



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.01.2024 r.

Poz. 458

UCHWAŁA NR LXIII/526/23 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelplin na lata 2024 - 2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelplin na lata 2024 – 2028” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelplin zawiera

w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analizę potrzeb oraz plan remontów

i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; 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; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; 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; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 2. Traci moc uchwała nr LIII/347/18 z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali i wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2023.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pelplin.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pelplinie

Jakub Zieliński

Załącznik do uchwały Nr LXIII/526/23
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 21 grudnia 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PELPLIN
NA LATA 2024-2028.**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelplin na lata 2024–2028 jest:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – w myśl mieszkaniowy zasób gminy dalej określony art.2 ust. 1 pkt 10 Ustawy,
- 3) publicznym zasobie mieszkaniowy – w myśl publiczny zasób mieszkaniowy dalej określony w art.2 ust. 1 pkt 11 Ustawy ,
- 4) lokalu – w myśl lokal dalej określony w art.2 ust. 1 pkt 4 Ustawy ,
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – w myśl tymczasowe pomieszczenie dalej określone w art.2 ust. 1 pkt 5a Ustawy,
- 6) lokalu zamiennym – w myśl lokal zamienny dalej określony w art.2 ust. 1 pkt 6 Ustawy,
- 7) stan techniczny:
 - a) dobry – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów,
 - b) średni – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia bieżącej konserwacji,
 - c) zły – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego,
- 8) Gmina – należy przez to rozumieć Gminę Pelplin,
- 9) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin,
- 10) dochód – należy przez to rozumieć dochód według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.),
- 11) komisja – należy przez to rozumieć Komisję Mieszkaniową przy Burmistrzu Miasta i Gminy Pelplin,
- 12) powierzchnia użytkowa lokalu - w myśl powierzchnia lokalu dalej określona w art.2 ust. 1 pkt 7 Ustawy,
- 13) administrator – należy przez to rozumieć Pelkom Sp.zo.o.,

- 14) Uchwała – uchwała w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pelplin na lata 2024 - 2028”.

Rozdział 2.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBUMIESZKANIOWEGO GMINY PELPLIN NA LATA 2024-2028

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Pelplin na 31.05.2023 r. tworzy:

- 1) 344 lokali, w tym: 163 lokali w 53 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 2) 181 lokali znajdujących się w 30 budynkach stanowiących 100 % własności Gminy,
- 3) z czego 12 lokali socjalnych i lokali w ramach najmu socjalnego oraz 4 pomieszczeń tymczasowych,
- 4) 9 pustostanów,
- 5) 40 lokali w budynku o nieuregulowanym stanie prawnym, których sprawy na zasadzie prowadzenia cudzych praw bez zlecenia (art. 752 KC) prowadzi administrator,
- 6) 2 lokale w budynkach Ochotniczej Straży Pożarnej,
- 7) 0 lokali w budynkach stanowiących współwłasność z podmiotem prywatnym.

2. Burmistrz ustala i aktualizuje „Ewidencję mieszkaniowego zasobu gminy”. Ewidencja zawiera w szczególności: lokalizację budynku, dane ewidencyjne, stan własnościowy, liczbę lokali, powierzchnię lokali oraz stan techniczny i wyposażenie (kanalizacja, prąd, woda, gaz, centralne ogrzewanie).

3. Wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023*:

Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego:	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość lokali komunalnych	371	386	373	333	328
Ilość lokali socjalnych i lokali w ramach najmu socjalnego	12	12	12	12	12
Ilość pomieszczeń tymczasowych	4	4	4	4	4
Razem ilość lokali mieszkalnych	387	402	389	349	344

*stan do 31.05.2023

4. Wielkości komunalnego zasobu mieszkaniowego - prognoza na lata 2024-2028:

Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego:	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali komunalnych	324	320	316	312	308
Ilość lokali socjalnych i lokali w ramach najmu socjalnego	12	12	12	12	12
Ilość pomieszczeń tymczasowych	4	4	4	4	4
Razem ilość lokali mieszkalnych	340	336	332	328	324

5. Charakterystyka techniczna budynków, w których zlokalizowane są lokale z mieszkaniowego zasoby gminy kształtuje się następująco:

- 1) Stan techniczny dobry - 37 lokali,
- 2) Stan techniczny średni – 74 lokali,
- 3) Stan techniczny zły - 233 lokali.

Obecny stan techniczny wynika z wieloletnich zaniedbań w zakresie prac remontowych oraz częściowo z zaniedbań najemców.

W celu poprawy stanu technicznego budynków w których zlokalizowane są lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, podejmowane będą działania mające na celu:

- 1) regulacje formalno-prawne związane z właściwym gromadzeniem środków na funduszu remontowym oraz pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania,
- 2) windykowanie należności czynszowych,
- 3) prowadzenie działań mających na celu eksmisję najemców dopuszczających do dewastacji lokali, trwale zalegającymi z opłatami czynszowymi lub niestosującymi się do regulaminu porządku domowego,

4) zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

6. Na dzień 31 października 2023 r. lista rodzin oczekujących na lokale, zatwierdzona przez Komisję wynosi:

- 1) 8 rodzin na przydział lokalu mieszkalnego,
- 2) 17 rodzin na przydział lokalu socjalnego,
- 3) 3 rodzin na przydział lokalu socjalnego zgodnie z wyrokiem sądu,
- 4) 3 rodzin na zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

7. Czynnikiem wpływającymi na popyt pomocy w zakresie potrzeb mieszkaniowych są między innymi:

- 1) zły stan techniczny budynków, kwalifikujący je do rozbiórki,
- 2) likwidacja pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) zmiana sposobu użytkowania lokali w budynkach użyteczności publicznej i innych,
- 4) wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych właścicieli,
- 5) wyroki sądowe o eksmisję z zasobu gminy.

8. Czynnikiem wpływającymi na zmniejszenie ilości lokali w mieszkaniowym zasobie gminy są między innymi:

- 1) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym, bądź też o wysokich kosztach remontu,
- 2) zmiana sposobu użytkowania lokalu,
- 3) sprzedaż mieszkań w trybie pierwszeństwa na rzecz najemców,
- 4) zbywanie lokali z innych przyczyn, wynikających z potrzeb Gminy.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBUMIESZKANIOWEGO GMINY PELPLIN NA LATA 2024-2028

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy ujawni poziom koniecznych środków finansowych, jakie Gmina powinna przeznaczyć na ten cel.

2. Gmina jako właściciel zakres i rodzaj prac określa na podstawie przeprowadzonych przeglądów, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgłoszeń najemców, decyzji i zaleceń PINB a także Konserwatora Zabytków. Przede wszystkim działania Gminy winny być skierowane między innymi na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków oraz montażu innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku,
- 3) remontów konstrukcji i pokrycia dachów,
- 4) wykonywania izolacji fundamentów,
- 5) wymiany stolarki drzwiowej i okiennej,
- 6) modernizacja istniejących źródeł ciepła w celu eliminowania źródeł emitujących duże ilości CO₂,
- 7) usuwanie z poszyc dachowych wyroby zawierające azbest,
- 8) docieplenia ścian i stropów.

3. Wskazuje się oczekiwany standard budynków

- 1) szczelne pokrycia dachowe, obróbki blacharskie i odwodnienia dachów,
- 2) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności (w lokalach, w których takowa istnieje),

- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- 4) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych obciążeń w skutek wyposażenia gospodarstw domowych w dodatkowy sprzęt,
- 5) sprawna instalacja odgromowa,
- 6) dostateczny stan techniczny i estetyczny klatek schodowych,
- 7) likwidacja wspólnych WC na klatkach schodowych i pomieszczeń WC poza budynkiem.

