



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 grudnia 2016 r.

Poz. 8343

UCHWAŁA NR 167/16/VII RADY MIASTA PUSZCZYKOWA

z dnia 20 grudnia 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo w latach 2016 – 2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku poz. 1610) Rada Miasta Puszczykowa uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo w latach 2016 – 2020”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się Uchwałę Nr 296/10/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 30 czerwca 2010 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puszczykowa.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
(-) Małgorzata Hempowicz

Załącznik
do Uchwały Nr 167/16/VI
Rady Miasta Puszczykowa
z dnia 20 grudnia 2016 r.

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta
Puszczykowo w latach 2016-2020”**

Postanowienia ogólne

Obowiązek uchwalenia przez Radę Miasta programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem nałożony został mocą art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610).

Niniejsze opracowanie przedstawia stan zasobów mieszkaniowych Miasta Puszczykowa jak również proponuje wdrożenie niezbędnych rozwiązań celem zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej - rodzin oczekujących na jakąkolwiek pomoc mieszkaniową.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Gmina wykonuje te zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu wchodzi lokale stanowiące własność gminy, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów – art. 20 ustawy.

W aktualnym stanie prawnym gminom przypada decydująca rola zarówno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy, jak też w kreowaniu polityki mieszkaniowo-czynszowej i popieraniu budownictwa.

Kompetencje gmin wynikają z wielu aktów prawnych:

- 1) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 3) ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 4) ustawy o planowaniu przestrzennym.

Gmina określa zasady gminnej polityki mieszkaniowej, rozdziału mieszkań socjalnych i lokali wynajmowanych ze swoich zasobów. Rada gminy ustala wysokość czynszów. Gmina wypłaca dodatki mieszkaniowe korzystając ze środków własnych i pochodzących z dotacji z budżetu państwa.

Szczególnie ważne jest, aby polityka mieszkaniowa prowadzona w gminie miała charakter strategiczny i długofalowy, niezależny od kształtowania się sytuacji gospodarczej i politycznej w gminie.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego szczegółowo określa zadania gminy w dziedzinie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarczego w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat oraz uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

Rozdział I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy****1. Stan aktualny zasobu mieszkaniowego**

Miasto Puszczykowo ma wyjątkowo niewielki zasób mieszkaniowy. Wynika to głównie z charakteru miejscowości. Większość lokali komunalnych została sprzedana aktualnym lokatorom na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana była na podstawie uchwał Rady Miasta Puszczykowa Nr 227/98/II w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 26 stycznia 1998 roku, Nr 242/98/II wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 11 maja 1998 roku oraz Nr 219/06/IV w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku komunalnym z dnia 06 czerwca 2006 roku.

Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Puszczykowa na koniec 2015 roku, przedstawiona została w poniższej tabeli:

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Puszczykowo.

Lp.	Treść	Stan na 31.12.2015
1.	Liczba budynków ogółem:	5
2.	Liczba lokali ogółem:	54
	w tym, socjalnych:	0
	w tym komunalnych	32
	w budynkach użyteczności publicznej:	11
	w budynkach wspólnot mieszkaniowych:	11
3.	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem:	2415,00 m ²

Poniżej została przedstawiona struktura własnościowa lokali komunalnych. Miasto Puszczykowo posiada 32 mieszkań w 5 budynkach komunalnych, których jest właścicielem, 11 mieszkań w budynkach użyteczności publicznej, których jest właścicielem, a ponadto 11 lokali w budynkach, w których została sprzedana część lokali dotychczasowym najemcom i powołano wspólnoty mieszkaniowe. Miasto dysponuje dwoma lokalami użytkowymi, z których w jednym mieści się siedziba Straży Miejskiej w Puszczykowie.

Stan techniczny tych budynków przedstawia się następująco. Jeden budynek powstał na przełomie XIX i XX wieku, a 4 budynki w latach siedemdziesiątych XX wieku. Wszystkie budynki wykonane są metodą tradycyjną, o trwałej konstrukcji. Jeden z budynków jest pokryty dachówką, natomiast dachy pozostałych są płaskie i kryte papą. Wszystkie dachy są po kapitalnym remoncie. Klatki schodowe wymagają odnowienia.

