

**UCHWAŁA NR XXXI/254/23  
RADY GMINY DUBENINKI**

z dnia 21 kwietnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Dubeninki na lata 2023–2033”**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2023-2033” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Rudziewicz**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Dubeninki na lata 2023–2033**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki został opracowany na lata 2023-2033.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących własność Gminy Dubeninki oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada wyodrębniony udział. Wykorzystując powyższy zasób Gmina Dubeninki realizuje zadania związane z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

**Rozdział 2**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy  
Dubeninki na lata 2023-2033**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dubeninki obejmuje 75 lokali o łącznej powierzchni użytkowej – 4008,15 m<sup>2</sup> oraz jedno tymczasowe pomieszczenie o powierzchni 23,75 m<sup>2</sup>.

2. Wielkość oraz stan techniczny zasobu gminy przedstawia się następująco:

- 1) liczba lokali mieszkalnych – 73,
- 2) liczba lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu – 1,
- 3) liczba lokali z przeznaczeniem na mieszkanie chronione – 1,
- 4) liczba lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenie – 1.

Tabela nr 1. Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych

Lp.	Adres	Rok budowy	Nr porządkowy mieszkania	Pow. użytkowa (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny	Przeznaczenie lokalu
1.	Wobały 12	1972	1	38,05	średni	komunalny
2.			2	49,75	średni	komunalny
3.			3	47,87	średni	komunalny
4.			4	38,05	średni	komunalny
5.			5	37,15	zły	komunalny
6.			6	48,85	zły	komunalny
7.			7	46,97	zły	komunalny
8.			8	37,15	średni	komunalny
9.	Żytkiejmy, Plac Wolności 10	1939	1	46,80	średni	komunalny
10.			4	61,30	średni	komunalny
11.			6	38,40	średni	komunalny
12.	Żytkiejmy, ul. Warsztatowa 1	1939	1	42,60	średni	komunalny
13.			2	56,86	średni	komunalny
14.			3	42,30	średni	komunalny
15.			4	31,00	średni	komunalny
16.	Żytkiejmy, ul. Krótka 6	1939	2	53,00	średni	komunalny
17.			3	67,22	średni	komunalny
18.	Żytkiejmy ul. M. Konopnickiej 1	1939	1	80,40	średni	komunalny
19.			2	45,40	średni	komunalny
20.			3	77,00	średni	komunalny
21.			4	43,90	średni	komunalny
22.			5	17,20	średni	komunalny
23.			6	65,90	średni	komunalny
24.			7	39,30	średni	komunalny
25.			8	23,75	średni	tymczasowe pomieszczenie
26.	Żytkiejmy, ul. M. Konopnickiej 4	1939	1	44,40	średni	komunalny
27.			4	33,70	średni	komunalny
28.	Żytkiejmy	1939	1	61,00	średni	komunalny

29.	ul. M. Konopnickiej		2	31,90	średni	komunalny
30.	6		3	47,60	średni	komunalny
31.			4	75,28	średni	komunalny
32.			5	47,10	średni	komunalny
33.			6	32,30	średni	komunalny
34.			7	34,10	średni	komunalny
35.			8	41,10	średni	komunalny
36.			9	78,66	średni	komunalny
37.	Żytkiejmy,	1936	2	54,05	średni	komunalny
38.	ul. M. Konopnickiej		3	54,60	średni	komunalny
39.	12		6	43,20	średni	komunalny
40.			7	45,90	zły	komunalny
41.			8	52,00	średni	lokal przeznaczony na najem socjalny
42.	Żytkiejmy,	1939	1	71,40	średni	komunalny
43.	ul. Lipowa 2		2	59,00	średni	komunalny
44.			3	56,00	średni	komunalny
45.			4	32,80	średni	komunalny
46.	Żytkiejmy,	1939	1	63,70	średni	komunalny
47.	ul. Lipowa 5		2	65,70	średni	mieszkanie chronione
48.			3	68,00	średni	komunalny
49.			4	67,70	średni	komunalny
50.			5	71,80	średni	komunalny
51.			6	86,40	średni	komunalny
52.			7	70,40	średni	komunalny
53.			8	87,00	średni	komunalny
54.			9	30,50	średni	komunalny
55.			10	39,70	średni	komunalny
56.	Żytkiejmy,	1939	1	69,70	średni	komunalny
57.	ul. Lipowa 7		2	69,70	średni	komunalny
58.			3	71,00	średni	komunalny

