

**UCHWAŁA NR XLIII/78/17  
RADY GMINY NOWA SŁUPIA**

z dnia 30 października 2017 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowa Słupia  
na lata 2017-2021.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksy Cywilnego (t.j. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1857) Rada Gminy Nowa Słupia uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Słupia na lata 2017-2021, w brzmieniu określonym załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Słupia.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Sylwester Kozłowski**

**Załącznik do Uchwały Nr XLIII/78/17  
Rady Gminy Nowa Słupia  
z dnia 30 października 2017 r.**

***Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Nowa Słupia na lata 2017-2021.***

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

**Rozdział I.**

**Prognoza wielkości i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Nowa Słupia w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH  
na dzień 30.09.2017r.**

L.p	Ulica	Nr Bud.	Lokale mieszkalne w Rudkach			
			Ilość	Pow. uż.m <sup>2</sup>	Pow.przyn. m <sup>2</sup>	uwagi
1	2	3	4	5	6	
1.	Żeromskiego	1a	1	23,00	7,70	
2.	Żeromskiego	2a	1	23,27	6,20	
3.	Staszica	6	2	58,00	16,80	
4.	Spółdzielcza	7	1	25,00	6,80	
5.	Spółdzielcza	8	1	34,00	5,70	
6.	Spółdzielcza	9	1	25,00	5,52	
7.	Spółdzielcza	10	1	26,80	4,70	
8.	22 Lipca	2	2	98,20	16,30	
9.	22 Lipca	11	2	59,00	14,15	
10.	22 Lipca	12	1	46,00	18,20	
11.	22 Lipca	13	1	45,52	18,80	
12.	Żeromskiego	14	1	48,30	24,55	
13.	Żeromskiego	15	2	99,62	25,86	
14.	Żeromskiego	19	1	49,82	12,45	
15.	Żeromskiego	20	1	49,82	17,70	
16.	Żeromskiego	22	1	38,00	18,00	
17.	Żeromskiego	25	1	49,82	12,45	
18.	Osiedle Górne	41	3	93,00	-	
19.	Osiedle Górne	10	1	33,7	6,40	
20.	Osiedle Górne	32	5	129,72	-	
21.	Osiedle Górne	39	4	128,17	-	
22.	Górnicza	8	3	123,95	-	
23.	Górnicza-hotel	5b	14	446,00	-	
						Lokale mieszkalne znajdujące się przy szkołach na terenie gminy

24.	Szkoła Rudki		1	50,00	-	
25.	Szkoła Pokrzywianka		1	61,00	-	
26	Szkoła Mirocice		1	63,00	-	
27	Szkoła Jeleniów		1	63,00	-	
28	Dom Nauczyciela Jeleniów		1	32,30	-	

- 19 lokali w 2 budynkach gminnych,
- 32 lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 5 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach Szkół.

Od kilkunastu lat budownictwo mieszkaniowe zmienia się w strukturze inwestorów, przeważa prywatne, tradycyjne budownictwo jednorodzinne.

Budownictwo zakładowe, pod wynajem czy na sprzedaż nie istnieje.

W zasobie mieszkaniowym gminy Nowa Słupia pozostają dwie nieruchomości wielolokalowe posiadające łącznie 19 lokali mieszkaniowych oraz lokale mieszkalne stanowiące współwłasność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych. Gmina jest również właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach Szkół na terenie Gminy Nowa Słupia.

Budynek w Rudkach, Osiedle Górne 32 to budynek w bardzo złym stanie technicznym. Ściany drewniane obite deskami, deski zeszcłły. Do wysokości okien ściany obite są papą.

Budynek jest bardzo zniszczony wymagający w całości gruntownego remontu. W zaleceniach pokontrolnych zapisano rozważenie jego rozbiórki. Planowana rozbiórka i przesiedlenie najemców nastąpi około 2021 roku.

Budynek przy ul. Górniczej 5B został wybudowany w 1954 r. jako hotel dla tutejszego zakładu przemysłowego. W 1990r. została zmieniona funkcja użytkowa budynku z hotelu pracowniczego na funkcję mieszkalną wielorodzinną.