4. Wskazuje się oczekiwany standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródło ciepła,
- 2) sprawna wentylacja,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne instalacje elektryczne, wod-kan oraz gazowe o ile lokal posiada takowe,
- 5) łazienka z WC z wyposażeniem w muszlę klozetową, umywalkę i prysznic,
- 6) przyłącze do pralki,
- 7) zlewozmywak kuchenny,
- 8) możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

5. Przewiduje się w ramach posiadanych środków, remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

6. Wysokość środków finansowych (w tys. zł) wydatkowanych w latach 2019-2023*:

Wydatkowane środki finansowe	2019	2020	2021	2022	2023
koszty bieżącej eksploatacji	627.136,13	741.523,69	775.783,13	858.844,22	607.399,99
remonty	144.500,85	81.291,86	86.720,97	40.478,17	86.410,60

*Dane do 01.08.2023.

7. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt wnioskodawcy, po akceptacji przez administratora zakresu robót co najmniej zgodnego ze standardami określonymi w §3 ust 4 Uchwały, oraz jego odbioru po wykonanym remoncie.

8. Burmistrz w drodze zarządzenia określi roczny plan remontów i modernizacji w terminie do końca stycznia każdego roku objętego programem.

9. Prognozowana wysokość wydatków remontowych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028

Nazwa wydatku	2024	2025	2026	2027	2028
koszty bieżącej eksploatacji	646.273,60	634.733	629.266,40	625.014,60	622.585
remonty	91.940,88	90.299,08	89.521,38	88.916,51	88.570,87

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2024-2028

§ 4. 1. Na dzień 31.05.2023 roku na stan mieszkaniowego zasobu gminy składa się 344 lokali.

2. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowego najemcy jest jednym z elementów założeń polityki mieszkaniowej.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana na rzecz:

- 1) ich najemców zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w drodze przetargu w oparciu o:
 - a) Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży na podstawie właściwego zarządzenia Burmistrza,
 - b) Wykaz lokali niepodlegających sprzedaży na podstawie właściwego zarządzenia Burmistrza.

4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- 1) zrationalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) podnoszenie standardu zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe w zakresie tworzenia nowych lokali.

5. W budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego gminy, Burmistrz może wyłączyć ze sprzedaży lokale na rzecz ich najemców w szczególności w przypadku:

- 1) położone w budynkach, w których mieszczą się lokale użyteczności publicznej,
- 2) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego,
- 3) planowanej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na użytkowe,
- 4) planowanych inwestycji i innych uzasadnionych interesem Gminy przyczyn wyłączenia sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców,
- 5) zalegania przez najemcę lokalu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu,
- 6) usytuowanie w budynkach, w których Gmina jest właścicielem niewyodrębnionej części budynku,
- 7) usytuowania w budynku, o których zwrot występują byli właściciele,
- 8) które, nie spełniają warunków samodzielnych lokali mieszkalnych,
- 9) innych przyczyn, ważnych ze względu na interes Gminy.

6. Wykaz budynków i lokali wyłączonych ze sprzedaży określa Burmistrz, we właściwym zarządzeniu.

7. W latach 2018-2023 sprzedano następującą ilość mieszkań należących do zasobów Gminy:

Zrealizowana sprzedaż mieszkań w poszczególnych latach						
Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023 stan na 31.10.2023
sprzedaż mieszkań ogółem	6	12	5	12	13	5
w tym w drodze przetargu	0	0	0	0	0	1
Na rzecz najemców	6	12	5	12	13	4

8. W latach 2024-2028 planuje się następującą ilość mieszkań przeznaczonych do sprzedaży:

Planowana sprzedaż mieszkań w latach						
Rok	2024	2025	2026	2027	2028	
Planowana sprzedaż mieszkań	4	4	4	4	4	

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Burmistrz odrębnym Zarządzeniem ustala:

- 1) wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu za lokal stanowiący własność Gminy,
- 2) wykaz czynników, które mają wpływ na procentowe podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkaniowego.
- 3) Polityka czynszowa w Gminie jest realizowana w oparciu o postanowienia art. 8, art. 8a art. 9 oraz art. 23 ust 4, art. 25e Ustawy.

2. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa całości szkody, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego, zgodnie z art. 18 ust. 1 i ust. 2 Ustawy.

3. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali Gmina będzie określać z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku,

- 2) położenia lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku(lokalu).

4. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać w kierunku kształtowania i uaktualniania stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych według ich kosztów utrzymania.

5. Obniżki lub zwwyżki stawki bazowej nie dotyczą najmu socjalnego.

6. Administrator po zgodzie Burmistrza na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

7. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

8. Obniżki czynszu mogą być udzielane na okres 12 miesięcy.

9. W przypadku utrzymywania się niskiego dochodu, na wniosek najemcy Burmistrz może zastosować obniżkę czynszu na kolejny okres 12 miesięcy.

Rozdział 6.

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 2024-2028

§ 6. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach, o których mowa w Ustawie.

2. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Burmistrz.

3. Administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy, odbywa się zgodnie z odrębnymi zarządzeniami w tej sprawie.

4. Umowy najmu z najemcami lokalu zawiera administrator na podstawie skierowania Burmistrza.

5. Administrator wypełnia obowiązki właściciela z wyłączeniem:

- 1) Ustalenia stawki czynszu podstawowego za 1m², o którym mowa w art.7 ust 1 Ustawy,
- 2) Przydziału i zamiany lokalu.

6. Burmistrz przekazuje administratorowi „Ewidencję mieszkaniowego zasobu gminy” tj. wykazy budynków i lokali mieszkalnych przekazanych do administrowania.

7. Burmistrz może wyznaczyć pracownika Urzędu do reprezentowania Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, których jest członkiem.

8. W przypadku zaistnienia nagłych zdarzeń losowych, w szczególności pożaru, zalania, powodujących konieczność zasiedlenia wyłączonych lokali osobami skierowanymi przez Gminę, Burmistrz może uchylić wyłączenie, w całości lub w części na czas niezbędnych do usunięcia skutków zdarzenia losowego.

9. W okresie objętym programem nie przewiduje się wprowadzania zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

10. Do wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się przepisy właściwej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2024 –2028

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu Gminy, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych,
z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Gminy,
2) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2024-2028

§ 8. 1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobu – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków wchodzących w skład zasobu,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszt utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 6) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 7) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 8) koszty rozbiórek budynków.

2. Dodatkowym problemem w gospodarowaniu zasobem są zaległości najemców w opłatach za lokale, mające wpływ na aspekt ekonomiczny Gminy, a skuteczne dochodzenie należności

z tytułu czynszów jest utrudnione ze względu na kilku miesięczne prowadzone procesy sądowe i brak mieszkań zastępczych dla eksmitowanych.

3. Dotychczasowe koszty na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy:

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023*
Koszty bieżącej eksploatacji	627.136,13	741.523,69	775.783,13	858.844,22	607.399,99
Koszty remontów i modernizacji	144.500,85	81.291,86	86.720,97	40.478,17	86.410,60
Koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym:	501.032,54	608.311,33	583.205,62	623.957,57	442.342,14
- Bieżąca eksploatacja i administracja	251.502,72	248.379,08	357.318,12	396.119,31	283.133,48
- Fundusz remontowy	249.529,82	235.259,56	225.887,50	227.838,26	159.208,66
Razem (tyś zł)	1.272.669,52	1.431.126,88	144.5709,72	1.523.279,96	1.053.927,13
Przychód	1.189.384,40	1.388.104,12	1.531.435,511	1.673.003,30	1.082.797,05
Zysk / strata	-83.285,12	- 43.022,76 (wynik po bilansie)	85.725,79 (wynik po bilansie)	149.723,34 (wynik po bilansie)	28.869,92

