



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 27 grudnia 2023 r.

Poz. 9100

UCHWAŁA NR LXIX/497/2023 RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNICY

z dnia 21 grudnia 2023 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z zm.) Rada Miejska w Szczawnicy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica na lata 2024-2028, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szczawnica.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VI/27/2019 z dnia 31 stycznia 2019 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica na lata 2019-2023.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Kazimierz Zachwieja

Załącznik do uchwały Nr LXIX/497/2023
Rady Miejskiej w Szczawnicy
z dnia 21 grudnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY SZCZAWNICA NA LATA 2024 – 2028

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica obejmuje lata 2024-2028 i określa podstawowe kierunki działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, a 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) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

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

§ 2. 1. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów art. 20 ust. 1 w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Szczawnica.

2. Mieszkaniowy zasób tworzą mieszkania położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali – wspólnoty mieszkaniowe, jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Miasta i Gminy Szczawnica.

3. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Szczawnica stanowi 35 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1360 m², w tym:

- 28 mieszkań w budynkach stanowiących współwłasność
- 7 mieszkań w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta i Gminy.

4. W ogólnej liczbie gminnych lokali zostały wydzielone lokale socjalne w liczbie 6, o łącznej powierzchni użytkowej 265,97 m².

Tabela nr 1. Wykaz budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych stanowiących w 100 % własność Miasta i Gminy Szczawnica (stan na grudzień 2023)

Ilość budynków mieszkalnych	3
Ilość lokali mieszkalnych	7

Tabela nr 2. Wykaz budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot współwłasności (stan na grudzień 2023)

Ilość budynków	Ilość mieszkań ogółem	W tym mieszkań własnościowych	W tym mieszkań lokatorskich
9	183	155	28

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu na lata 2024 – 2028

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	35	36	36	36	36
Lokale socjalne	6	6	6	6	6
Lokale mieszkalne	29	30	30	30	30
Powierzchnia użytkowa w m ²	1360,0	1374,3	1374,3	1374,3	1374,3

5. W okresie objętym programem planuje się nieznaczne powiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Szczawnica poprzez zmianę sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (jednego lokalu).

6. Stan techniczny budynków jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzanych na bieżąco remontów. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym, w pierwszej kolejności zarządzający nieruchomościami kierują się przepisami i zaleceniami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych. Celem poprawy standardu mieszkań gminnych należy rozpatrzyć możliwość podłączenia części z nich do głównego źródła ciepła budynku (ogrzewanie gazowe).

7. Część gminnego zasobu mieszkaniowego wymaga napraw i remontów. Zasób ten charakteryzuje się różnym wyposażeniem technicznym i różnym stanem infrastruktury. Stan techniczny lokali i budynków komunalnych w latach 2024-2028 powinien ulegać poprawie.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 – 2028

Lata	Ilość budynków mieszkalnych w danym roku	Stan techniczny		
		dobry*	średni**	zły***
2024	12	9	2	1
2025	12	10	1	1
2026	12	10	2	0
2027	12	10	2	0
2028	12	10	2	0

Należy przyjąć iż:

* dobry stan techniczny – dotyczy budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Miasto i Gmina Szczawnica. Sukcesywnie wykonywane remonty poprzedzane są stosowną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

** średni stan techniczny – dotyczy budynków, w których należy dokonać remontu co najwyżej trzy elementy budynku

*** zły stan techniczny – dotyczy budynków, w których należy wykonać co najmniej cztery elementy budynku

Prognozowany stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego wynika z przewidywanej wielkości środków finansowych, które uzależnione są od wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz innych pożytków z nieruchomości bądź uzyskanego dofinansowania. Prognozowane środki finansowe umożliwiają podstawowy zakres remontów, zapewniający bezpieczeństwo lokatorów i przeciwdziałający degradacji budynków. W budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta i Gminy Szczawnica konieczne do wykonania prace dotyczą m.in. prac termomodernizacyjnych, remontu i budowy nowych przewodów kominowych, remontu połączeń dachowych, elewacji oraz klatek schodowych, wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział III

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

§ 3. 1. W budynkach stanowiących współwłasność jak i budynkach będących wyłączną własnością miasta, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowo – konserwacyjnych. Wykonywane prace służą do prawidłowego utrzymania obiektów. Większość prac remontowych wykonywana jest po analizie przeprowadzanych obligatoryjnych przeglądów technicznych zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane i stosownych rozporządzeń narzucających wykonanie określonych czynności, kontroli i prac konserwacyjnych.

Plany gospodarcze (rzeczowo-finansowe) wspólnot mieszkaniowych, m.in. ustalające zakres remontów i modernizacji budynków wspólnotowych corocznie sporządzane są w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych, przy udziale pełnomocnika Miasta i Gminy Szczawnica.

