



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2013 r.

Poz. 6615

UCHWAŁA NR XLI/346/13 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 12 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014 - 2018.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 4 i art.21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2,4,5, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki Śląskie na lata 2014-2018, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Obornik Śląskich.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
H. Cymerman

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLI/346/13
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 12 grudnia 2013 r.

Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014 - 2018

Wstęp:

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) 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 ze zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki Śląskie zawiera prognozy działań Gminy w latach 2014-2018 zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty przy wykorzystaniu innego zasobu.

Rozdział I**PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU****§ 1**

1. Stosownie do przepisu art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Mieszkaniowy zasób Gminy Oborniki Śląskie tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Oborniki Śląskie przedstawia poniższa tabela. Przedstawione wielkości są prognozą z końca poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu na dzień 03.12.2013 r., który wynosi 253 lokale mieszkalne ogółem;

Tabela nr 1. Stan i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego (w szt.)

		<i>Stan wyjściowy na dzień 31-12- 2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
1	Liczba lokali mieszkalnych – bez lokali socjalnych	204	164	132	112	102	94
2	Liczba lokali socjalnych -	49	50	52	54	58	62
3	W tym lokale w budynkach stanowiące w 100% własność gminy	40	41	43	45	49	53
4	W tym lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	9	9	9	9	9	9
5	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	253	214	184	166	160	156

2. Stan techniczny obiektów budowlanych stanowiących własność lub współwłasność Gminy

**Tabela nr 2. Prognoza stopnia zużycia technicznego obiektów budowlanych
w kolejnych latach (w szt.)**

<i>Stopień zużycia</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
0-25%	4	4	4	4	4
26-50%	6	6	6	6	6
51-70%	35	35	31	27	23
71-100%	15	10	9	8	8
RAZEM	60	55	50	45	41

Lokale socjalne znajdują się w obiektach objętych zestawieniem i ich stopień zużycia jest adekwatny do zasobu mieszkaniowego. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, instalacji wodnokanalizacyjnej i instalacji gazowej. Planuje się również wykonywanie robót termomodernizacyjnych w celu zmniejszenia energochłonności budynków. W tym celu Gmina będzie korzystała z ustawy termomodernizacyjnej i preferencyjnych kredytów, co umożliwi wykorzystanie premii termomodernizacyjnej. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa pieców oraz inne roboty, które nie obciążają najemcy. Należy przyjąć zasadę, że we wszystkich budynkach, gdzie pozwalają warunki techniczne należy odchodzić od ogrzewania piecowego na ogrzewanie ekologiczne.

Rozdział II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 2

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny obiektów budowlanych jest zły z uwagi na ich wiek i brak możliwości finansowych w przeprowadzaniu niezbędnych remontów. Aktualną (na dzień 03.12.2013 r.) strukturę tych obiektów pod względem ich wieku przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Struktura wieku obiektów stanowiących własność lub współwłasność Gminy

L.p.	Wiek obiektu budowlanego	Udział w %	Liczba obiektów
1	do 50 lat	21,43 %	15
2	od 50 – 100 lat	65,71 %	46
3	powyżej 100 lat	12,86 %	9
	RAZEM:	100%	70

Analiza struktury wieku obiektów budowlanych, w których znajdują się lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Oborniki Śląskie wskazuje, iż 65,71% z nich znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat, a 12,86% powyżej 100 lat. Tylko 21,43% obiektów jest młodszych niż 50 lat, ale stosowane w okresie ich budowy technologie powodują, że także w tych zasobach należy przewidzieć nakłady na ich modernizację.

Dokonana została analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego lokali na kolejne lata. W oparciu o wyniki oceny stanu technicznego budynków oraz innych zamieszkałych obiektów Gmina Oborniki Śląskie określiła potrzeby remontowe i oszacowała koszty renowacji, awarii i napraw bieżących (tabele nr 4 i nr 5).

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Oborniki Śląskie winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostki zarządzające nieruchomościami kierują się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Głównym celem polityki remontowej jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych i prywatnych, w których znajdują się lokale Gminy Oborniki Śląskie.

Kolejnym celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Tabela nr 4. Potrzeby remontowe w obiektach stanowiących w 100% własność Gminy w latach 2014-2018 (w złotych)

Rodzaj remontów i modernizacji	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
1. Dachy	340 000	100 000	60 000	60 000	60 000	60 000

2. Elewacje	180 000	60 000	30 000	30 000	30 000	30 000
3. Klatki schodowe	23 000	6 000	5 000	4 000	4 000	4 000
4. Przeglądy gazowe	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
5. Przeglądy elektryczne	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
6. Usługi kominiarskie	31 000	7 000	6 000	6 000	6 000	6 000
7. Remonty bieżące	800 000	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Razem	1 394 000	377 000	255 000	254 000	254 000	254 000

