



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 grudnia 2021 r.

Poz. 5025

UCHWAŁA NR XXXIII.186.2021 RADY GMINY PROSTKI

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki na lata 2021 – 2025”

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 (t.j. Dz. U. 2020.611 r. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1372) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prostki.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XIX.102.2016 z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki na lata 2016 - 2020”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Henryk Strojcki

Załącznik do uchwały Nr XXXIII.186.2021
Rady Gminy Prostki
z dnia 26 listopada 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki na lata 2021 – 2025.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki na lata 2021- 2025” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkania oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2021-2025 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata kolejne.
3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prostki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
5. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 3. Gospodarowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na: wynajmowaniu lokali socjalnych, lokali których najem związany jest ze stosunkiem pracy, lokali mieszkalnych oraz ich sprzedaży.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach 2021-2025 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy:

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020.611 z późn.zm.), zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Prostki objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy będące w zarządzie Gminy Prostki oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych.

3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:

- przekazywanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów przedsiębiorstw państwowych oraz Skarbu Państwa;
- przekazywanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne;
- wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń;

- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych;
- nabywanie odpłatnie.

Zasób mieszkaniowy gminy Prostki wg stanu na 31 grudnia 2020 r. stanowi 58 budynków, w których znajduje się 182 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 7771,01 m², usytuowanych w budynkach komunalnych, budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowej w Wiśniowie Ełckim.

Gmina dysponuje 1 lokalem socjalnym położonym w miejscowości Długochorzele 6/6 – lokal o powierzchni – 30, 40 m².

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego/ wykaz lokali/ wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia tabela nr 1.

L.p.	Adres budynku	Powierzchni użytkowa mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań w budynku	
			ogółem	komunalnych
1	1 Maja 2, Prostki	184,56	4	3
2	1 Maja 9, Prostki	118,34	12	2
3	1 Maja 14, Prostki	51,10	4	2
4	1 Maja 15, Prostki	381,84	8	8
5	1 Maja 25, Prostki	79,27	7	3
6	1 Maja 28, Prostki	206,33	6	5
7	1 Maja 31, Prostki	50,55	7	1
8	1 Maja 33, Prostki	161,96	5	4
9	1 Maja 35, Prostki	65,40	2	1
10	1 Maja 36, Prostki	244,15	5	5
11	1 Maja 37, Prostki	157,40	8	6
12	1 Maja 39, Prostki	135,15	8	3
13	1 Maja 42A, Prostki	147,45	5	4
14	1 Maja 42B, Prostki	73,21	3	2
15	1 Maja 44A, Prostki	121,37	8	4
16	1 Maja 45, Prostki	150,78	5	4
17	1 Maja 46, Prostki	47,05	17	1
18	1 Maja 50, Prostki	232,31	11	7
19	1 Maja 52, Prostki	98,87	3	3
20	1 Maja 67, Prostki	151,64	12	4
21	1 Maja 77, Prostki	15,87	3	1
22	Kolejowa 1, Prostki	341,02	17	8
23	Kolejowa 3, Prostki	110,70	10	3
24	Kolejowa 8, Prostki	65,90	4	2
25	Kolejowa 9, Prostki	59,42	4	2
26	Kolejowa 10, Prostki	82,01	11	3
27	Kolejowa 11, Prostki	183,27	7	5
28	Kolejowa 12, Prostki	183,13	8	3
29	Kolejowa 14, Prostki	46,89	8	2
30	Dworcowa 5, Prostki	56,90	3	1
31	Osiedle Leśne 1, Prostki	130,84	9	3
32	Osiedle Leśne 2, Prostki	1000,50	36	21
33	M. Konopnickiej 14, Prostki	58,70	1	1
34	M. Konopnickiej 15, Prostki	140,74	12	4
35	M. Konopnickiej 16, Prostki	49,96	6	1
36	M. Konopnickiej 17, Prostki	60,39	5	2
37	Ełcka 9, Prostki	59,49	10	2
38	Ełcka 11, Prostki	84,89	9	2
39	Krótką 6, Prostki	263,09	13	5
40	Szkołna 2, Prostki	149,70	2	2
41	Szkołna 4, Prostki	74,86	8	2

42	Sportowa 1, Prostki	23,93	6	1
43	Ostrykół 35	79,67	7	2
44	Popowo 13	230,42	4	4
45	Długochorzele 6	340,31	7	7
46	Guty Rożyńskie 3	78,00	1	1
47	Kurzątki 6	45,60	2	1
48	Dybówko 5A	88,67	3	2
49	Dybowo 6	130,07	4	3
50	Wiśniowo Ełckie 5	17,20	18	1
51	Wiśniowo Ełckie 10	48,00	3	1
52	Wiśniowo Ełckie 17	187,69	4	4
53	Wiśniowo Ełckie 43	121,80	3	2
54	Wiśniowo Ełckie 73	54,50	3	1
55	Lipińskie Małe 29B	97,70	2	2
56	Kopijki 13	36,41	2	1
57	Kopijki 50	62,17	1	1
58	Rożyńsk Wielki 36	51,87	1	1
	RAZEM	7771,01	397	182

- w tym lokal socjalny wymieniony wyżej.

§ 5. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasadniczym problemem jest jednak niewystarczająca liczba lokali socjalnych, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych czy osobom opuszczającym zakład karny. Należy również podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Głównymi powodami eksmisji najemców z lokali mieszkalnych, od wierzycieli z różnych zasobów, są:

- zaległości w opłatach czynszowych,
- wypowiedzenia przez właścicieli prywatnych lokali umów najmu,
- zamieszkiwanie w lokalu bez tytułu prawnego,
- rażące lub uporczywe naruszenia zasad porządku domowego,
- przemoc w rodzinie.

W związku z nowelizacją Kodeksu postępowania cywilnego, od 5 lutego 2005 roku eksmisja nie może być wykonywana na tzw. „bruk” ponieważ stosownie do brzmienia art. 1046, eksmisja dłużnika na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego, wykonywana jest do pomieszczenia tymczasowego, w przypadku jeżeli eksmitowany nie opróżnił dobrowolnie zajmowanego lokalu, z którego ma orzeczoną eksmisję. Mając na uwadze ciągły deficyt lokali socjalnych, Gmina podejmuje różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025 z podziałem na lokale wynajmowane jako socjalne i pozostałe mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Zasoby mieszkaniowe Gminy Prostki- prognoza na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	Ilość lokali w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	1	2	2	3	3
Pozostałe lokale komunalne	176	171	165	163	160
Lokale mieszkalne ogółem	177	173	167	165	163

Zmniejszająca się wielkość stanu lokali uwarunkowana jest sprzedażą lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Sprzedaż ustalona jest na poziomie 2-4 lokali w ciągu roku, więc gmina będzie się starała pozyskać nowe budynki z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne. Ponadto należy zaznaczyć, iż Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne typu; wichura, gradobicie, trąba powietrzna, itp., dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych i ponieść z tego tytułu koszty.

Gmina ustala następujące kierunki polityki w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy Prostki:

- a) należy podjąć działania zmierzające do uzyskania lokali socjalnych w celu zabezpieczenia potrzeb w tym zakresie.
- b) przeznaczyć zwolnione, nie użytkowane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.
- c) dokonywać remonty starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym.
- d) stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. Obecna analiza wniosków o przydział lokali mieszkalnych, socjalnych i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego wskazuje, iż dla realizacji obowiązków Gminy Prostki konieczne jest zapewnienie około 45 lokali mieszkalnych i około 5 lokali socjalnych.

Rozdział 3.

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

§ 7. W większości budynki stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Prostki liczą ponad 100 lat.

Stosowane w okresie powstawania tych obiektów technologie budowlane oraz wieloletnie zaniedbania substancji mieszkaniowej miały niekorzystny wpływ na ich stan techniczny. Z uwagi przede wszystkim na wiek zabudowań jak też brak systematycznych okresowych remontów, stan techniczny budynków jest na poziomie dużego wyeksploatowania. Czynniki, które w znacznym stopniu wpłynęły na zły stan techniczny zasobów są niekorzystne efekty transformacji ustrojowej, w tym niedostosowanie się rodzin do gospodarki wolnorynkowej, wzrost kosztów utrzymania, oraz niekorzystne zamiany na rynku pracy prowadzące do zmniejszenia się liczby miejsc pracy.

§ 8. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków oraz lokali zasobu Gminy Prostki sporządzona została na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów. W pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu naprawę, remonty, modernizację, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, a w szczególności utrzymanie sprawnych instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania (w tym podłączenia zasobów mieszkaniowych do kotłowni w m. Prostki), odgromowych oraz przewodów kominowych.

Analiza wskazuje również potrzebę wymiany lub naprawy pokryć dachowych, naprawy elewacji lub uzupełnienia tynków/ w tym termomodernizacyjne/.

Utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym zależeć będzie od wysokości nakładów finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przez właścicieli budynków w tym również Gminę Prostki.

§ 9. Szczegółowy zakres planowanych remontów i modernizacji w okresie od 2021 roku do 2025 roku określają kolejne paragrafy. Zakres ten może ulegać zmianom, w przypadku braku zgody wspólnot mieszkaniowych, braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

§ 10. Planowane remonty budynków mieszkalnych zasobu mieszkaniowego Gminy Prostki, przedstawia tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	Przewidywane nakłady na poszczególne budynki					Rodzaj remontu lub modernizacji
		2021	2022	2023	2024	2025	
1.	ul. 1 Maja 50 Prostki	20 000,00					Budowa przyłącza kanalizacji deszczowej
2.	Lipińskie Małe 29 B ul. 1 Maja 28 Prostki		300 000,00				Dach elewacja
3.	ul. Kolejowa 8, Prostki Guty Rożyńskie 3			350 000,00			Dach elewacja
4.	Popowo 13 Wiśniowo Elćkie 17				350 000,00		Dach elewacja
5.	ul. 1 Maja 15 Prostki					250 000,00	Dach elewacja

UWAGA: poz. 3 będzie realizowana w przypadku uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej lub właścicieli.

§ 11. Planowane nakłady na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

Remonty poszczególnych lokali mieszkalnych w których wymagane są remonty dotyczące w szczególności:

- wymiany instalacji elektrycznych;
- naprawy i wymiany trzonów kuchennych i grzewczych;
- naprawy kominów;
- wymian stolarki okiennej;

będą realizowane zgodnie z planami corocznymi ze środków budżetowych w miarę możliwości finansowych gminy i potrzeb. Zakłada się, że będzie to kwota w każdym roku nie mniejsza niż 40.000 zł.

§ 12. Planowane nakłady na remonty przedstawione powyżej mają charakter orientacyjny. Zakres prac, ich harmonogram oraz poniesione nakłady finansowe zależą m.in. od możliwości finansowych Gminy Prostki oraz współwłaścicieli.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla najemców lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 14. Prognozowaną wielkość sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4. Prognozowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021 -2025.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Prognozowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych w szt.	6	5	6	2	3

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy Prostki, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. Wpływy z czynszów docelowo powinny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontami i zarządem mieszkaniowym zasobem Gminy Prostki.

Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

1. ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
2. polepszeniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
3. systemową zamianą lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
4. zwiększenie nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 16. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne

§ 17. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania, odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku, koszty utrzymania budynków gospodarczych i śmietników, koszty utrzymania posesji przynależnych do budynków oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za zużytą energię elektryczną.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 18. Wójt Gminy Prostki ustala stawkę czynszu w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, w oparciu o stawkę bazową czynszu i z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wartość użytkową.

§ 19. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1. centralne ogrzewanie zasilane z sieci + 10 %
2. ciepła woda zasilana z sieci + 10 %
3. budynek po termomodernizacji:
 - a) wymienione okna w lokalu + 15 %
 - b) docieplone ściany budynku + 5 %
 - c) wyremontowany i ocieplony dach budynku + 5 %
- d) mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Prostki oddanych do użytku po dniu 31.12.2020 r. + 60 %

Wskazane wyżej podwyżki sumuje się w przypadku wykonania prac kosztem i staraniem najemcy / za zgodą zarządcy/, przez okres 24 miesięcy stawka wysokości obowiązującego w tym okresie czynszu bazowego nie będzie podwyższana.

§ 20. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. braku instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku – o 10%
2. kuchnia bez okien – o 10%

3. zakwalifikowania budynku do rozbiórki lub kapitalnego remontu – o 10%
4. położenia lokalu mieszkalnego na strychu – o 10%
5. lokalu mieszkalnego ze wspólnym przedpokojem – o 10%
6. lokalu mieszkalnego położonego w baraku – o 10%.

§ 21. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżek nie może być niższa niż 50% stawki bazowej czynszu miesięcznego ustalonej przez Wójta Gminy Prostki.

§ 22. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki czynszu miesięcznego ustalonej przez Wójta Gminy Prostki. Stawka nie ulega obniżeniu.

§ 23. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej i utrzymania jej na tym poziomie.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu Gminy Prostki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 24. Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

§ 25. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1048).

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe przewidziane w budżecie gminy, wpływy z czynszów za lokale oraz środki pozyskane z budżetu państwa oraz innych instytucji.

§ 27. W celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy określa się priorytetowe zasady:

1. dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
2. urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
3. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy, przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
4. dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 28. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się:

- koszty eksploatacji;
- koszty utrzymania w należyтым stanie porządkowo-sanitarnym budynków oraz ich otoczenia,
- koszty utrzymania terenów zielonych i posesji,
- koszty przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa,

- koszty technicznego utrzymania zasobów,
- koszty remontów bieżących,
- koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych,
- zaliczki na fundusz remontowy,
- koszty inwestycji, remontów kapitałnych, modernizacji,
- koszty wynagrodzenia zarządcy.

§ 29. Przy planowaniu kosztów w poszczególnych latach uwzględniono:

- prognozowaną wielkość zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie kosztów bieżącej eksploatacji na dotychczasowym poziomie,
- systematyczne zmniejszenie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w związku z planowaną sprzedażą lokali komunalnych,
- remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w ramach kosztów i modernizacji.

§ 30. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. Gmina zobowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością w wysokości proporcjonalnej do jej udziału w częściach wspólnych.

§ 31. Wysokość kosztów związanych z bieżącą eksploatacją budynków w latach 2021 -2025 przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5. Wysokość kosztów związanych z bieżącą eksploatacją budynków w latach 2021-2025.

Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji	2500	3000	3500	4000	4500
Koszty remontów i modernizacji	60000	200000	200000	250000	300000
Koszty zarządu	143000	143500	144000	145000	146000
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Ogółem	205500	343500	347500	399000	450500

Rozdział 9.

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

§ 32. Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego pod kątem członków wspólnoty samorządowej ze szczególną, kluczową rolą gminy. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystać istniejący zasób mieszkaniowy.

Gmina realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań uzależnionych od:

- systematycznej poprawy stanu technicznego budynków,
- powiększenia istniejącego zasobu poprzez adaptacje powierzchni niemieszkalnych lub części wspólnych budynku na lokale mieszkalne,
- wyłączenie ze sprzedaży lokali związanych ze stosunkiem pracy,
- wybudowania budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne,
- eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,

- popierania zamian pomiędzy najemcami lokali komunalnych w przypadku, kiedy rodzin zajmująca lokal o wyższym standardzie, z powodu trudności finansowych, nie jest w stanie utrzymać takiego mieszkania, na lokal o niższym standardzie,

§ 33. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.