W ubiegłych latach został zakończony etap budowy kotłowni gazowych na niektórych budynkach stanowiących współwłasność. Na najbliższe lata planuje się wymianę pokryć dachowych, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz zmianę sposobu ogrzewania budynków.

W komunalnych lokalach mieszkalnych w dalszym ciągu planuje się wymianę stolarki, wymianę instalacji elektrycznej, pionów kanalizacyjnych oraz dostosowanie źródeł ciepła do obowiązujących przepisów poprzez likwidację pieców pozaklasowych.

2. Miasto będzie realizowało następujące kierunki działań:

- utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

3. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych z budżetu Gminy na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach. Obecnie z budżetu miasta na remonty wydaje się średnio ok. 90 000 zł, z czego ok. 60 000 zł na pokrycie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2024 – 2028 odbywać się będzie z planowanych środków z budżetu Miasta i Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.

Tabela nr 5. Planowane remonty , modernizacje i inwestycje w zasobie mieszkaniowym Miasta i Gminy Szczawnica w latach 2024 – 2028

Zakres robót	Rok wykonania prac
Bieżący remont komunalnych lokali mieszkalnych (przebudowa piecy grzewczych, wymiana instalacji elektrycznej, pionów kanalizacyjnych, stolarki okiennej oraz % udział Miasta i Gminy w kosztach remontów części wspólnych zgodnie z planami rocznymi Wspólnot Mieszkaniowych	2024
Modernizacja systemu grzewczego, izolacja przeciwwilgociowa, cieplna i drenaż wokół budynku mieszkalnego przy ul. Szlachtowskiej 101 oraz % udział Miasta i Gminy w kosztach remontów części wspólnych zgodnie z planami rocznymi Wspólnot Mieszkaniowych	2024
Termomodernizacja – ocieplenie ścian i stropu nad poddaszem z naprawą rynien i rur spustowych w budynku mieszkalnym przy ul. Cieśliska 41 oraz % udział Miasta i Gminy w	2025

kosztach remontów części wspólnych zgodnie z planami rocznymi Wspólnot Mieszkaniowych	
Zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia w budynku mieszkalnym przy ul. Zdrojowej 2, w wyniku którego powstanie lokal mieszkalny oraz % udział Miasta i Gminy w kosztach remontów części wspólnych zgodnie z planami rocznymi Wspólnot Mieszkaniowych	2025
Bieżący remont komunalnych lokali mieszkalnych, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, remonty dachów wraz z obróbkami oraz % udział Miasta i Gminy w kosztach remontów części wspólnych zgodnie z planami rocznymi Wspólnot Mieszkaniowych	2026-2028

Potrzeby remontowe i modernizacyjne przedstawione w rozdziale III niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w trakcie wykonywania remontów. Mając powyższe na uwadze, nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. 1. 1. W latach 2024 – 2028 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

2. Zasady sprzedaży lokali komunalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Szczawnica określa Uchwała Nr 194/XXXIII/01 Rady Miejskiej w Szczawnicy z dnia 17.09.2001 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Szczawnica.

3. Zgodnie z uchwałą przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców udzielana jest bonifikata.

4. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na poziomie lat ubiegłych .

5. Polityka zbywania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy, nie będzie miała wpływu na fakt zapewnienia przez gminę lokali socjalnych, jak również lokali ofiarom klęsk żywiołowych.

Tabela nr 6. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rok	Ilość lokali	Powierzchnia w m ²
2024	0	0,00
2025	2	78,90
2026	1	42,57
2027	1	29,00
2028	0	0,00

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Zasady ustalania stawki czynszowej.

1. Najemcy komunalnych lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.
3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszt konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, opłat za energię elektryczną części wspólnych.
4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania niezależnych od właściciela opłat za dostawę do lokalu: energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
5. Wzrost czynszu w danym roku kształtował się będzie na poziomie nieprzekraczającym 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego.
6. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Szczawnica za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta i Gminy Szczawnica w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
7. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobie mieszkaniowym.

§ 6. Czynniki wpływające na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej

1. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Szczawnica według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy dotyczące:

- lokalizacji budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu,
- ogólny stan techniczny budynku.