Gmina jest również Wynajmującym lokal mieszkalny w Nowej Słupi przy ul. Kieleckiej należącym do Skarbu Państwa w budynku biurowo-mieszkalnym którego jest użytkownikiem. Ponadto posiada gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa nad budynkiem jednorodzinny w Nowej Słupi przy ul. Staszica 6.

Zasadniczym problemem jest jednak brak lokali socjalnych, niezbędnych do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych czy osobom opuszczającym zakład karny. Należy podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych wszystkim osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Ponadto należy zaznaczyć, że Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, powódź, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel. W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia Gmina nie posiadając wolnych mieszkań zmuszona jest zakwaterować osoby dotknięte tragedią w hotelu, do czasu pozyskania lokali zastępczych ponieść z tego tytułu koszty.

Z zaktualizowanej listy osób uprawnionych do wynajmu mieszkań komunalnych w 2017r. zakwalifikowano do wynajmu mieszkań komunalnych 16 rodzin.

Przewiduje się, że w latach 2017 – 2021 ilość mieszkań komunalnych zmniejszy się w wyniku sprzedaży o kolejne 10 mieszkań.

## **Rozdział II.**

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

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajdują się w większości w budynkach wybudowanych w latach 50-tych. Analizując potrzeby finansowe i zakres niezbędnych robót budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków mieszkalnych, wyłania się realny plan działania na najbliższe lata.

#### **Budynek przy ul. Górnicza 5B w Rudkach wymaga remontu budynku:**

- wymiana elektryki	10 000,00 zł
- okna do wymiany w pozostałych lokalach	2 000,00 zł
- remont małego korytarzyka, wymiana drzwi wejściowych i okna	12 000,00 zł
- naprawa istniejącego docieplenia budynku ze względu na zdewastowane, uszkodzenie ścian i położenie struktury	3 000,00 zł
- opaska z płyt chodnikowych, wykruszona w bardzo złym stanie	3 000,00 zł
- remont schodów od strony zaplecza i od frontu	2 000,00 zł
- naprawa uszkodzeń ścian oporowych i wzmocnienia skarpy	2 000,00 zł
- wykonanie ław kominiarskich 800,00 zł	
- wykonanie drabiny na dach 500,00 zł	

**Razem: 35 300,00 zł**

#### **Budynek znajdujący się w Nowej Słupi przy ul. Staszica 6 wymaga remontu budynku:**

- wymiana elektryki	4 000,00 zł
- wykonanie opaski	400,00 zł
- wykonanie generalnego remontu elewacji wraz z odwodnieniem	15 000,00 zł
- wymiana pokrycia dachowego wraz ze sprawdzeniem i wymianą przegniłych elementów konstrukcyjnych dachu i stropu poddasza	30 000,00 zł
- ocieplenie i zaizolowanie podłogi	3 000,00 zł
- wykonanie wentylacji	500,00 zł
- wykonanie ław kominiarskich	250,00 zł

**Razem: 53 150,00 zł**

Lokale mieszkalne będące współwłasnością Gminy w Wspólnotach Mieszkaniowych są administrowane przez Zarządy lub Administratorów odpowiednio wybranych dla poszczególnych nieruchomości. Gmina pokrywa koszty zarządzania nieruchomością, na utrzymanie części wspólnych jak również na fundusz remontowy.

Ponadto, planowana jest wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych będących w zasobach gminy znajdujących się we Wspólnotach oraz wymiana okien i drzwi wejściowych w lokalach użytkowych. Średni koszt wymiany stolarki wynosiłby około 5 000,00 rocznie.

Ustawa o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje obowiązki Najemcy i Właściciela.

Najemca lokalu zobowiązany jest do wykonania napraw i konserwacji:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- okien i drzwi,

- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej- z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne m.in. w związku z określeniem szczegółowego zakresu prac remontowo-konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w kolejnych latach.

### **Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2017-2021.**

Od 1995 roku Gmina sprzedaje lokale mieszkalne wg zasad określonych uchwałami Rady Gminy Nowa Słupia.

Uchwały określają wysokość bonifikat która do sierpnia 2017 roku wynosiła 95%.

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest w budynkach nie będących własnością Gminy a we Wspólnotach Mieszkaniowych, przy czym ze sprzedaży należy wyłączyć budynek nr 32 na Osiedlu Górnym oraz budynek nr 5 B na ul. Górniczej w Rudkach będących własnością Gminy.

Do sprzedaży w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych pozostało 32 lokale mieszkalne.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych do 2021 roku utrzymywac się będzie na poziomie 2 mieszkań rocznie, co zmniejszy stan posiadania lokali komunalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Zwiększenie ilości mieszkań sprzedanych w latach 2017-2021 prawdopodobnie wpłynie na zrównoważenie dochodów wynikających z najmu.

## **Rozdział IV.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

Zgodnie z Zarządzeniem Nr I/2006 z dn. 9.I.2006r. wysokość stawek czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych są zróżnicowane zależnie od wyposażenia w instalacje c.o., wod-kan i usytuowania.

Wynoszą one od 0,94 zł/1m<sup>2</sup> za lokale na poddaszach oraz lokale socjalne – których faktycznie w zasobach Gmina nie posiada, do 2,84 zł/1m<sup>2</sup> za lokale w zabudowie zwartej wyposażone w instalacje c.o i wod-kan. Do każdego rodzaju stawek doliczane są stosowne opłaty niezależne.

Dotychczasowe stawki czynszu są bardzo niskie i nie zapewniają utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym. Stawki czynszu we Wspólnotach są niejednokrotnie aż trzykrotnie mniejsze niż stawki zaliczek odprowadzanych na konta Wspólnot Mieszkaniowych.

W związku z tym należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszu w ustawowo dopuszczalny sposób oraz zmniejszenie kosztów stałych i zwiększenie wydajności zarządzania.

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 1 rok.

W gminie Nowa Słupia stawki czynszu niezmiennie są od ponad jedenastu lat.

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów powiązany będzie:

1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,

2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,

3) z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

2. Nie planuje się obniżek czynszu na wnioski Najemców lokali o niskich dochodach gdyż pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

3. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu z kosztów administrowania, konserwacji, utrzymania stanu technicznego i remontów w budynku.

4. Za opóźnienia w zapłacie należności o których mowa w pkt. 3 pobiera się odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

5. Zaległości za co najmniej 3 pełne okresy płatności czynszu stanowią podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

6. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie o którym mowa odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu dlatego Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska podejmuje działania windykacyjne polegające w szczególności na podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskiwania wierzytelności poprzez kierowanie dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez telefoniczne kontakty. Na tym etapie w celu polubownego załatwienia sprawy bardzo często dochodzi do zawierania porozumień poprzez rozłożenie długu na raty jak również do udzielenia ulg w postaci umorzenia należności po spełnieniu przesłanek przewidzianych w stosownej uchwale. W sytuacji kiedy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą efektów podejmowane są czynności związane ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną.

Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Nowa Słupia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

## Rozdział V.

### 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.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy, administrowanie i nadzór nad budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowa Słupia powierzone jest Referatowi Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska w Rudkach.

Za sprawy związane z przygotowaniem dokumentacji do wystawienia skierowania do podpisania umowy najmu na lokal mieszkalny odpowiada Komisja Mieszkaniowa i Gospodarki Komunalnej. Zarządzanie komunalnym zasobem gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

## Rozdział VI.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021.

Źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne od lokatorów,
- 2) wpływy z opłat za najem lokali użytkowych,
- 3) dodatki mieszkaniowe,
- 4) środki z budżetu Gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- 5) zasądzone lecz nieściągnięte należności czynszowe,
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,

Żeby zbilansować przychody i wydatki na gospodarkę mieszkaniową w gminie należy znacznie podnieść stawki czynszu. Na dzień sporządzenia planu wydatki znacznie przekraczają dochody. Wydatki na zaliczki do Wspólnot bilansują się ze względu na wpływy z lokali użytkowych znajdujących się we Wspólnotach.

### Zestawienie wpływów będących źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej (w zł).

L.p.	Wyszczególnienie	Lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Wpływy opłat czynszu od lokatorów	35 922,93	33 879,69	32 554,41	31 509,96	28 948,17
2	Wpływy czynszu za lokale użytkowe	75 812,04	76 570,16	76 335,86	78 109,21	78 890,30
	<b>RAZEM</b>	<b>111 734,97</b>	<b>110449,84</b>	<b>108 890,27</b>	<b>109 619,17</b>	<b>107 838,47</b>

## Rozdział VII.

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.**

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów gminy uwarunkowana jest wysokością wpływów z opłat czynszowych od najemców lokali użytkowych. W skład wydatków wchodzi koszty: bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi (administracji) oraz koszty utrzymania nieruchomości. Plan wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się jak niżej.

### Plan wydatków (w zł).

l.p	Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach									
		2017		2018		2019		2020		2021	
		wysokość	%	wysokość	%	wysokość	%	wysokość	%	wysokość	%
1	Koszty bieżącej eksploatacji i konserwacji	29 314,68 15 007,44	1 1	28 409,03 15 157,51	1 1	26 552,85 15 309,08	1 1	25 678,15 15 462,17	1 1	23 943,30 15 616,79	1 1
2	Koszty remontów i modernizacji	50 522,22 30 000,00	1 1	48 287,41 83 750,00	1 1	45 973,34 41 000,00	1 1	45 206,87 22 000,00	1 1	41 175,15 11 300,00	1 1
	<b>RAZEM</b>	<b>124844,34</b>		<b>175603,95</b>		<b>128835,27</b>		<b>108347,19</b>	<b>1</b>	<b>92035,24</b>	

Szacowane wydatki na gospodarkę mieszkaniową w latach 2017-2021 przedstawiono w załączonej tabeli. Kwoty wydatków oszacowano na podstawie zakresu rzeczowego remontów i konserwacji, a także szacunku wzrostu kosztów zarządzania i bieżącego utrzymania budynków i lokali.

Koszty ponoszone w poszczególnych latach na zarządzanie, konserwację i bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy nie zostaną pokryte wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. Planowane remonty na budynku w całości należącego do Gminy Nowa Słupia będą pokrywane z budżetu gminy.

## Rozdział VIII.

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:**

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

Działania zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy powinny zmierzać do maksymalizacji wartości zarządzanych nieruchomości osiąganą przez właściwe kształtowanie relacji między osiąganymi dochodami z nieruchomości a wzrostem ich wartości.

Głównym celem zarządcy nieruchomości jest nie tylko utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie, ale dążenie do poprawy ich stanu technicznego i standardu. Założone w programie zasady polityki czynszowej mają na celu utrzymanie stawek czynszu na poziomie gwarantującym pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych, a także pokrycie kosztów konserwacji i technicznego utrzymania budynków. Biorąc pod uwagę dochody mieszkańców zarządzanych budynków proponowana wysokość stawek czynszu nie zapewnia w pełni niezbędnych środków na remonty i modernizację.



Zgodnie z założeniem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy na lata 2017-2021 powinny być podjęte działania:

1. Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
2. Stały monitoring stanu technicznego budynków,
3. Niezbędne remonty i modernizacja własnościowych budynków,
4. Wydzielenie z gminnego zasobu mieszkalnego pomieszczeń tymczasowych,
5. Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy i finansowań budownictwa komunalnego,
6. Działania zmierzające do pozyskiwania gruntów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe,
7. Pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz lokali poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
8. Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
9. Adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
10. Przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne,
11. Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi,
12. Podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
13. Pozyskiwanie lokali poprzez zamianę nieruchomości.

Ważnym elementem polityki mieszkaniowej gminy pozostaje sprzedaż lokali mieszkalnych. Przewiduje się, że najemcy mieszkań w budynkach wymienionych w „Programie” będą mogli nadal nabywać lokale z bonifikatą obowiązującą do sierpnia 2017r. tj. 95%.

## Uzasadnienie

Zgodnie z zapisem art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawa nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ww. artykuł w pkt. 2 określa zawartość jaką powinien obejmować **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**, a mianowicie:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

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 zasady 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przyjęcie podstawowych definicji określających przedmiot i podmioty gospodarujące zasobem mieszkaniowym Gminy Nowa Słupia. Zasady przyjęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowa Słupia przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania przedmiotowym zasobem.