*Stan na 30.08.2023

4. Prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy:

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	646.273,60	634.733	629.266,40	625.014,60	622.585
Koszty remontów i modernizacji	91.940,88	90.299,08	89.521,38	88.916,51	88.570,87
Koszty zarządu nieruchomością	470652,04	462247,54	458266,50	455170,10	453400,70

wspólna, w tym:					
- Bieżąca eksploatacja i administracja	301254,04	295874,51	293326,31	291344,37	290211,84
- Fundusz remontowy	169398,01	166373,05	164940,17	163825,71	163188,88
Razem (tyś zł)	1679518,57	1649527,18	1635320,76	1624271,29	1617957,29
Przychód	1089376,06	1131522,92	1121777,74	1114198,16	1109866,98
Zysk / strata	-590142,51	-518004,26	-513543,02	-510073,13	-508090,31

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2024-2028

§ 9.1. W celu realizowania polityki mieszkaniowej Gminy wskazuje się na następujące sposoby pozyskiwania wolnych lokali mieszkalnych, w szczególności:

- 1) zakup nieruchomości mieszkalnych na rynku pierwotnym lub wtórnym,
- 2) zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy na lokale mieszkalne,
- 3) adaptacja i modernizacja istniejących budynków gminnych na cele mieszkaniowe,
- 4) w ramach darowizn i spadków zarówno od osób fizycznych jak i od innych jednostek.

2. Zakłada się zapewnianie tymczasowych pomieszczeń w szczególności w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w tym lokale mieszkalne, w których ze względu na uwarunkowania techniczne nie ma możliwości wydzielenia łazienki, w pierwszej kolejności dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, również dla najemców posiadających zaległości w opłatach za używanie lokalu lub osób zajmujących bez tytułu prawnego lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania.

3. Zakłada się zapewnienie lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego na wykonywanie zadań

z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej.

4. Lokale mieszkalne przeznaczone do najmu socjalnego lokalu, wymagające wykonania remontu mogą być oferowane wierzycielom, na rzecz których sąd orzekł eksmisję z lokalu mieszkalnego z prawem do najmu socjalnego lokalu, którzy w ramach porozumień z Gminą złożą rezygnację z przysługującego im prawa do odszkodowania za niedostarczenie lokalu, którzy wykonają remont wskazanego przez Gminę lokalu dla osoby uprawnionej tym wyrokiem, bądź dla innej osoby wskazanej przez Gminę, przy jednoczesnym zapewnieniu najmu socjalnego lokalu dla osoby, względem której wierzyciel uzyskał prawomocny wyrok eksmisyjny.

5. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy zostały przyjęte do realizacji ani nie zostały wykorzystane na mieszkania wspomagane, w tym chronione oraz na realizację innych zadań pomocy społecznej oraz związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej, mogą być podzielone na dwa odrębne lokale, przekwalifikowane na lokale użytkowe lub przeznaczone do sprzedaży.

6. Lokale mieszkalne wymagające remontu, które nie zostały wynajęte na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mogą zostać przeznaczone do zmiany sposobu wykorzystania lub do zbycia.

7. Dopuszcza się zamiany lokali mieszkaniowego zasobu gminy.

1) Uczestnikami zamian lokali mogą być:

- a) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) osoby, wobec których została orzeczona eksmisja z lokalu o ile po zamianie zostanie

z nimi zawarta umowa najmu socjalnego lub umowa najmu pomieszczenia tymczasowego z wyłączeniem osób o których mowa w art. 25d Ustawy,

- c) osoby zajmujące lokale bez tyt. Prawnego, którym nie można zalegalizować uprawnień do lokalu ze względu na przekroczenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 22 ust. 7 Ustawy o ile w ramach zamiany zostanie z nim zawarta umowa najmu na lokal o przysługującej powierzchni.

Rozdział 10.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10. 1. W terminie 30 dni od wejścia w życie niniejszej Uchwały, Burmistrz wyda zarządzenia w sprawie:

- 1) ustalenia wysokości miesięcznej bazowej stawki czynszu za lokal stanowiący własność Gminy,
- 2) wykazu czynników, które mają wpływ na procentowe podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkaniowego,
- 3) przekazania zadań z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.