Lokale komunalne mają powierzchnię od 18,35 m² do 91,3 m². Średnia powierzchnia lokalu wynosi 42,9 m². Łącznie lokale komunalne zamieszkuje 125 osób.

Stan wyposażenia lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela

Tabela 2. Standard lokali komunalnych.

Lp.	Standard	Tak/nie
1.	Przyłącze gazowe	
	- tak	33
	- nie	21
2.	Łazienka łącznie z wc	

	- tak	50
	- poza lokalem	1
	- nie	3
3.	Kuchnia	
	- tak	43
	- aneks kuchenny	10
	- nie	1

Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania można ocenić jako dostateczny.

Tabela 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2016 - 2020.

Lp.	Treść	Lata (stan na 31.XII)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Budynki mieszkalne	5	5	5	5	6
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych	2415	2415	2415	2415	2615
3.	Liczba lokali mieszkalnych	54	54	54	54	59

2. Ocena zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gminę.

Według stanu na początek 2016 roku lista osób, które złożyły wnioski o przydział mieszkania komunalnego liczy obecnie 62 wnioskodawców. Kryteria określone w Uchwale Nr 135/08/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25 czerwca 2008 roku w sprawie zasad wynajmowania i zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Puszczykowo, spełnia 42 wniosków.

Są to osoby w większości starsze, matki samotnie wychowujące dzieci, rodziny wielodzietne, które mają wypowiedzenia umów najmu lub wyroki sądowe o eksmisji z zajmowanego obecnie lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

Największym problemem Miasta jest brak odpowiednich gruntów pod budownictwo komunalne. Miasto nie posiada w swych zasobach terenów, które mogłyby posłużyć na miejsce budowy nowych budynków komunalnych.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie 2016 – 2020 r.

1. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania można ocenić jako dostateczny. Jednakże, wpływy z czynszu są niewystarczające na wszystkie potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach.

2. Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym gminy jest:

- 1) niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków,
- 2) stopniowa modernizacja, zwłaszcza systemów ogrzewania lokali,
- 3) budowa nowego budynku w celu uzyskania lokali socjalnych i mieszkalnych.

3. Przewiduje się sukcesywne wykonanie następujących robót:

- a) roboty dekararskie,
- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) wymiana instalacji elektrycznej,
- d) prace ogólnobudowlane,

- e) wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami ustawy prawo budowlane,
f) wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

4. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Puszczykowa będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Miasto wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

5. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne, za sprzedaż lokali mieszkalnych, a także z innych źródeł.

Tabela 4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali.

Lp.	Rodzaje prac	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Remonty i konserwacje dachów	X	X	X	X	X
2.	Termomodernizacja		X	X		
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	X	X	X	X	X
4.	Izolacje ścian fundamentowych		X	X		
5.	Bieżące remonty i naprawy	X	X	X	X	X
6.	Wymiana instalacji elektrycznych			X		X
7.	Modernizacje instalacji grzewczych			X	X	X
8.	Inne	X	X	X	X	X

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach objętych uchwałą.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana była na podstawie uchwał Rady Miasta Puszczykowa Nr 227/98/II w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 26 stycznia 1998 roku, Nr 242/98/II wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z dnia 11 maja 1998 roku oraz Nr 219/06/IV w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku komunalnym z dnia 06 czerwca 2006 roku.

Dotychczas sprzedano 37 lokali dotychczasowym najemcom.

Tabela 5. Dotychczasowa sprzedaż lokali komunalnych w latach 1990 – 2015.

Adres	rok wykupu	liczba mieszkań
ul. Dworcowa 41		5
	1996	1
	1998	3
	2001	1
ul. Kręta 2		1

	2001	1
ul. Ks. I. Posadzego 5		9
	1993	1
	1994	2
	1995	1
	1996	1
	1998	3
	1999	1
ul. Poznańska 2		4
	2000	3
	2005	1
ul. Poznańska 72A		3
	1993	2
	1997	1
ul. Poznańska 72B		5
	1993	1
	1996	1
	1997	2
	2014	1
ul. Poznańska 74A		2
	2000	2
ul. Solskiego 8		1
	1998	1
ul. Wiosenna 18		1
	1993	1
ul. Wysoka 24		1
	1999	1
ul. Wysoka 4		1
	1998	1
ul. Zielona 1		4
	1998	3
	2002	1
Łącznie		37

Należy uznać, że zasadna jest sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których działają wspólnoty mieszkaniowe. Sprzedaży podlegałyby lokale mieszkalne, będące własnością Miasta w budynkach wspólnot łącznie z przynależnym gruntem, położonych w Puszczykowie przy ulicach:

- 1) Poznańska 72 A,
- 2) Poznańska 72 B,
- 3) Dworcowa 41.

Tabela 6. Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2016 – 2020.

<i>Lp.</i>	<i>Położenie</i>	<i>Nr lokalu</i>	<i>Wielkość w m²</i>
1.	Poznańska 72 A	3 + piwnice	59,14 + 32,99
		4 + piwnice	72,17 + 34,27
		5 + piwnice	59,14 + 27,58

2.	Poznańska 72 B	5 + piwnice	59,10 + 33,29
3.	Dworcowa 41	1 + piwnica + garaż 4 + piwnica + garaż	49,9 + 12,4 + 15,8 49,9 + 1,9 + 15,8

2. Uznać za zasadne wydaje się, zweryfikowanie istniejących i określenie nowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta Puszczykowa.

Rozdział IV

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz zasady polityki czynszowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów,
- środki ze sprzedaży lokali lub budynków o charakterze mieszkalnym,
- środki z budżetu gminy.

2. Zasady polityki czynszowej Miasta Puszczykowa:

1) Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2) Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, przy czym nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, logi antresoli, szaf i schowków wbudowanych w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

3) Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych ścian przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

4) Ustala się 2 rodzaje czynszu: za lokale mieszkalne komunalne oraz za lokale socjalne.

5) Stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia, stosując następujące zasady:

a) bazę wyjściową dla ustalenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalany przez Wojewodę Wielkopolskiego i ogłaszany co sześć miesięcy w Dzienniku Urzędowym Woj. Wielkopolskiego.

b) stawka miesięczna czynszu za 1 m² pow. użytkowej z doliczeniami nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej w skali roku.

c) stawka bazowa czynszu zmieniana może być nie częściej jak raz na sześć miesięcy .

d) stawki czynszu powinny zapewniać gminie niezbędne wpływy finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

6) Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne ustalona przez Burmistrza ulega:

A) podwyższeniu ze względu na następujące czynniki związane z wyposażeniem lokalu w instalacje:

a)	wodno – kanalizacyjną	10 %
b)	WC	10 %
c)	Łazienkę	10 %
d)	CO z ciepłkiem dostarczanym przez Miasto	20 %
e)	CO – etażowe z ciepłkiem własnym wykonanym przez wynajmującego	10 %
f)	gazu sieciowego dla potrzeb bytowych wykonanych przez wynajmującego	10 %

g)	gazu sieciowego dla potrzeb bytowych i grzewczych wykonanych z kotłem CO oraz instalacją grzewczą przez wynajmującego	50 %
B) obniżeniu ze względu na położenie lokalu		
a)	w suterenie	20 %
b)	na poddaszu	10 %
c)	pokoje z otworami okiennymi tylko od północy	10 %
d)	lokale o wysokości powyżej 3,20 m	30 %

7) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Miasta Puszczykowa.

8) Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną zużytą na potrzeby wspólne, energię cieplną, gaz, pobór wody i obiór ścieków oraz odbiór nieczystości stałych jeżeli najemca nie opłaca ich indywidualnie. Szczegółowy system rozliczenia wyżej wymienionych mediów w poszczególnych budynkach określony zostanie w umowie najmu lokalu mieszkalnego.

9) Lokale socjalne ustala Burmistrz poprzez wydanie zarządzenia.

3. Wpływy i wydatki dotyczące gospodarki zasobem mieszkaniowym Miasta Puszczykowa.

Poziom wydatków w latach 2010 – 2015 systematycznie wzrastał, podobnie jak dochody uzyskiwane przez Miasto z tytułu czynszów. Niestety wzrost wydatków jest wyższy niż dochodów. Podkreślić należy, że od roku 2014 poprawiła się terminowość wpłat z tytułu czynszu. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku łączne zadłużenie najemców lokali komunalnych wyniosło 29.753,58 zł, z czego zaleganie z opłatami powyżej 3 miesięcy wynosi 24.900,49 zł. W opisywanych sytuacjach najemcy mają orzeczone wyroki sądowe egzekucyjne i opłaty pobiera komornik.

Zwiększenie wydatków na mieszkania komunalne związane jest przede wszystkim z realizacją zaleceń po tzw. 5-letnich przeglądach budowlanych. Podkreślić należy, że w ostatnich latach przeprowadzono remont dwóch budynków komunalnych, zwiększając w ten sposób zasób mieszkań komunalnych.

Tabela 7. Dane za lata 2011 – 2015.

Rok budżetowy	2011	2012	2013	2014	2015
Wydatki związane z eksploatacją budynków komunalnych (remonty, media itp.)	275 620 zł	241 347 zł	196 095 zł	234 082 zł	192 312 zł
Dochody z tytułu czynszu	118 408 zł	128 921 zł	149 106 zł	182 825 zł	182 306 zł

4. Wpływy z czynszu są niewystarczające na wszystkie potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach. W celu ułatwienia długookresowego planowania remontów, Miasto zakłada systematyczny wzrost stawki czynszu w latach 2016 – 2020. Taka polityka powinna w przyszłości ułatwić osiągnięcie urealnienia stawek czynszu zbliżonego do poziomu rynkowego. Stawki czynszu powinny zapewniać gminie niezbędne wpływy finansowe na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Stawka czynszu w lokalach socjalnych będzie stanowić 50% najniższej stawki czynszu określonego przez organ wykonawczy gminy.

Ustawa o ochronie lokatorów w znacznym stopniu ogranicza możliwości podwyższenia czynszu i osiągnięcia odpowiednich stawek czynszowych. Podwyżki należy wprowadzać nie częściej, niż

co pół roku, przy zachowaniu niewielkiego dopuszczalnego poziomu wzrostu. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż:

- 1/ 50%-jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- 2/ 25%-jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
- 3/ 15%-jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

5. Na podstawie analizy płatności za czynsz i terminowości wpłacanych opłat wymagalnych, należy stwierdzić, że poziom istniejących zaległości nie wynika wyłącznie z zamożności najemców, ale również zależy od właściwego egzekwowania opłat za czynsze.

Wobec takich faktów zarządca zasobów powinien poczynić niezbędne działania w kierunku:

- przestrzegania przez najemców ustalonego terminu wnoszenia opłat,
- podjęcia natychmiastowych działań przy pierwszych oznakach wystąpienia zaległości poprzez monity pisemne, rozmowę, wywiad środowiskowy itp.
- udzielanie wszelkiej pomocy w staraniach najemców o dodatek mieszkaniowy,
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach zatrudnianie zalegającego przy sprzątnięciu, drobnych pracach naprawczych, utrzymaniu otoczenia obiektu w należytych porządku, a uzyskane wynagrodzenie zaliczyć na poczet należnych opłat za mieszkanie, skutecznego wypowiedzania umów najmu i bezzwłoczne wykonywanie postanowień sądów o eksmisji.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz
2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - b) prowadzeniu gospodarki lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie komunalnym,
 - c) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - d) wykonywaniu przeglądów technicznych,
 - e) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności.
3. Wnioski o przydział lokalu od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Miasta i są realizowane w miarę posiadanych wolnych lokali mieszkalnych na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miasta.