59.			4	71,20	średni	komunalny
60.			5	50,10	średni	komunalny
61.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 8	1939	1	60,50	średni	komunalny
62.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 8	1939	2	47,50	średni	komunalny
63.			3	54,30	średni	komunalny
64.			4	58,30	średni	komunalny
65.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 16	1939	1	97,42	dobry	komunalny
66.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 24	1939	1	38,90	dobry	komunalny
67.			2	50,10	dobry	komunalny
68.			3	59,30	dobry	komunalny
69.	Dubeninki, ul. Dębowa 7A	1985	1	67,87	dobry	komunalny
70.			2	63,58	dobry	komunalny
71.			3	41,99	dobry	komunalny
72.			4	48,88	dobry	komunalny
73.			5	45,37	dobry	komunalny
74.	Dubeninki, ul. Dębowa 8	1930	1	50,63	średni	komunalny
75.	Linowo 3	1930	1	40,00	średni	komunalny
76.			3	52,40	średni	komunalny

3. Stan techniczny lokali określa się według kryteriów:

- 1) bardzo dobry – lokal jest dobrze utrzymany, brak śladów zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym;
- 2) dobry – lokal utrzymany jest należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, konserwacji i uzupełnieniach;
- 3) średni – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika; celowy jest częściowy remont;
- 4) zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany jest kapitalny remont.

Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób gminy wg wyposażenia technicznego

Lp	Adres		Wyposażenie techniczne					
	Miejscowość, ulica	Nr lokal u	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Źródło ciepła (rodzaj)	łazienka	WC
1.	Wobały 12	1	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
2.		2	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
3.		3	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
4.		4	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
5.		5	nie	nie	nie	nie	nie	nie
6.		6	nie	nie	nie	nie	nie	nie
7.		7	nie	nie	nie	nie	nie	nie
8.		8	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
9.	Żytkiejmy, Plac Wolności 10	1	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
10.		4	tak	tak	tak	piece	tak	tak
11.		6	tak	tak	tak	piece	tak	tak
12.	Żytkiejmy, ul. Warsztatowa 1	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
13.		2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
14.		3	tak	tak	tak	piece	tak	tak
15.		4	tak	tak	tak	piece	tak	tak
16.	Żytkiejmy, ul. Krótka 6	2	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
17.		3	tak	tak	tak	piece	nie	nie
18.	Żytkiejmy ul. M. Konopnickiej 1	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
19.		2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
20.		3	tak	tak	tak	piece	tak	tak
21.		4	tak	tak	tak	piece	tak	tak

22.		5	tak	tak	tak	piece	tak	tak
23.		6	tak	tak	tak	piece	tak	tak
24.		7	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
25.		8	tak	nie	nie	elektryczn e	brak	brak
26.	Żytkiejmy,	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
27.	ul. M. Konopnickiej 4	4	tak	tak	tak	piece	tak	tak
28.	Żytkiejmy	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
29.	ul. M. Konopnickiej	2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
30.	6	3	tak	tak	tak	c. o. własne	tak	tak
31.		4	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
32.		5	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
33.		6	tak	tak	nie	piece	nie	nie
34.		7	tak	tak	tak	piece	tak	tak
35.		8	tak	tak	tak	piece	tak	tak
36.		9	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
37.	Żytkiejmy,	2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
38.	ul. M. Konopnickiej 12	3	tak	tak	tak	c o. własne	tak	tak
39.		6	tak	tak	tak	piece	tak	tak
40.		7	tak	tak	nie	piece	nie	nie
41.		8	tak	tak	tak	piece	tak	tak
42.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 2	1	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
43.		2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
44.		3	tak	tak	tak	piece	tak	tak
45.		4	tak	tak	tak	piece	tak	tak
46.	Żytkiejmy,	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak

47.	ul. Lipowa 5	2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
48.		3	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
49.		4	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
50.		5	tak	tak	tak	piece	tak	tak
51.		6	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
52.		7	tak	tak	tak	piece	tak	tak
53.		8	tak	tak	tak	piece	tak	tak
54.		9	tak	tak	tak	piece	tak	tak
55.		10	tak	tak	tak	piece	tak	tak
56.		Żytkiejmy, ul. Lipowa 7	1	tak	tak	tak	piece	tak
57.	2		tak	tak	tak	piece	tak	tak
58.	3		tak	tak	tak	piece	tak	tak
59.	4		tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
60.	5		tak	tak	tak	piece	tak	tak
61.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 8	1	tak	tak	tak	c. o własne	tak	tak
62.		2	tak	tak	tak	piece	tak	tak
63.		3	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
64.		4	tak	tak	tak	piece	nie	tak
65.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 16	1	tak	tak	tak	c.o.	tak	tak
66.	Żytkiejmy, ul. Lipowa 24	1	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
67.		2	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
68.		4	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak
69.	Dubeninki, ul. Dębowa 7A	1	tak	tak	tak		tak	tak
70.		2	tak	tak	tak		tak	tak



71.		3	tak	tak	tak	c.o.	tak	tak
72.		4	tak	tak	tak		tak	tak
73.		5	tak	tak	tak		tak	tak
74.	Dubeninki, ul. Dębowa 8	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
75.	Linowo 3	1	tak	tak	tak	piece	tak	tak
76.		3	tak	tak	tak	c.o. własne	tak	tak

4. W okresie objętym programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

5. Nie przewiduje się powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego.

6. W okresie objętym programem przewiduje się wydzielenie 3 lokali z zasobów komunalnych i przeznaczenie ich na lokale socjalne.

7. W latach 2023-2033 Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu nie uległ pogorszeniu, przy czym zaplanowane jest doprowadzenie lokali do dobrego stanu technicznego.

### **Rozdział 3**

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

§ 3. 1. W latach 2023-2033 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, a w szczególności remonty instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz konstrukcji technicznej budynków. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania.

3. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu zakresu i kolejności remontów i modernizacji, brane będą pod uwagę wyniki okresowych przeglądów budynków i lokali oraz zgłaszanych potrzeb remontowych przez lokatorów. Kolejność i zakres ustala Wójt Gminy Dubeninki.

4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2023-2033 wykazuje konieczność poprawy warunków, a w szczególności:

- 1) naprawę i wymianę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych,
- 2) naprawa i przebudowa przewodów dymowych i wentylacyjnych,
- 3) docieplenie ścian zewnętrznych budynków wraz z elewacjami budynków,
- 4) naprawę instalacji elektrycznej i odgromowej,
- 5) częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej,
- 6) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynków,
- 7) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych.

4. W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał.

§ 4. Realizacja planu remontów i modernizacji na lata 2023-2033 ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym i będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023-2033**

§ 5.1. Gmina Dubeninki w latach 2023-2033 będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż realizowana jest i będzie w oparciu o dogodne warunki wykupu mieszkań określone w Uchwale Nr 123/XV/20 Rady Gminy Dubeninki z dnia 29 października 2020 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dubeninki.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

§ 6. W najbliższych latach planowana jest sprzedaż łącznie 10 lokali mieszkalnych. Wykonanie założonego planu sprzedaży będzie uzależniona przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7.1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy Dubeninki do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z tytułu czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i modernizację zasobów.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dubeninki ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

3. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

- a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.

4. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich wyposażenia. Do ustalenia stawki czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość:

Tabela nr 3. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu

<b>Czynniki obniżające stawkę bazową:</b>	Wysokość obniżki	<b>Czynniki podwyższające stawkę bazową:</b>	Wysokość podwyżki
Brak w lokalu instalacji wodnej	20%	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	20%
Brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej	20%	Centralnie podgrzana woda	10%

5. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

§ 8. 1. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

<b>Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

\*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

3. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

§ 9. Stawka czynszu za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, a także tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenie.

§ 10. Prognozowane stawki czynszu - ustalony przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od dnia 1 października 2022 r. na 4866,00 zł powoduje, że 3 % jej wartości skutkuje stawką w wysokości 12,17 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Stawka czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy Dubeninki była zmieniona w 2022 r. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Dubeninki wynosi 3,00 zł /m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Planuje się wzrost stawki bazowej o około 10 % co dwa lata. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego gminy.

Należy podkreślić że prognozowana stawka czynszu jest dużo niższa od wyliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego ustalonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.

Tabela nr 5. Prognoza stawki czynszu na kolejne lata:

<b>Rok</b>	<b>2024-2025</b>	<b>2026-2027</b>	<b>2028-2029</b>	<b>2030-2031</b>	<b>2032-2033</b>
Stawka czynszu za lokal mieszkalny	3,30	3,63	3,99	4,39	4,83
Stawka czynszu za lokal socjalny	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
Stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20

## **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**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki zarządzane są przez Wójta Gminy Dubeninki.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubeninki opiera się na następujących zasadach:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszym, zgodnie z jego przeznaczeniem
- 4) wykonywanie konserwacji i remontów oraz nadzór nad ich realizacją,
- 5) zawieranie umów najmu i pobieranie opłat związanych z najmem lokali, stanowiących własność Gminy.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dubeninki.

## Rozdział 7

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowych pomieszczeń,
- 2) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową,
- 3) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 3) środki pochodzące z innych źródeł pozabudżetowych.

## Rozdział 8

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 13. 1. Wysokość wydatków będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych oraz uzależnione będą od możliwości ubiegania się o finansowanie zewnętrzne, w tym ze środków europejskich.

2. Prognozowana wysokość wydatków związana jest bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami. Przyjęto stabilny procent wzrostu kosztów eksploatacji i wydatków na remonty. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 7. Prognoza wysokości kosztów bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków

<b>Lata</b>	<b>Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji (w zł)</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)</b>	<b>Koszty inwestycyjne (w zł)</b>
2023	175000,00	60000,00	7000,00	-
2024	178000,00	80000,00	8000,00	-

2025	178000,00	80000,00	8000,00	-
2026	189000,00	95000,00	8500,00	-
2027	189000,00	95000,00	8500,00	-
2028	194000,00	98000,00	9000,00	-
2029	194000,00	98000,00	9000,00	-
2030	190000,00	95000,00	8000,00	-
2031	190000,00	95000,00	8000,00	-
2032	190000,00	95000,00	8000,00	-
2033	190000,00	95000,00	8000,00	-

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
- 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 3) analizowanie możliwości tworzenia nowych lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mieszkalnym, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 6) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
- 7) nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych oraz podjęcie skutecznych działań w celu wyegzekwowania zaległości z tego tytułu,
- 8) kontynuowanie udzielania bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 9) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się system zamiany lokali, który przewiduje prowadzenie działań w zakresie:

- 1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zamieszkującymi w lokalach w zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstwa domowego,
- 2) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jednolokalowych budynkach komunalnych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi najemcami, którzy zobowiązują się do nabycia zamienionego lokalu, w wyniku czego nastąpi znaczne zmniejszenie się istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych,
- 3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a innymi najemcami, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.
3. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali w ramach najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy będzie następowała sukcesywnie według możliwości.
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach określona jest w Rozdziale 4 niniejszego Programu.
5. W pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych gdzie:
  - 1) znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców,
  - 2) znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców.
6. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.