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Położenie budynku

- a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - budynki obejmujące obręb wiejskie - 10 %
- b) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - budynki zlokalizowane w strefie obejmującej obszar miasta + 10 %

2) Położenie lokalu:

- a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu
 - lokale położone w suterynie - 10 %
 - lokale położone na poddaszu - 10 %

3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:

- a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - brak łazienki - 10 %
 - ciemna kuchnia - 5 %
- b) czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - instalacja centralnego ogrzewania + 20 %

3. Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
4. W przypadku podnajęcia całego lub w części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 30 %.
5. W przypadku wykonania przez najemcę remontu za zgodą wynajmującego stawka czynszu zostanie obniżona do poziomu 50 % obowiązującej stawki na okres pozwalający odliczyć kwotę poniesionych przez najemcę nakładów.
6. Zakres prac remontowych oraz przybliżona kwota wykonania podlega zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy.
7. Ostateczna kwota podlegająca odliczeniu ustalana jest na podstawie kosztorysu po wykonawczego i protokołu odbioru robót. Odliczenie następuje od dnia podpisania przez wynajmującego i najemcę aneksu do umowy najmu lokalu.

§ 8. 1. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Miast i Gminy Szczawnica z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- a) rozłożenia należności na raty,
- b) umarzania zaległości,
- c) odraczania terminu spłaty,

2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Szczawnicy dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Szczawnica.

§ 9. 1. Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:

- w sytuacji, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określające sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
- jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez Wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w roku następnym,
- zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali: nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej

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.

- § 10. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Szczawnica.
2. Społeczną kontrolę nad trybem rozpatrywania i opiniowania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa zwana dalej Komisją, działająca przy Burmistrzu Miasta i Gminy Szczawnica.
3. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem budynków, w których znajdują się na zasadzie współwłasności lokale komunalne wykonują Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych.
4. Zarząd i Zarządca danej nieruchomości uprawniony jest i zobowiązany do kierowania sprawami wspólnoty związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną, podejmowaniem czynności prawnych i procesowych, bezpośrednio oddziałując na stan faktyczny nieruchomości.
5. Miasto Szczawnicę jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje pracownik posiadający udzielone przez Burmistrza pełnomocnictwo.
6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica polega w szczególności na:
- prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy,
 - sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
 - wykonywaniu czynności związanych z najmem lokali (zawieraniu umów najmu, naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców, windykacja zaległych należności),
 - sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
 - wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu,
 - planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków
 - sprzedaży lokali mieszkalnych
7. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Szczawnica.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- § 11. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 odbywać się będzie corocznie z planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy.
2. Gmina pokrywa wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego wynikającego:
- a) z prawa własności,
 - b) z prawa współwłasności,
3. Głównymi źródłami finansowania wydatków są:
- a) czynsze za lokale mieszkalne
 - b) środki z budżetu
 - c) inne środki: kredyty, fundusze specjalne
4. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:
- a) koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków i lokali komunalnych,

- b) zaliczki wpłacane na poczet eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanymi udziałami Miasta i Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- c) zaliczki wpłacane na poczet remontów części wspólnych zgodnie z posiadanymi udziałami Miasta i Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- d) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- e) odszkodowania za nie zapewnienie przez Miasto i Gminę socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi

Rozdział VIII

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.

§ 12. 1. W latach 2024-2028 przewiduje się wydatki finansowe z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami, w których gmina ma swoje udziały oraz koszty inwestycyjne.

Tabela nr 7. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2024-2028

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty związane z bieżącą eksploatacją zasobów komunalnych	44 640,00	49 200,00	53 140,00	57 340,00	61 970,00
Koszty związane z remontami oraz modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	49 800,00	53 000,00	57 240,00	61 819,00	66 760,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	104 420,00	112 750,00	121 800,00	131 540,00	142 100,00
Koszty inwestycyjne	600 000,00	295 000,00	-	-	-

2. W latach 2026-2028 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

3. Czynniki mającymi wpływ na wysokość planowanych kosztów są:

- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji
- zmieniająca się wielkość zasobu
- inflacja

Rozdział IX

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

§ 13 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) Dążenia do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców;
- 2) Racjonalnego gospodarowania środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) Poprawy standardu lokali mieszkalnych;
- 4) Adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością Gminy;
- 5) Sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- 6) Pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budowę nowych lokali mieszkalnych i modernizację istniejącego zasobu;
- 7) Weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 8) Wyrażania zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 9) Udzielania bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania

§ 14 1. Planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Wykonywane prace będą prowadzone sukcesywnie w uzgodnieniu z lokatorami, nie wpływając na możliwość prawidłowego korzystania z lokalu. W sytuacjach losowych na czas remontu zostanie wyznaczony lokal zastępczy.

§ 15 1. Planowana sprzedaż lokali następować będzie zgodnie z treścią Rozdziału IV niniejszego programu. Nie przewiduje się odmiennych działań co do podstawowych założeń wskazanych w tym rozdziale. Priorytetem pozostawać będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność.