

Projekt

Nr 130.2016.....

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (Dz.U. z 2014 r. poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Małgorzata Czupkiewska

RADY MIEJSKIEJ

SEKRETARZ

NACZELNIK
Wydziału Rozwoju i Utrzymania

Dorota Czupkiewska

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CHOCIANÓW NA LATA 2016-2020**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016-2020, zwany w dalszej części "Programem", stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Chocianów.

§ 2. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długoterminowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym i określa 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 w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Chocianów, objęty Programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Chocianów oraz lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Chocianów posiada udziały.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Chocianów według stanu na dzień 31.12.2015 r. stanowi 308 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12.552,79 m² w tym:

- 1) 95 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.819,69 m² w budynkach stanowiących w całości własność Gminy,
- 2) 213 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8.733,10 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.

3. Zasób lokali socjalnych na dzień 31.12.2015 r. tworzy 68 lokali mieszczących się w budynkach będących własnością Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Zasoby mieszkaniowe Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe wg form własności wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.

| Forma własności | Ilość budynków | Ilość lokali socjalnych | Ilość pozostałych lokali mieszkalnych |
|---|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Budynki stanowiące w całości własność Gminy | 19 | 49 | 46 |
| Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział | 89 | 19 | 194 |
| razem | 108 | 68 | 240 |

§ 4. 1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba wniosków o przydział mieszkania dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej oraz liczba wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego.

2. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne na koniec 2015 roku przedstawia się następująco:

- 1) 23 rodziny oczekujące na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony,
- 2) 48 rodzin oczekujących na lokal socjalny, w tym 39 rodziny ze względu na trudną sytuację materialną i 9 rodzin, wobec których orzeczono eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego.
3. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2016-2020 (budynki)

| lata | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|------|------|------|------|------|
| Liczba budynków stanowiących w całości własność Gminy | 19 | 15 | 12 | 10 | 10 |
| Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział | 88 | 85 | 83 | 80 | 76 |

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2016-2020 (lokale)

| Lata | Wielkość zasobu mieszkaniowego | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | ilość lokali | | powierzchnia lokali | |
| | ogółem | w tym lokali socjalnych | ogółem | w tym lokali socjalnych |
| Stan na dzień 31.12.2015 r. | 308 | 68 | 12.552,79 | 1.922,52 |
| 2016 | 297 | 68 | 12.052,79 | 1.922,52 |
| 2017 | 285 | 68 | 11.520,00 | 1.922,52 |
| 2018 | 269 | 68 | 10.720,00 | 1.922,52 |
| 2019 | 252 | 68 | 9.870,00 | 1.922,52 |
| 2020 | 257 | 92 | 10.870,00 | 3.822,52 |

4. Powiększanie zasobu lokali mieszkalnych może być realizowane w szczególności przez: pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przekwalifikowywanie lokali użytkowych, dla których nie udało się znaleźć najemców, podziały lokali o dużej powierzchni, przejmowanie do gminnego zasobu budynków i lokali od innych podmiotów oraz nowo utworzony podmiot realizujący inwestycje mieszkaniowe (TBS).

5. Powiększanie zasobu lokali socjalnych może być realizowane w szczególności przez: pozyskiwanie lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, adaptację powierzchni niemieszkalnych oraz nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych oraz z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa i innych źródeł.

§ 5. 1. Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga powyżej 70 lat i wymagają kontynuacji działań remontowych (naprawy dachów, wymiany instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej).

2. Wiek budynków przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 4. Wiek budynków (łącznie budynki wspólnotowe i stanowiące 100% własność Gminy)

| wiek budynków | liczba | udział % w całości |
|---------------------|--------|--------------------|
| ponad 70 lat | 89 | 82,41 |
| od 20 lat do 70 lat | 18 | 16,66 |
| do 20 lat | 1 | 0,93 |
| razem | 108 | 100,00 |

3. Stan techniczny budynków przedstawiają poniższe tabele:

Tabela nr 5. Stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Chocianów (stan na 31.12.2015 r.)

| Stan techniczny | Opis | Liczba lokali ogółem | w tym liczba lokali socjalnych |
|-----------------|---|----------------------|--------------------------------|
| bardzo dobry | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remoncie | 24 | 24 |

| | | | |
|--------|---|----|----|
| | kapitalnym | | |
| dobry | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw | 34 | 6 |
| średni | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw remontów poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat. | 19 | 12 |
| zły | Lokale bez łazienek i w.c. usytuowane w budynkach wymagających kapitalnego remontu i modernizacji | 18 | 7 |
| Razem | | 95 | 49 |

Tabela nr 6. Stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych (stan na 31.12.2015 r.)

| Stan techniczny | Opis | Liczba lokali ogółem | w tym liczba lokali socjalnych |
|-----------------|---|----------------------|--------------------------------|
| bardzo dobry | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remoncie kapitalnym | 10 | 6 |
| dobry | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw | 75 | 5 |
| średni | Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw remontów poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat. | 117 | 4 |
| zły | Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających kapitalnego remontu i modernizacji | 11 | 4 |
| Razem | | 213 | 19 |

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian, rodzaj pokrycia dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków oraz sposób ich utrzymania.

5. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy przeprowadzana jest okresowo, co najmniej raz w roku, podczas przeglądu technicznego budynków, zgodnie z obowiązkami wynikającymi z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

6. Stan techniczny budynków oraz lokali w nich usytuowanych, w szczególności wybudowanych w okresie przedwojennym, wymaga sukcesywnych nakładów finansowych na ich utrzymanie, jak i poprawę stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone środki finansowe przyjęto do realizacji najpilniejsze prace, tj. remonty dachów, wymianę stolarki okiennej oraz bieżące remonty klatek schodowych.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom i ich mieniu oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawnie działające instalacje techniczne, systemy kominowe i wentylacyjne oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe.

2. Plany remontów budynków i lokali gminnych sporządzane będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
- 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
- 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia stanu technicznego budynków ze złego i średniego do stanu dobrego.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający z analizy potrzeb przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7. Plan remontów i modernizacji na lata 2016-2020

| Lata | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| NAKLADY NA BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓLWŁASNOŚĆ GMINY CHOCIANÓW I OSÓB FIZYCZNYCH | | | | | |
| Remonty | 509.000,- | 301.700,- | 182.300,- | 197.000,- | 294.000,- |

| | | | | | |
|--|----------|----------|-----------|----------|----------|
| Termomodernizacja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków) | | | | | |
| Dachy | 5 | 3 | 3 | 2 | 3 |
| Instalacje: centralne ogrzewanie, wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe i energetyczne | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Termomodernizacja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatki schodowej | 5 | 2 | 3 | 3 | 5 |
| NAKLADY NA BUDYNKI STANOWIĄCE W 100% WŁASNOŚĆ GMINY | | | | | |
| Remonty | 0 | 45.000,- | 100.000,- | 0 | 35.000,- |
| Termomodernizacja | 0 | 0 | 0 | 50.000,- | 0 |
| RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW (ilość budynków) | | | | | |
| Dachy | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| Instalacje: centralne ogrzewanie, wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe i energetyczne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Termomodernizacja | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Ogólnobudowlane, w tym malowanie klatki schodowej | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| NAKLADY NA PRACE REMONTOWE W LOKALACH w zł | | | | | |
| Ogółem | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- |
| w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 4.000,- | 4.000,- | 4.000,- | 4.000,- | 4.000,- |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 7. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Chocianowie w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami.

§ 8. 1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłoszonych przez najemców wniosków o wykup lokali.

2. Wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne:

Tabela nr 8. Zasób mieszkaniowy Gminy wyłączony ze sprzedaży

| Lp. | adres | ilość mieszkań | pow. w m ² |
|-----|-----------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | Chocianów, ul. Dominiańska 6 | 8 | 283,20 |
| 2. | Chocianów, ul. Fabryczna 17 | 8 | 250,93 |
| 3. | Chocianów, ul. Zaułek Fabryczny 1 | 10 | 439,83 |
| 4. | Chocianów, ul. Zaułek Fabryczny 3 | 10 | 502,91 |
| 5. | Chocianów, ul. Sportowa 6-6e | 24 | 525,76 |

3. Priorytetem będzie sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu zminimalizowania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

4. Prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 9. Prognoza sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Chocianów w latach 2016-2020

| Rok | Wielkość zasobu mieszkaniowego | |
|-----------------------------|--------------------------------|---|
| | ilość lokali mieszkalnych | powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² |
| Stan na dzień 31.12.2015 r. | 308 | 12.552,79 |
| 2016 | 11 | 500,00 |
| 2017 | 12 | 532,79 |
| 2018 | 16 | 800,00 |
| 2019 | 17 | 850,00 |
| 2020 | 19 | 900,00 |

5. Nie planuje się sprzedaży całych budynków mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy z opłat czynszowych pokrywały rzeczywiste koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz koszty adaptacji lokali na cele mieszkaniowe.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego ustala Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady zawarte w niniejszym rozdziale.

3. Podwyższanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego następuje nie częściej niż jeden raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która nie może przekroczyć 3% ustalonego przez Wojewodę Dolnośląskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obejmuje stawkę bazową obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 10. 1. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

Tabela nr 10. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

| L.p. | Czynniki | skala obniżki |
|------|--|---------------|
| 1. | brak łazienki w lokalu | 10% |
| 2. | brak gazu sieciowego w lokalu | 5% |
| 3. | brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w lokalu | 10% |
| 4. | lokale z wc poza budynkiem | 10% |
| 5. | lokale z wc na korytarzu | 5% |
| 6. | lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia | 5% |
| 7. | lokale położone w suterenie | 20% |
| 8. | lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki | 10% |
| 9. | lokale, w których występują wady techniczne obniżające jego wartość użytkową | 5% |
| 10. | lokale w budynkach położonych na terenie wsi | 10% |

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali socjalnych.

3. W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę bazową czynszu ulega ona obniżeniu o sumę procentów tych czynników lecz nie więcej niż o 20%.

4. W czasie trwania umowy najmu wynajmujący zmienia czynniki, o których mowa w ust. 1, za dany lokal, jeśli zaszły okoliczności mające wpływ na zastosowane czynniki obniżające stawkę bazową, jednak nie częściej niż raz na pół roku.

5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu niezależnie od terminu określonego w ust.4.

6. Dopuszcza się możliwość stosowania obniżki stawki czynszu w wysokości 10% dla najemców, których miesięczny dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 50% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów, zarządza Burmistrz Miasta i Gminy w oparciu o stosowne przepisy prawa.

2. Zadania z zakresu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 2) utrzymywanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 3) utrzymywanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego budynków i lokali,

- 4) zapewnianie zgodnego z przeznaczeniem użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez realizację wniosków o przydział lokali, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,
- 6) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez bieżące wykonywanie napraw oraz remonty i modernizację,
- 7) właściwą jakość obsługi mieszkańców,
- 8) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania budynkami i lokalami.

§ 12. 1. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z uwzględnieniem woli właścicieli wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

2. Na utrzymanie części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina przekazuje zaliczki m.in. na koszty zarządu, wynagrodzenie zarządcy nieruchomości oraz fundusze remontowe. Rozliczanie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców.

§ 13. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz dotacje z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) środki zewnętrzne przeznaczone na wspieranie mieszkalnictwa,
- 4) kredyty, w tym: termomodernizacyjne lub remontowe.

3. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

§ 15. 1. Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona jest od możliwości budżetu gminy i poziomu czynszów mieszkaniowych.

2. Prognozę wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z podziałem na poszczególne ich rodzaje przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 11. Prognozowane wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

| rodzaj kosztów / lata | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 419.000,- | 400.896,- | 385.320,- | 355.320,- | 391.320,- |
| w tym: koszty zarządu częścią wspólną budynku | 247.933,- | 248.832,- | 244.416,- | 225 036,- | 247 836,- |
| Koszty remontów lokali gminnych | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- | 34.000,- |
| Wydatki inwestycyjne | 0 | 45.000,- | 100.000,- | 50.000,- | 2.535.000,- |
| w tym: na termomodernizację budynków | 0 | 0 | 0 | 50.000,- | 0 |

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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 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 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 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chocianów na lata 2016 – 2020 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do:

- zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta i Gminy Chocianów,
- poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym,
- prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż,
- zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ
Franciszek Skibiński