czynszu.

Politykę czynszową Gmina będzie prowadziła na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wysokość bazowej (maksymalnej) stawki czynszu regulowanego oraz zasady kształtowania się stawek tego czynszu (głównie w zależności od standardu mieszkania) obowiązujące w zasobie mieszkaniowym Gminy określa się wg poniższych zasad:

- 1) podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą być dokonywane częściej niż raz na 6 miesięcy,
- 2) maksymalna wysokość czynszu nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej dla danego województwa, dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym wprowadza się zmianę stawki czynszu.

Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, jest on ogłaszany co kwartał przez wojewodę.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- czynsz za lokal socjalny,
- czynsz za lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²,
- czynsz za pozostałe lokale mieszkalne.

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Lyski, który określając stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, np.:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
- ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Ustala się następujące podstawowe zasady zarządzania:

- efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego,
- poprawę standardu zasobu,
- poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- sprawna windykacja opłat z tytułu najmu lokalu.

Pełno standardowe mieszkanie to lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę i wc. W zależności od wyposażenia mieszkań do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki. Stawka bazowa ustalona będzie dla mieszkań wyposażonych w łazienkę, wc, instalację centralnego ogrzewania i instalację wodociągowo - kanalizacyjną. Obniżki natomiast stosowane będą w przypadku braku instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej, łazienki, ustępu spłukiwanego, oraz w przypadku usytuowania mieszkania w suterenie lub na poddaszu. Bazową stawkę czynszu ustala odrębnym zarządzeniem Wójt Gminy Lyski.

Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu należy:

- brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10 %,
- brak instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej – obniżka o 10 %,
- brak łazienki – obniżka o 10 %,
- brak wc (ustępu spłukiwanego) w lokalu – obniżka o 5 %,
- brak wc (ustępu spłukiwanego) w budynku – obniżka o 10 %,
- mieszkanie w suterenie, lub na poddaszu – obniżka o 5 %.

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

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone będzie w sposób bezpośredni, przy pełnieniu tych obowiązków przez stanowisko ds. Zarządzania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

w Urzędzie Gminy:

a) Komisja Mieszkaniowa prowadzi postępowania kwalifikacyjne, ustalając listę osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych. Komisja opiniuje wnioski o zawarcie umowy najmu kierując się:

- przepisami prawa materialnego,
- zasadami ustalonymi w uchwale Nr LVI/46/2006 Rady Gminy Lyski z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- względami społecznymi wynikającymi z oceny stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i stanu zasobów mieszkaniowych gminy.

b) Referat Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Lokalowej stanowisko ds. Gospodarki Lokalowej, poprzez bezpośredni kontakt z Najemcami, stałe monitorowanie zasobu mieszkaniowego, oraz bieżącej problematyki z nim związanej, przeprowadzanie kontroli budynku zgodnie z art. 10 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,

c) Referat Ochrony Środowiska, Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Lokalowej stanowisko ds. Gospodarki Lokalowej przygotowuje m. in. propozycje wysokości stawek czynszowych, zawierania i rozwiązywania umów najmu,

d) Stanowisko ds. Inwestycji i Remontów przygotowuje projekty oraz niezbędną dokumentację w zakresie inwestycji.

Bezpośredni nadzór nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami jego działalności sprawować będzie samorząd jako jednostka nadrzędna.

Wielkość zasobu mieszkaniowego jest w miarę stała, a zmiany zasobu wynikają z kupna mieszkań lub adaptowania innych lokali.

Aby sprostać rozwiązaniu problemów mieszkaniowych najuboższej grupy mieszkańców naszej gminy oraz na bieżąco dostarczać lokale socjalne osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym gmina musi rozszerzać zasób lokali socjalnych i dążyć do utrzymania tego zasobu w nie pogarszającym się stanie technicznym.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przy realizacji zadań związanych z utrzymywaniem substancji lokalowej zasobu gminy na odpowiednim poziomie technicznym będą wykorzystywane środki z budżetu gminy, wpływ opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, środków uzyskanych ze sprzedaży poszczególnych nieruchomości oraz środków pomocowych.

Wydatkami z tytułu bieżącego oraz z technicznego utrzymania budynków są przede wszystkim następujące koszty:

- utrzymanie kotłowni (opał, palacze),
- usługi kominiarskie,
- energia elektryczna zużyta w pomieszczeniach wspólnych,
- remonty i naprawy,
- bieżąca konserwacja i przeglądy instalacji.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Lyski jest budżet gminy. Środki finansowe na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym pochodzą z trzech zasadniczych źródeł, to jest :

- czynsze za najem lokali mieszkalnych,
- czynsze za najem lokali użytkowych,
- środki z budżetu gminy.

Czynione są również starania na pozyskiwanie finansowego wsparcia z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.

Podstawowym źródłem finansowania komunalnego zasobu mieszkaniowego winny być wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów komunalnych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. W związku z tym wpływy z wynajmu lokali użytkowych są równorzędnym źródłem finansowania nakładów na utrzymanie zasobu gminy. Wobec braku realnych perspektyw pozwalających na utrzymanie pogarszającego się stanu zasobów mieszkaniowych a do tego ograniczonych możliwości budżetu gminy zarówno obecnie, jak i w najbliższej przyszłości nieodzownym jest przyjęcie właściwej strategii działania w przedmiotowym zakresie. Dlatego też przyjęto za zasadne, aby koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego pokrywane były głównie wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali komunalnych, jak i użytkowych a w niewielkim stopniu z dotacji budżetu gminy.

7. Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Koszty remontów i modernizacji budynków gminnych

Tabela 3

Lp.	Lata finansowania	Potrzebne środki finansowe na remont i modernizację budynków gminnych
1.	2014	800,00 zł
2.	2015	810 000,00 zł
3.	2016	406 500,00 zł
4.	2017	420 000,00 zł
5.	2018	900 000,00 zł
6.	2019	683 000,00 zł
7.	2020	100 000,00 zł

Przewidywany koszt bieżącej eksploatacji budynków gminnych

Tabela 4

Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków gminnych	Przewidywane źródło finansowania
2014	130 000,00 zł	Budżet gminy
2015	130 000,00 zł	Budżet gminy
2016	140 000,00 zł	Budżet gminy
2017	140 000,00 zł	Budżet gminy
2018	140 000,00 zł	Budżet gminy
2019	140 000,00 zł	Budżet gminy
2020	140 000,00 zł	Budżet gminy

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

Gmina Lyski podejmuje działania, które mają wpływ na racjonalizację wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy w działaniach polegających na:

- umożliwieniu zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali,
- przeznaczaniu do adaptacji na mieszkania pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Lyski,
- podejmowaniu działań zmierzających do nieodpłatnego pozyskiwania budynków stanowiących mienie innych podmiotów,
- odzyskiwanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
- bieżącej windykacji należności czynszowych, a także podejmowaniu innych działań w celu zapewnienia terminowego regulowania należności z tytułu czynszów,
- poprawie warunków mieszkaniowych najemców mieszkań komunalnych.

Przedstawiony powyżej Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lyski na lata 2014 – 2020 pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania. Kluczowym aspektem Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania komunalnymi nieruchomościami mieszkaniowymi. Program dotyczy również bezpośrednio jednego z najważniejszych zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obok ustawowego wymogu, wieloletni program może przynieść gminie szereg korzyści, szczególnie wobec braku wystarczającej ilości środków budżetowych na samodzielne finansowanie przez władze samorządowe nowego budownictwa komunalnego. W takich warunkach trzeba jak najwięcej uwagi poświęcić sposobowi i jakości gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy.