



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23.03.2023 r.

Poz. 1461

UCHWAŁA NR XLI/316/2023 RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cedry Wielkie na lata 2023-2028"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172; poz. 1561 i poz. 2456.) - Rada Gminy Cedry Wielkie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cedry Wielkie na lata 2023-2028" w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

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

Przewodniczący Rady

Justyna Słowińska

Załącznik do uchwały Nr XLI/316/2023
Rady Gminy Cedry Wielkie
z dnia 28 lutego 2023 r.

***WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY CEDRY WIELKIE NA LATA 2023- 2028***

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Cedry Wielkie na lata 2023-2028” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedry Wielkie na lata 2023-2028 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach
- 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 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale komunalne mieszkalne i z najmem socjalnym stanowiące własność gminy.

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego można oprzeć na następujących założeniach:

- budowę nowych mieszkań (w przypadku pozyskania środków zewnętrznych)
- coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zmiana statusu lokali z mieszkalnych na lokale z najmem socjalnym,
- przejęcia budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie stanu technicznego budynku, wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje elektryczne, centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację, łazienkę.

4. Aktualny stan oraz prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach określa poniższej zamieszczona tabela. W chwili obecnej w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cedry Wielkie wchodzi 54 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 2 691,68 m², znajdujących się:

- 1) 3 lokale mieszkalne położone są w miejscowości Cedry Wielkie,
- 2) 51 lokali mieszkalnych położonych jest w budynkach usytuowanych na terenie gminy w tym 11 lokali mieszkalnych w budynku zabytkowym w miejscowości Miłocin.

Zestawienie lokali komunalnych mieszkalnych:

Lp.	Miejsce położenia budynku, adres	Wyposażenie	Stan techniczny	Metraż loklau	sposób zagospodarowania
1.	Błotnik ul. Nadwiślańska 33/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa	dostateczny	29,00	bezumowne korzystanie, w trakcie postępowania eksmisyjnego
2.	Błotnik ul. Sportowa 4/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	42,53	umowa najmu na czas nieoznaczony
3.	Błotnik ul. Sportowa 4/8	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	53,41	umowa najmu na czas nieoznaczony
4.	Cedry Małe, Bursztynowa 1/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	45,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
5.	Cedry Małe, ul. Wiślana 3/7	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o., kanalizacyjna	dobry	82,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
6.	Cedry Małe, Wiślana 5/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o., kanalizacyjna	dobry	56,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
7.	Cedry Małe, Wiślana 12/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	33,96	umowa najmu na czas nieoznaczony
8.	Cedry Małe, ul Wspólna 23	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	47,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
9.	Cedry Małe, ul. Wspólna 25	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	47,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
10.	Cedry Wielkie, Płazyńskiego 18/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	49,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
11.	Cedry Wielkie, Płazyńskiego 18/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	50,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
12.	Cedry Wielkie, Płazyńskiego 18/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	35,30	lokal mieszkaniowy wolny- rezerwa
13.	Giemlice 2/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	63,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
14.	Giemlice 2/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	63,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
15.	Giemlice 14/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dostateczny	81,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
16.	Giemlice 14/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dostateczny	75,10	umowa najmu na czas nieoznaczony
17.	Giemlice 14/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dostateczny	56,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
18.	Giemlice 44/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dostateczny	83,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
19.	Giemlice 48	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dostateczny	88,63	umowa najmu na czas nieoznaczony
20.	Kiezmark, ul. Serowa 2/5	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	29,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
21.	Koszwały, ul. Kasztanowa 2/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa	dobry	42,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
22.	Koszwały u. Kasztanowa 6/5	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	46,50	umowa najmu na czas nieoznaczony
23.	Koszwały, ul. Spacerowa 5/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	72,00	umowa najmu na czas nieoznaczony

24.	Koszwały, Spacerowa 6/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	42,89	umowa najmu na czas nieoznaczony
25.	Koszwały, ul. Spacerowa 6/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	46,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
26.	Koszwały, Spacerowa 18/5	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	39,15	umowa najmu na czas nieoznaczony
27.	Koszwały, ul. Spacerowa 27/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	44,50	umowa najmu na czas nieoznaczony
28.	Koszwały, ul. Spacerowa 27/5	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	26,14	umowa najmu na czas nieoznaczony
29.	Leszkowy 39/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	52,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
30.	Leszkowy 43/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	46,46	umowa najmu na czas nieoznaczony
31.	Leszkowy 47/6	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	40,20	umowa najmu na czas nieoznaczony
32.	Miłocin 2/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	68,26	umowa najmu na czas nieoznaczony
33.	Miłocin 2/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	71,91	umowa najmu na czas nieoznaczony
34.	Miłocin 2/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	70,45	umowa najmu na czas nieoznaczony
35.	Miłocin 8/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	63,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
36.	Miłocin 8/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	50,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
37.	Miłocin 8/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	25,50	umowa najmu na czas nieoznaczony
38.	Miłocin 8/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	33,60	umowa najmu na czas nieoznaczony
39.	Miłocin 8/5	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	52,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
40.	Miłocin 8/6	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	63,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
41.	Miłocin 8/7	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	50,90	umowa najmu na czas nieoznaczony
42.	Miłocin 8/8	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	25,50	umowa najmu na czas nieoznaczony
43.	Miłocin 8/9	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	33,60	umowa najmu na czas nieoznaczony
44.	Miłocin 8/10	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	27,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
45.	Miłocin 8/11	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	83,40	umowa najmu na czas nieoznaczony
46.	Miłocin 45/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	41,70	umowa najmu na czas nieoznaczony
47.	Trutnowy, W. Łokietka 17/5A	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	42,08	umowa najmu na czas nieoznaczony
48.	Trutnowy, W. Łokietka 17/5B	Instalacja elektryczna i wodociągowa,	dobry	40,87	umowa najmu na czas nieoznaczony
49.	Trutnowy, Ziemiańska 6/3	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	38,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
50.	Trutnowy Ziemiańska 6/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	39,04	umowa najmu na czas nieoznaczony

51.	Trzcínisko 10/1	Instalacja elektryczna i wodociągowa	dostateczny	33,00	umowa najmu na czas nieoznaczony
52.	Trzcínisko 10/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa	dostateczny	19,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
53.	Trzcínisko 19/4	Instalacja elektryczna i wodociągowa	dostateczny	47,30	umowa najmu na czas nieoznaczony
54.	Wocławy ul. Władysława Łokietka 40/2	Instalacja elektryczna i wodociągowa, c.o.	dobry	58,80	umowa najmu na czas nieoznaczony

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

§ 5. 1. Lokale mieszkalne komunalne posiadają stan techniczny dobry i dostateczny, wymagają przeprowadzenia bieżących remontów. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Cedry Wielkie na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno– kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynku, przeprowadzonych w zakresie wymaganych przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej.

3. Remonty w budynkach z zasobami mieszkaniowymi gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych jakimi dysponuje gmina aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

4. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań– można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczonych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- § 6. 1.** W okresie objętym programem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością Gminy poza 11 lokalami w Miłocinie oraz 3 lokalami w Cedrach Wielkich i 1 lokalem w Wocławach. W najbliższych latach przewiduje się sukcesywne przenoszenie najemców lokali położonych w zabytkowym budynku w miejscowości Miłocin.
2. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.
 3. Przy wykupie gminnych lokali mieszkalnych dla ich mieszkańców przewiduje się zastosowanie preferencji i ulg do 50% wartości mieszkania.
 4. Przewiduje się możliwość rozłożenia płatności za wykup lokalu mieszkalnego do 10 lat przy 5% oprocentowaniu rocznym.

Prognozowana sprzedaż lokali Gminy w latach 2023-2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba sprzedanych lokali w danym roku	7	7	6	5	5	9

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 7. 1.** Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków. Ze względów społecznych do tego celu należy dążyć stopniowo, aby skutki tej polityki nie były zbyt drastycznie odczuwane przez najemców.
2. Wójt Gminy Cedry Wielkie ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
 3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu.
 4. Stawka maksymalna nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za najem lokalu mieszkalnego,
 - 2) za najem socjalny lokalu mieszkalnego.
 6. Najemcy oprócz czynszu są obowiązani do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, tj.: za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości.
 7. Czynniki podwyższające kwotę bazową czynszu określone w poniższej tabeli:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Podwyższenie stawki w procentach
1.	Za wyposażenie lokalu w WC	30%
2.	Za wyposażenie lokalu w łazienkę	30%
3.	Za wyposażenie w c.o.	30%
4.	Za lokal powyżej 82 m ² , w którym nie zamieszkuje co najmniej 7 osób	50%

8. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
9. Stawka czynszu socjalnego za lokal nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 8. 1. Przewiduje się zwolnienia najemcy lokalu mieszkalnego z opłat za czynsz w zamian za poniesione wydatki na remont wynajmowanego lokalu.

2. W przypadku dokonania przez Wynajmującego zmiany wyposażenia technicznego mającego wpływ na wysokość czynszu, czynsz ulega zmianie. W tych przypadkach zmiana wysokości czynszu następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez Wynajmującego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Nie przewiduje się administrowania i zarządzania tymi lokalami przez inne formy prawne, lecz przez bieżącą działalność gminy.

2. Koszty utrzymania, remontów i eksploatacji budynków i lokali pokrywane są z czynszu pobieranego od najemców lokali. Do obowiązków najemców, zajmujących lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy należy w szczególności:

- 1) utrzymanie lokali i pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 2) dbanie i ochrona przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania,
- 3) naprawa i konserwacja elementów wyposażenia lokalu między innymi okien, drzwi, podłóg, trzonów kuchennych, urządzeń sanitarnych, osprzętu i instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, urządzeń do dostarczania energii cieplnej,
- 4) naprawa szkód powstałych z winy najemcy.

3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego, określającą również sposób rozliczenia z tego tytułu. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

4. Windykacja opłat czynszowych:

- 1) Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
- 2) Opłaty, o których mowa wyżej, wnoszone są do kasy urzędu lub na rachunek bankowy z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
- 3) W razie braku możliwości regulowania czynszu przez najemcę, wynajmujący może zaproponować inny lokal o obniżonym standardzie lub mniejszej powierzchni.

5. Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego.

1) Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2) Nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator:

- a) mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową najmu lub niezgodny z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając się szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy

- płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- c) wynajął, podnajął lub oddał do użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, nie skorzystał z lokalu zamiennego zaoferowanego przez właściciela,
- e) posiada tytuł prawny do innego lokalu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Zasadniczym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, ewentualnie wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

2. Ponadto dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy i poprawy stanu budynków stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, źródłem finansowania mogą być również:

- a) środki przeznaczone w budżecie gminy w latach 2023-2028,
- b) środki pozyskane z UE na prace termomodernizacyjne,
- c) inne dotacje pozabudżetowe

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się w szczególności na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (np.: utrzymanie porządku i czystości, zakup opału, koszty przeglądów okresowych),
- 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 11. 1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Cedry Wielkie wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie. Ich wielkości zawiera poniższa tabela.

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego komunalnego w poszczególnych latach [zł]					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	84.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii	80.000	85.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Wydatki inwestycyjne	20.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Ogółem	184.000	188.000	193.000	193.000	193.000	193.000

Koszty bieżącej eksploatacji obejmują w szczególności:

- A. koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - B. koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - C. koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - D. opłata za ogrzewanie budynków,
 - E. koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych i koszty remontów, w tym:
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) koszty napraw przyłączy sieciowych,
 - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych. Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne.
2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu przewiduje się wydatki na budowę lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty administrowania oraz remontów są finansowane z budżetu gminy.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem jako priorytetowe określa się zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Cedry Wielkie,
 - 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
 - 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. W czasie trwania remontów budynków i lokali nie przewiduje się zamiany lokali z uwagi na brak wolnych lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokali socjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.