Rozdział VI

Wysokość wydatków w latach objętych uchwałą z podziałem na koszty:

L.p.	Treść	Lata				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wydatki dot. eksploatacji	130 000 zł	136 500 zł	143 325 zł	150 491 zł	158 016 zł
2.	Wydatki dot. remontowe	40 000 zł	60 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
3.	Wydatki dot. inwestycyjne	150 000 zł	80 000 zł	40 000 zł	250 000 zł	350 000 zł
4.	Wydatki dot. zarządu nieruchomościami wspólnymi	46 000 zł	47380 zł	48800 zł	50265 zł	51770 zł
	ŁĄCZNIE	366 000 zł	323 880 zł	282 125 zł	500 756 zł	609 786 zł

Rozdział VII

Inne działania

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć działania zmierzające do:

1. windykacji i obniżenia zaległości czynszowych,
2. obniżenia kosztów eksploatacji mieszkań,
3. planowanie i prowadzenie nowych lokali komunalnych,
4. wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali socjalnych,
5. poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych.

Wnioski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Puszczykowo określa stan aktualny oraz zamierzenia Miasta w kwestii zarządzania, gospodarowania i rozwoju zasobu mieszkaniowego. Program wynika z dokumentów strategicznych Miasta – Strategii Rozwoju Miasta Puszczykowa na lata 2010 – 2020 (przyjętej Uchwałą Nr 254/09/V Rady Miasta Puszczykowa z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Puszczykowa na lata 2010-2020) oraz Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Puszczykowo na lata 2016-2020, przyjętej Uchwałą Nr 148/16/VII Rady Miasta Puszczykowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie: przyjęcia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Puszczykowo na lata 2016-2020.

Niezależnie od podejmowanych przez Miasto działań związanych bezpośrednio z dbałością o zachowanie substancji mieszkaniowej, takich jak programy remontowe, polityka czynszowa, sprzedaż mieszkań w budynkach, w których zawiązały się wspólnoty mieszkaniowe, powinny być podjęte działania o szerszym charakterze.

Przede wszystkim należy zagwarantować w procesach planistycznych w studium i planach zagospodarowania miejsca na potrzeby budownictwa komunalnego, w tym także socjalnego. Również ważnym zadaniem będzie pozyskiwanie nowych gruntów pod budownictwo komunalne.

Koniecznym jest współdziałanie w celu stworzenia programu rewitalizacji i renowacji budynków komunalnych. Program powinien dotyczyć nie tylko budynków komunalnych, ale przede wszystkim najstarszych budynków w Puszczykowie. Na podstawie takiego programu będzie możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację rewitalizacji i renowacji budynków w mieście.

Jednym z elementów towarzyszącym realizacji polityki mieszkaniowej Miasta Puszczykowa oraz działań związanych z budownictwem komunalnym powinny być kampanie przekonujące do mieszkań komunalnych. Kampanie mające na celu przede wszystkim zmianę istniejącego stereotypu wśród mieszkańców Puszczykowa o mieszkańcach lokali komunalnych. Niemniej ważnym wyzwaniem będzie stworzenie programu zamiany mieszkań. Za zgodą Burmistrza, lokatorzy lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach gminy, będą mogli dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali. Zamiana może być dokonana między najemcami posiadającymi tytuł prawny do lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, na lokale w innych zasobach, jeżeli leży to w interesie wynajmującego (np. obniżenie czynszu poprzez zamianę mieszkania większego na mniejsze). Ale nie tylko ci, którzy będą chcieli mogą mieć zamienione mieszkanie. Przewidzieć należy też tzw. zamianę z urzędu. To w przypadku, gdy ktoś np. nie płaci czynszu i powstają zaległości. Dostanie wtedy mieszkanie o obniżonym standardzie, albo w lokalu socjalnym.