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe w obiektach budowlanych, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy w latach 2014-2018

Rodzaj remontów i modernizacji	2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018
1. Dachy	1 600 000	400 000	300 000	300 000	300 000	300 000
2. Elewacje	1 050 000	250 000	200 000	200 000	200 000	200 000
3. Klatki schodowe	90 000	30 000	15 000	15 000	15 000	15 000
4. Przeglądy gazowe	40 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
5. Przeglądy elektryczne	30 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
6. Przeglądy kominiarskie	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
7. Remonty bieżące	1 100 000	300 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Razem	3 920 000	996 000	731 000	731 000	731 000	731 000
W tym udział Gminy Oborniki Śl.	2 700 000	700 000	500 000	500 000	500 000	500 000

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych

elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Przyjmuje się za standard następujący stan mienia nieruchomości:

- a) sprawna instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- b) sprawna instalacja odgromowa,
- c) elementy konstrukcji obiektów budowlanych bez zagrożeń,
- d) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- e) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- g) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami,
- h) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- i) sprawne dźwigi osobowe,
- j) sprawne zamki w wejściu głównym,

Przyjmuje się za standard następujący stan lokalu mieszkalnego:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- c) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- d) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a więc w szczególności instalacji gazowej, elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych (remonty o charakterze zachowawczym). Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego obiektów budowlanych ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- a) remont instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych i elektrycznych,
- b) modernizacje wentylacji,
- c) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- d) rewitalizacja zabytkowych elewacji.

4. Planowane remonty lokali i obiektów budowlanych w latach 2014-2018 nie będą wymagały konieczności dokonywania zamian lokali w trakcie ich przeprowadzania.

Rozdział III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 3

1. Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Oborniki Śląskie w zasadzie w 81 % wynajmowane są na czas nie oznaczony, jedynie 19 % tego zasobu wykorzystywana jest jako lokale socjalne, których najem został zawarty na czas oznaczony.

Gmina pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmuje działania zmierzające do odzyskania mieszkań. W celu odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę, Gmina nie będzie zawierać umów najmu z osobami bliskimi zajmującymi ten lokal o powierzchni przewyższającej dwukrotnie normatywną powierzchnię lokalu, przyjętą w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966). Prawdopodobieństwo odzyskania i ponownie wykorzystanie lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nieoznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest niewielkie.

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Gmina nie wydzieliła dotychczas odrębnego zasobu lokali socjalnych. W budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, według stanu na dzień 03.12.2013 r., wykorzystanych jest 49 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na cele socjalne.

Gmina pozyskiwała lokale socjalne w obrębie posiadanego zasobu mieszkaniowego z naturalnego ruchu ludności. W tej sytuacji prawnej istnieje możliwość wyodrębnienia lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego, bowiem lokal mieszkalny zakwalifikowany ze względu na standard na lokal socjalny, będzie mógł być przeznaczony wyłącznie na ten cel i trwale zasili pulę lokali socjalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego. Kontynuacja procesu prywatyzacyjnego ze szczególnym wskazaniem na budynki Wspólnot Mieszkaniowych, powinna skutkować dążeniem Gminy do opróżniania lokali socjalnych w tych budynkach, oczywiście po upływie terminu określonego w umowie, oraz nie zasiedlaniem tych lokali ponownie na cele socjalne. Lokale te nie będą ewidencjonowane jako socjalne.

Z pozyskanych do zasobu mieszkaniowego lokali mieszkalnych przewiduje się trwałe wydzielenie puli lokali socjalnych.

2. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony, postanawia się kontynuować proces prywatyzacji umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Gminę koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego, pozyskując środki finansowe na rzecz mieszkalnictwa oraz ograniczając rozproszenie własności we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych określają właściciele lokali. Praktyka

wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Gminy z budynków Wspólnot Mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy. Ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Gminy Oborniki Śląskie jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Gminy. W większości przypadków bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej Gmina ma jeden głos w podejmowaniu uchwał przez właścicieli.

Ograniczanie ilości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy można osiągnąć poprzez złożenie oferty najemcy nabycia na własność zajmowanego przez niego lokalu. W przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, Gmina może wypowiedzieć najem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu, oferując jednocześnie najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny. Stanowi o tym art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Gmina powinna uwzględnić powyższe rozwiązanie prawne przy określaniu zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy w zakresie umożliwiającym dostarczenie lokali zamiennych najemcom zajmującym lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w przypadku nie skorzystania przez nich z oferty wykupienia lokalu na własność. Analiza dotychczasowej polityki zbywania przez Gminę lokali mieszkalnych, wykazująca często tendencje spadkowe w zainteresowaniu najemców nabyciem lokalu na własność, tym bardziej uzasadnia konieczność wprowadzenia i realizowania ustawowych rozwiązań prawnych.

3. Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Tabela nr 6. Prognozowana sprzedaż lokali Gminy w latach 2014-2018 (w szt.)

Prognozowane lata	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba sprzedanych lokali w danym roku	40	32	20	10	8

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Oborniki Śląskie będzie realizowana na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

§ 4

1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, takich jak:

1) Czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania

i położenia mieszkania:

- a) budynki położone poza strefą miejską: - 5%
- b) lokale w suterenie: - 5%
- c) łazienka poza lokalem do użytku własnego, bądź wspólnego: -5%
- d) WC poza lokalem do użytku własnego, bądź wspólnego: -5%
- e) kuchnia poza lokalem do użytku własnego lub wspólnego: -10%
- f) brak łazienki i/lub WC i/lub kuchni: -5%

2) Czynniki zwiększające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania

- a) c.o. sieciowe (lokalna kotłownia): +10%
- b) ciepła woda sieciowa: +10%

2. Wyrażona w procentach suma zmniejszeń i zwiększeń wyliczona dla danego lokalu stanowi stawkę jakościową. Obniżenie stawki bazowej czynszu o stawkę jakościową nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

3. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi sumę stawki bazowej i stawki jakościowej (suma zniżek i zwyżek z pkt. 1.1) i 1.2).

4. Oprócz zwiększeń stawki określonych w pkt 1.2), wynajmujący może podwyższyć stawki czynszu także wówczas, jeśli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami wskazanymi w pkt. 1.1)

6. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt zaistnienia czynników, o których mowa w pkt. 4, 5.

7. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz dla zahamowania degradacji tego zasobu ustala się następujące zasady polityki czynszowej:

- a) podwyższenie czynszu,
- b) dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, co umożliwia pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących,
- c) dążenie do zmniejszenia wierzytelności z tytułu opłat czynszowych poprzez:
 - proponowanie dłużnikom zamiany lokalu na lokal o niższych kosztach eksploatacji,

- pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
- rozkładanie zaległości na raty,
- wypowiedzanie umów najmu lokali osobom posiadającym zaległości wobec wynajmującego,
- niezwłoczne stosowanie upomnień, wezwań do zapłaty oraz kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji.

Rozdział V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I OBIEKTAMI BUDOWLANYMI ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 5

1. Zarządzanie lokalami i obiektami budowlanymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostanie powierzone zarządcom nieruchomości.
2. Do czasu powierzenia zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, Gmina Oborniki Śląskie będzie administratorem tych nieruchomości.
3. Zarządzanie budynkami, w których sprzedano przynajmniej 1 lokal wykonywane będzie w sposób i na zasadach określonych przez właściwą Wspólnotę Mieszkaniową.

Rozdział VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚCI WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 6

1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Oborniki Śląskie w latach 2014-2018 przyjmują się:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne zasobu gminy,
 - b) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - c) wpływy z dotacji budżetowej oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy,
 - d) w budynkach stanowiących współwłasność Gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości,
2. Przewiduje się, że wydatki na cele gospodarki mieszkaniowej będą podzielone na następujące elementy:
 - a) Program budowy uzbrojenia nowych terenów, przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - b) Program budowy mieszkań socjalnych,
 - c) Program wspierania inicjatyw mieszkaniowych,

- d) Remonty obiektów budowlanych stanowiących w 100% własność Gminy,
- e) Modernizacja obiektów budowlanych stanowiących w 100% własność Gminy,
- f) Koszty bieżącej eksploatacji obiektów budowlanych stanowiących w 100% własność Gminy,
- g) Partycypacja w kosztach remontów w budynkach z udziałem Gminy,
- h) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (koszty działalności eksploatacyjnej), w tym:
 - konserwacja,
 - kontrole stanu technicznego,
 - utrzymanie czystości,
 - koszty utrzymania jednostki administrującej,
 - ubezpieczenie NW,
 - koszty obsługi bankowej,
 - koszty obsługi lokali wynajmowanych,
 - koszty zarządu terenami,
 - dozór mienia,
 - akcja zima,
- i) Koszty obsługi prawnej, opłat sądowych i komorniczych.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych w poprzednich latach pokrywane były z wpływów czynszów za lokale użytkowe.

Rozdział VII

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 7

1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

- a) opracowanie i bieżąca aktualizacja danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Oborniki Śląskie,
- b) podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż, lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu, wykwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
- c) dostosowanie struktur zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Oborniki Śląskie do obowiązujących uregulowań prawnych,

e) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Oborniki Śląskie pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania poprzez:

- a) stworzenie dogodnych warunków wykupu mieszkań komunalnych,
- b) dążenie do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest mniejszy niż 30%,
- c) dokonywanie zamian lokali związanych ze zmniejszeniem się potrzeb mieszkaniowych poszczególnych najemców,
- d) dokonywanie zamian związanych z remontami obiektach budowlanych i lokali mieszkaniowych.