

UCHWAŁA NR VIII/32/15
RADY MIEJSKIEJ W BOGUSZOWIE-GORCACH

z dnia 30 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszków -
Gorce w latach 2016 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645 z późn. zm.) oraz 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 2014 r. poz. 150), Rada Miejska w Boguszkowie-Gorcach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boguszków -Gorce na lata 2016 – 2020” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Boguszowa - Gorce.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Sylwia Dąbrowska

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Niniejsza uchwała reguluje zasady, prognozy oraz politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Boguszków-Gorce na lata 2016 - 2020. Program stanowi kontynuację polityki gminy określonej w uchwale obowiązującej do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2016- 2020

Rozdział I

Wstęp

§ 1

1. Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki oraz lokale mieszkalne i lokale socjalne, będące wyłączną własnością Gminy Boguszów-Gorce.

Rozdział II

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

§ 2

1. Własnością Gminy Boguszów-Gorce jest 2179 mieszkań o łącznej powierzchni 100 086,32 m², w tym :

a) 315 mieszkań o pow. użytk. 14 993,58 m² – w 60 budynkach w 100 % gminnych, w tym 43 mieszkania stanowiących lokale socjalne,

b) 1864 mieszkania o pow. użytk. 85 086,74 m² -, w 509 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym 84 mieszkania stanowiące lokale socjalne.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe wg form własności na dzień 31 grudnia 2014 r.

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Ilość lokali socjalnych
Budynki w 100% własność gminy	60	272	43
W tym do 4 lokali	21	49	6
W tym do 7 lokali	30	142	32
W tym pow. 7 lokali	9	81	5
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem ogółem	509	1780	84
W tym wspólnoty małe do 7 lokali	256	657	10
W tym wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy poniżej 50%	138	511	44

W tym wspólnoty duże (pow. 7 lokali) – udział Gminy powyżej 50%	115	612	30
ogółem	569	2052	127

§ 3

Lokale socjalne zlokalizowane są w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 4

1. Pozyskiwanie lokali socjalnych odbywać się będzie poprzez pozyskiwanie lokali mieszkalnych, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy przeniosą się do budynków poddanych kompleksowym remontom w ramach programów z zewnętrznym dofinansowaniem jak również poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, podziały lokali o dużej powierzchni.

2. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie poprzez remonty lokali, podziały lokali o dużej powierzchni oraz poprzez pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przekwalifikowanie lokali użytkowych, dla których nie udało się znaleźć najemców.

§ 5

Zapotrzebowanie na lokale na koniec 2014 roku przedstawia się następująco:

- 1) lista oczekujących na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony – 39 rodzin,
- 2) lista osób oczekujących na lokal socjalny – 238 rodzin, w tym:
 - a) 38 rodzin ze względu na trudną sytuację materialną
 - b) 200 rodzin na podstawie wyroku sądu o eksmisję z tytułu zaległości czynszowych (po wykonaniu eksmisji zwolniony zostanie dotychczas zajmowany lokal).

§ 6

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w roku:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali mieszkalnych gminnych	2052	2014	1974	1939	1904	1859
Liczba lokali socjalnych	127	135	145	150	155	160
Liczba budynków w 100% własność gminny	60	57	56	56	56	55
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem	509	500	495	490	485	480

§ 7

1. Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 80 lat. Zasób ten, pomimo podjęcia działań w oparciu o poprzedni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym, związanych z remontami, charakteryzuje się znacznym

stopniem dekapitalizacji.

2. Ze względu na wiek budynków zasoby mieszkaniowe wymagają kontynuacji podjętych działań remontowych. Dotyczy to napraw dachów, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termoizolacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza budynków wzniesionych przed 1945 rokiem jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

3. Obecnie 21 budynków w 100% gminnych oraz 10 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem wymaga remontu kapitalnego a 3 budynki rozbiórki.

4. Wiek budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3. Wiek budynków stanowiących własność i współwłasność gminy

Wiek budynków	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% gminy	W tym budynki wspólnot
do 1945 roku	559	60	499
od 1945-1960	-	-	-
od 1960	10	-	10

5. Stan techniczny budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4. Stan techniczny budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy

Stan budynku	Ilość budynków ogółem (szt.)	W tym 100% własność gminy	W tym budynki wspólnot mieszkaniowych
dobry	136	12	124
średni	399	24	375
zły (do kapitalnego remontu)	31	21	10
Do rozbiórki	3	3	0

6. Prognozę stanu technicznego budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 5. Prognoza stanu technicznego budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy

Kolejne lata	Stan techniczny				
	Liczba ogółem	dobry	średni	zły	do rozbiórki
Budynki w 100% własność Gminy					
2015	60	12	24	21	3
2016	57	16	20	20	1
2017	56	18	19	19	0
2018	56	19	19	18	0
2019	56	20	19	17	0
2020	55	21	19	15	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem					
2015	509	124	375	10	0

2016	500	150	341	8	1
2017	495	180	309	6	0
2018	490	210	276	4	0
2019	485	240	243	2	0
2020	480	260	220	0	0

7. Stan techniczny lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6. Stan techniczny lokali stanowiących własność gminy

Stan budynku	Ilość lokali ogółem (szt.)	W tym lokale mieszkalne	W tym lokale socjalne
dobry	654	641	13
średni	1307	1231	76
zły (do kapitalnego remontu)	203	167	36
Do rozbiórki	15	13	2

8. Stan techniczny lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7. Prognoza stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy

Kolejne lata	Stan techniczny				
	Liczba ogółem	dobry	średni	zły	do rozbiórki
Lokale mieszkalne					
2015	2052	641	1231	167	13
2016	2014	650	1201	150	13
2017	1974	660	1179	135	0
2018	1939	670	1149	120	0
2019	1904	680	1119	105	0
2020	1859	690	1079	90	0
Lokale socjalne					
2015	127	13	76	36	2
2016	135	27	73	33	2
2017	145	45	70	30	0
2018	150	56	67	27	0
2019	155	67	64	24	0
2020	160	80	60	20	0

Rozdział III

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

§ 8

1. Biorąc pod uwagę analizę stanu technicznego budynków niezbędnym jest podniesienie stanu budynków ze złego i średniego na dobry.
2. Analiza potrzeb modernizacyjnych budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 8. Analiza potrzeb modernizacyjnych budynków mieszkalnych

Rodzaj modernizacji	Budynki 100% własność gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych
Remont dachu	12	129
Remont elewacji	29	140
Remont instalacji gazowej	15	160
Wykonanie izolacji budynku wraz z drenażem	32	87
Remont korytarza	29	246

3. Wyposażenie techniczne zasobów mieszkaniowych gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9. Analiza wyposażenia technicznego lokali komunalnych

Wyposażenie techniczne	Razem	Liczba lokali w budynkach gminnych	Liczba lokali w wspólnot mieszkaniowych	Liczba lokali socjalnych
wodociąg	2179	272	1780	127
kanalizacja	2179	272	1780	127
Wc w lokalu	1420	136	1246	38
Wc w budynku	487	81	356	50
Wc poza budynkiem	272	55	178	39
łazienka	1392	150	1230	12
Centralne ogrzewanie	773	54	712	7
Gaz sieciowy	1940	210	1624	106

1. Analiza potrzeb modernizacyjnych lokali przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10. Analiza potrzeb modernizacyjnych lokali

Rodzaj modernizacji	Liczba lokali
Kompleksowy remont lokalu mieszkalnego	203
Kompleksowy remont lokalu z przeznaczeniem na cele lokalu socjalnego	238
Remont instalacji gazowej	585
Remont instalacji elektrycznej	871

Remont instalacji kominowej (wentylacja, kominy dymowe, itp.)	1743
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1089
Remont ogrzewania (wymiana lub remonty kotłów, instalacji co, itp.)	1100

2. Remonty będą wykonywane sukcesywnie przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy i współwłaścicieli.

3.

§ 9

Kierunki działań mających na celu podniesienie stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem kolejności:

- regularne wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach, w których gmina posiada udziały i wykonywanie remontów tych budynków,
- remonty instalacji wewnętrznych: gazowych, elektrycznych, wod.-kan.,
- remonty kompleksowe lub częściowe budynków będących w 100% własnością gminy

§ 10

- W celu poprawy stanu technicznego ustala się priorytety działań remontowych:
 - kompleksowe remonty budynków wspólnot mieszkaniowych,
 - częściowe remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z naciskiem na izolacje pionowe i odwodnienie,
 - remonty instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan, systemów kominowych, wentylacyjnych,
 - remonty pokryć dachowych,
 - kompleksowe remonty budynków będących w 100% własnością gminy.
- Plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 11. Rzeczowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego budynków stanowiących własność oraz współwłasność gminy.

Kolejne lata	Rodzaj modernizacji					
	Liczba ogółem	dach	elewacja	inst. gazowa	drenaż	korytarz
Budynki w 100% własność Gminy						
2016	18	3	3	5	2	5
2017	16	2	2	5	2	5
2018	16	2	2	5	2	5
2019	11	2	2	0	2	5
2020	11	2	2	0	2	5
Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem						
2016	115	25	20	30	15	25
2017	115	25	20	30	15	25
2018	115	25	20	30	15	25
2019	115	25	20	30	15	25
2020	125	25	20	40	15	25

Tabela nr 12. Finansowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego budynków stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Kwota z podziałem na rodzaj modernizacji [w tys PLN]					
	Kwota ogółem	dach	elewacja	inst. gazowa	drenaż	korytarz
Budynki w 100% własność Gminy						
2016	730	180	300	100	50	100
2017	570	120	200	100	50	100
2018	570	120	200	100	50	100
2019	470	120	200	0	50	100
2020	470	120	200	0	50	100

Tabela nr 13. Rzeczowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Rodzaj modernizacji							
	Liczba ogółem	remont l.mieszk.	remont l.socjal.	inst. gaz.	inst. elek.	inst. komin.	okna drzwi	ogrzewanie
2016	288	20	8	30	50	100	40	40
2017	230	20	10	20	30	70	40	40
2018	225	20	5	20	30	70	40	40
2019	225	20	5	20	30	70	40	40
2020	225	20	5	20	30	70	40	40

Tabela nr 14. Finansowy plan remontów i modernizacji wynikających z analizy stanu technicznego lokali stanowiących własność gminy.

Kolejne lata	Kwota z podziałem na rodzaj modernizacji [w tys PLN]							
	Kwota ogółem	remont l.mieszk.	remont l.socjal.	inst. gaz.	inst. elek.	inst. komin.	okna drzwi	ogrzewanie
2016	1060	200	80	30	250	320	100	80
2017	870	200	100	20	120	250	100	80
2018	820	200	50	20	120	250	100	80
2019	820	200	50	20	120	250	100	80
2020	820	200	50	20	120	250	100	80

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11

1. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Boguszków-Gorce mają stałą lokalizację na cele mieszkalne i mieszkalno-usługowe.
2. Przedmiotem sprzedaży nie mogą być lokale:

- a) w budynkach stanowiących stały zasób mieszkaniowy gminy,
- b) lokale socjalne,
- c) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy osób niezbędnych dla właściwego wykonywania zadań gminy.

§ 12

1. Wykup lokali mieszkalnych w ciągu ostatnich 3 lat kształtował się następująco:
2012 r. - 21 mieszkań, 2013 r. - 26 mieszkań, 2014 r. - 21 mieszkań.
2. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lub w trybie przetargu w kolejnych latach wynosi:
 - rok 2016 – 20 lokali,
 - rok 2017 – 20 lokali,
 - rok 2018 – 20 lokali,
 - rok 2019 – 20 lokali,
 - rok 2020 – 20 lokali.

§ 13

Przyjmuje się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali:

- 1) wytypowanie w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali.
- 2) podjęcie starań zmierzających do sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział poniżej 50%, dla dotychczasowych najemców lokali.
- 3) w przypadku rezygnacji z pierwszeństwa nabycia lokalu przez najemcę, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

§ 14

Burmistrz Miasta utworzy stały zasób mieszkaniowy gminy, który w szczególności obejmuje:

- 1) budynki i lokale po kapitalnym remoncie z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- 2) lokale socjalne.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 15

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016 - 2020, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 16

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 17

1. Stawka bazowa w 2015 roku wynosi: 2,72 zł/m².
2. Ustala się terminy zmian stawki bazowej czynszu nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

§ 18

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu dla lokalu socjalnego.

§ 19

Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem z zewnątrz: + 30%,
- 2) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem etażowym: + 20%,
- 3) mieszkanie z wc lub łazienką wykonaną przez Wynajmującego : + 20%,
- 4) mieszkanie z gazem przewodowym: + 20%,
- 5) mieszkanie w budynku po remoncie kapitalnym (dotyczy wykonania remontu po wysiedleniu wszystkich lokatorów z budynku) : + 100%,
- 6) mieszkanie w budynku po remoncie w skład którego wchodzi poszczególne elementy:
 - a) wymiana pokrycia dachowego: + 30% przez okres 20 lat,
 - b) wykonanie elewacji budynku: + 30% przez okres 20 lat,
- 7) mieszkanie po remoncie kapitalnym (dotyczy wykonania remontu po wysiedleniu wszystkich lokatorów z lokalu): + 50%,
- 8) mieszkanie po remoncie w skład którego wchodzi:
 - a) wymiana okien: + 5% za każde okno, przez okres 7 lat,
 - b) wymiana drzwi wejściowych: + 5%, przez okres 7 lat,
 - c) budowa wentylacji lub wykonanie wkładów kominowych: + 3% od każdego przewodu.

§ 20

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) wc poza budynkiem: – 20 %
- 2) kuchnia bez oświetlenia naturalnego: – 5%
- 3) mieszkanie w suterenie: – 20%
- 4) mieszkanie bez urządzeń wodno-kanaliz.: – 20%
- 5) mieszkanie w budynku do rozbiórki (na podstawie decyzji uprawnionego organu): – 50%
- 6) położenie budynku na peryferiach miasta (przez peryferia miasta rozumie się nieruchomości położone w odległości większej niż 3 km od najbliższej placówki szkolnej): – 5%

§ 21

1. Obliczenie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i zwyżek określonych w paragrafach 19 i 20.
2. Ustala się, że obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50% łącznie.
3. Ustala się, że podwyższenie stawki czynszu nie może przekroczyć 200% łącznie.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący zmienia czynniki o których mowa w § 19 i § 20 za dany lokal, jeśli zaszły okoliczności mające wpływ na zastosowane czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową jednak nie częściej niż jeden raz na pół roku z uwzględnieniem zapisów § 17 ust. 2.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.
6. Jeżeli najemca dokona we własnym zakresie i na koszt własny ulepszeń w lokalu to przy ustalaniu wysokości czynszu nie stosuje się czynników podwyższających wynikających z dokonanych ulepszeń.

§ 22

Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu na okres 12 miesięcy ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy określoną w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Boguszków-Gorce.

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

§ 23

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta Boguszowa-Gorc w oparciu o stosowne przepisy prawa.
2. Gospodarowanie zasobem Gminy polega między innymi na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji nieruchomości,
 - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 3) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali, poprzez zawieranie umów, pobieraniu czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 4) remontach, konserwacjach, modernizacjach lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganiami przepisów prawa,
 - 5) ubezpieczeniu budynków,
 - 6) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności oraz windykacja tych należności,
 - 7) zapewnieniu dostawy mediów i odbioru ścieków i odpadów komunalnych.
3. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z zasobu mieszkaniowego i mienia poprzez bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego,
 - 3) poprawa stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków,
 - 4) zapewnienie użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem w tym prawidłowa eksploatacja urządzeń,
 - 5) wysoka jakość obsługi mieszkańców,
 - 6) racjonalizacja kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

§ 24

1. Budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, zarządzają zarządcy działający w ramach prowadzonych działalności gospodarczych oraz spółki z o.o.
2. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot Gmina przekazuje między innymi zaliczki na koszty zarządu, wynagrodzenie zarządcy, wpłaty na fundusze remontowe. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.
3. Wysokości stawek ustalane są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 25

W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 26

1. Źródłem finansowania w latach 2016-2020 zasobu mieszkaniowego będą w szczególności:
 - 1) czynsze za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - 2) czynsze za najem lokali użytkowych,
 - 3) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
 - 4) kredyty w tym: termomodernizacyjne lub remontowe,
 - 5) dotacje zewnętrzne,
 - 6) dopłaty z budżetu Gminy.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w rozbiciu na lata:

Tabela nr 15. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach [w tys PLN]:

Rodzaj źródła	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
czynsze	8800	8900	8950	9000	9100
sprzedaż	300	300	300	300	300
kredyty	0	0	0	100	200
środki zew.	400	400	200	100	100
Gmina	90	40	40	0	0
Razem:	9590	9640	9490	9500	9700

Rozdział VIII

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

§ 27

Przewiduje się, że w okresie 2016-2020 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach [w tys PLN]:

Rodzaj wydatku	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
bieżąca eksploatacja	3400	3500	3600	3700	3800
koszty remontów budynków	730	570	570	480	480
koszty remontów lokali	1060	870	820	820	820
koszty zarządu nieruchomościami	1300	1400	1500	1600	1700
wpłaty na fundusze remontowe	2100	2300	2500	2600	2600
wydatki inwestycyjne	1000	1000	500	300	300

RAZEM:	9590	9640	9490	9500	9700
--------	------	------	------	------	------

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 28

W celu zapewnienia poprawy wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy:

- 1) odzyskiwać lokale mieszkalne poprzez kontrolę uprawnień do zajmowania lokali,
- 2) zwiększać dynamikę wykonywania remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) podejmować działania mające na celu wychodzenie ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budynków z ostatnimi lokalami gminnymi,
- 4) podejmować działania mające na celu sprzedaż terenów przyległych do budynków mieszkalnych sprzedanych po obrysie lub z niewystarczającym terenem wokół budynku,
- 5) podejmować działania mające na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy.