

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WYSZKÓW NA LATA 2008-2012**

Rozdział I

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

1. Zasoby mieszkaniowe gminy Wyszkanie na dzień 30 października 2007r. roku obejmowały:

- a) 152 mieszkań w 9 budynkach stanowiących własność gminy, w tym 28 lokali socjalnych;
- b) 221 mieszkania w 13 budynkach będących współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe);
- c) 5 mieszkań w dwóch budynkach będących w posiadaniu samoistnym gminy;
- d) 2 mieszkania spółki prawa handlowego utworzonej z udziałem gminy;
- e) mieszkania położone na terenie szkół gminnych.

2. Zgodnie z uchwałą nr X/65/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zasobie mieszkaniowym gminy wydziela się zwalniane lokale zlokalizowane w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, Na Skarpie 26 oraz przy ul. Serockiej 1, 1a i 1b w Wyszkanie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych

Lp	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Lokale stanowiące własność gminy	Rok budowy	Wyposażenie techniczne lokali			
					co	cw	kan-wod	gaz
1	Prosta 8b	22	18	1963	x	x	x	x
2	Prosta 10	24	14	1963	x	x	x	x
3	Prosta 12	18	12	1963	x	x	x	x
4	Prosta 20	25	13	1967	x	x	x	x
5	Sowińskiego 25	18	11	1963	x	x	x	x
6	Sowińskiego 28b	80	50	1966	x	x	x	x
7	Sowińskiego 30	26	8	1961	x	x	x	x

8	Okrzei 83	25	11	1967	x	x	x	x
9	3 Maja 12	32	27	1988	x	x	x	x
10	3 Maja 16	33	17	1986	x	x	x	x
11	Sikorskiego 27	24	19	1992	x	x	x	x
12	Sikorskiego 29	30	13	1993	x	x	x	x
13	Geodetów 66	24	6	1988	x	x	x	x

Budynki będące własnością gminy

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Rok budowy	Wyposażenie techniczne lokali				
				c o	c w	wod-kan	gaz	dół szambowy
1.	Serocka 32	3	1954	x	x	x	x	---
2.	Serocka 1	8	1961	---	---	x	---	---
3.	Serocka 1a	24	1975	---	---	x	---	---
4.	Serocka 1b	34	1976	---	---	x	---	---
5.	Łączna 24	26	1985	---	---	x	---	---
6.	Łączna 30	28	1986	---	---	x	---	---
7.	Przemysłowa 4	4	1996 ^{/1}	x	---	x	---	---
8.	Daszyńskiego 1	8	2002 ^{/2}	---	---	x	x	---
9.	Kościuszki 41b	18	2002	x	x	x	x	---

/1 – adaptacja budynku

/2 – zakup budynku będącego w zarządzie

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Rok budowy	Wyposażenie techniczne lokali				
				c o	c w	wod-kan	gaz	dół szambowy
1	Na skarpie 26	4	1945	---	---	---	---	---
2	Na Skarpie 28	1	1945	---	---	---	---	---

4. Ze względu na stan techniczny i nieopłacalność remontu w 2008r. powinno się wykwaterować lokatorów z budynku przy ul. Na Skarpie 28. Stan techniczny pozostałych budynków w latach 2008-2012 będzie ulegał stopniowej poprawie, odpowiednio do środków finansowych przeznaczonych na konieczne remonty i modernizację budynków.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców powoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, iż rocznie sprzedawane będzie 5 lokali. Przy takiej sprzedaży na koniec 2012r. gmina będzie właścicielem około 350 mieszkań.

6. Zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę lokali socjalnych, do budowy których gmina przystąpi w latach 2008-2012.

Rozdział II

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

Jednym z najważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków mieszkalnych, będących w zasobie Gminy Wyszaków. Obecny czynsz nie wystarcza do pełnego pokrycia potrzeb remontowych i modernizacyjnych, toteż nie możemy odejść od dotacji gminnej.

W ramach posiadanych środków planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, a w szczególności:

- 1) remonty dachów i kominów,
- 2) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych
- 3) wymianę instalacji gazowych
- 4) ocieplenie i elewacja budynków
- 5) wymiana okien

Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych na lata 2008-200-12

2008 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	%udział gminy	Planowany remont bądź wysokość funduszu remontowego	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Założenie termozaworów	7 980	10 000
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,48	Wymiana wodomierzy	3 509	6 000
3	Prosta 12 773,04 m ²	66,68		-----	-----
4	Prosta 20 992,95 m ²	53,48	Wymiana wodomierzy	3 209	6 000
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	58,48	Remont chodnika i opaski	8 772	15 000
6	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	62,03	---	---	---
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	34,27	1.Wymiana drzwi wejściowych 2.Wymiana instalacji zimnej wody w piwnicy	2 742 2 742	8 000 8 000
8	Okrzei 83 986,37 m ²	44,26	1.Wymiana odpływu z pionu kanalizacyjnego 2.Wymiana wodomierzy	1 328 1 770	3 000 4 000
9	3 Maja 12 2051,87	67,16	---	---	---

10	3 Maja 16 1828,02 m ²	62,90	Docieplenie ściany północno-zachodniej	62 900	100 000
11	Sikorskiego 27 1435,60 m ²	85,55	Wymiana wodomierzy	3 850	4 500
12	Sikorskiego 29 1705,50 m ²	40,58	Docieplenie ściany południowej	28 406	70 000

Ogółem wartość remontów mieszkań gminnych w 2008r. 127 208 zł.

Budynki będące własnością gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	Wymiana wodomierzy	500
2	Serocka 1	Wykonanie chodnika	4 000
3	Serocka 1A	Remont instalacji odgromowej	5 000
4	Serocka 1B	Remont instalacji odgromowej	6 000
5	Łączna 24	1. Remont instalacji odgromowej	5 000
		2. Likwidacja „szamba”	4 000
6	Łączna 30	1. Remont instalacji odgromowej	5 000
		2. Likwidacja „szamba”	4 000
7	Przemysłowa 4B	Wykonanie przewodów wentylacyjnych i zabezpieczenie ścian przed wilgocią	15 000
8	Daszyńskiego 1	Ocieplenie budynku	50 000
9	Kościuszki 41B	---	---
Razem			98 500

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Na Skarpie 26	Remont elewacji	15 000
2	Na Skarpie 28	Rozbiórka budynku	---

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2008r. wyniesie 240 708 zł. Ponadto na wymianę okien przewiduje się kwotę ok. 22.000 zł oraz kwotę 17.000 zł na remonty lokali socjalnych. Łączne koszty remontów w 2008r. wyniosą **279708 zł.**

2009 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowany remont bądź wysokość funduszu remontowego	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Wymiana wodomierzy	3 192	4 000
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,48	---	---	---
3	Prosta 12 773,04 m ²	66,68	---	---	---
4	Prosta 20	53,48	---	---	---

	992,95 m ²				
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	58,48	Malowanie klatek schodowych	5 848	10 000
6	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	62,03	Wymiana termostaworów grzejnikowych	21 710	35 000
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	34,27	Naprawa opaski wokół budynku	2 056	6 000
8	Okrzei 83 986,37 m ²	44,26	Założenie termostaworów	4 426	10 000
9	3 Maja 12 2051,87 m ²	67,16	Wymiana wodomierzy	3 558	5 000
10	3 Maja 16 1828,02 m ²	62,90	Docieplenie szczytu od strony południowo- zachodniej	18 870	30 000
11	Sikorskiego 27 1435,60 m ²	85,55	Docieplenie szczytu od strony południowej	25 665	30 000
12	Sikorskiego 29 1705,50 m ²	40,58	Naprawa opaski	2 029	5 000

Ogółem wartość remontów mieszkań gminnych w 2009r. wyniesie 87 154 zł.

Budynki będące własnością gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	Remont komina	2 000
2	Serocka 1	Wymiana wodomierzy	600
3	Serocka 1A	Wykonanie posadzki na korytarzach i klatkach schodowych z płytek typu „Gres”	25 000
4	Serocka 1B	Wykonanie posadzki na korytarzach i klatkach schodowych z płytek typu „Gres”	35 000
5	Łączna 24	1.Ocieplenie szczytów 2.Zakospodarowanie terenu- mała architektura	30 000 10 000
6	Łączna 30	Zagospodarowanie terenu- mała architektura	10 000
7	Przemysłowa 4B	---	---
8	Daszyńskiego 1	---	---
190	Kościuszki 41B	---	---
Razem			112 600

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Na Skarpie 26	Malowanie dachu i naprawa kominów	15 000

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2009r. wyniesie 214 754 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 23.000 zł na wymianę okien oraz 18.000 zł na remont lokali socjalnych. Łączne koszty remontów w 2009r. wyniosą **255 754 zł.**

2010 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowany remont bądź wysokość funduszu remontowego	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Malowanie klatki schodowej	19 950	25 000
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,48	---	---	---
3	Prosta 12 773,04 m ²	66,68	Wymiana instalacji wod-kan	40 008	60 000
4	Prosta 20 992,95 m ²	53,48	Malowanie klatki schodowej	8 022	15 000
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	58,48	---	---	---
6	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	62,03	---	---	---
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	34,27	---	---	---
8	Okrzei 83 986,37 m ²	44,26	---	---	---
9	3 Maja 12 1866,37 m ²	67,16	---	---	---
10	3 Maja 16 1828,02 m ²	62,90	Remont kominów	12 580	20 000
11	Sikorskiego 27 1435,60 m ²	85,55	---	---	---
12	Sikorskiego 29 1705,50 m ²	40,58	---	---	---

Ogółem wartość remontów mieszkań gminnych w 2010r. wyniesie 80 560 zł.

Budynki będące własnością gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	---	---
2	Serocka 1	Docieplenie budynku	30 000
3	Serocka 1A	Odwodnienie i utwardzenie terenu przed budynkiem	30 000
4	Serocka 1B	Odwodnienie i utwardzenie terenu przed budynkiem	30 000
5	Łączna 24	---	---
6	Łączna 30	---	---
7	Przemysłowa 4B	---	---
8	Daszyńskiego 1	Wykonanie instalacji c.o. i podłączenie budynku do sieci ciepłej	30 000

9	Kościuszki 41B	---	---
Razem			120 000

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Na Skarpie 26	---	---

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2010r. wyniesie 200 560 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 24.000 zł na wymianę okien oraz 19.000 zł na remont lokali socjalnych.

Łączne koszty remontów w 2010r. wyniosą **243.560zł.**

2011 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowany remont bądź wysokość funduszu remontowego	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	---	---	---
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,48	Wymiana instalacji wod-kan	35 088	60 000
3	Prosta 12 773,04 m ²	66,68	Malowanie klatek schodowych	10 002	15 000
4	Prosta 20 992,95 m ²	53,48	---	---	---
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	58,48	---	---	---
6	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	62,03	---	---	---
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	34,27	Malowanie klatek schodowych	6 854	20 000
8	Okrzei 83 986,37 m ²	44,26	---	---	----
9	3 Maja 12 2051,87 m ²	67,16	---	---	---
10	3 Maja 16 1828,02 m ²	62,90	---	---	---
11	Sikorskiego 27 1435,60 m ²	85,55	Wykonanie parkingów i chodników	34 220	40 000
12	Sikorskiego 29 1705,50 m ²	40,58	Wykonanie parkingów i chodników	20 290	50 000

Ogółem wartość remontów mieszkań gminnych w 2011r wynosi 106 454 zł

Budynki będące własnością gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	---	---
2	Serocka 1	---	---
3	Serocka 1A	Docieplenie ściany północnej	30 000

4	Serocka 1B	Docieplenie ściany południowej	40 000
5	Łączna 24	Docieplenie ściany północnej	30 000
6	Łączna 30	---	---
7	Przemysłowa 4B	---	---
8	Daszyńskiego 1	Malowanie klatek schodowych	7 000
9	Kościuszki 41B	---	---
Razem			107 000

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Na Skarpie 26	---	---

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2011r. wyniesie 213.454 zł . Ponadto przewiduje się kwotę 25.000 zł na wymianę stolarki okiennej oraz kwotę 20.000 zł na remont lokali socjalnych. Łączne koszty remontów w 2011 r. wyniosą **258.454 zł.**

2012 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	%udział gminy	Planowany remont bądź wysokość funduszu remontowego	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	---	---	---
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,48	Malowanie klatek schodowych	11 696	20 000
3	Prosta 12 773,04 m ²	66,68	Docieplenie ściany północnej	26 672	40 000
4	Prosta 20 992,95 m ²	53,48	---	---	---
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	58,48	Wymiana instalacji c.o.	26 316	45 000
6	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	62,03	Wymiana instalacji wod-kan	74 436	120 000
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	34,27	---	---	---
8	Okrzei 83 986,37 m ²	44,26	Malowanie klatek schodowych	8 852	20 000
9	3 Maja 12 2051,87 m ²	67,16	---	---	---
10	3 Maja 16 1828,02 m ²	62,90	---	---	---
11	Sikorskiego 27 1435,60 m ²	85,55	---	---	---

12	Sikorskiego 29 1705,50m ²	40,58	---	---	---
----	---	-------	-----	-----	-----

Ogółem wartość remontów mieszkań gminnych w 2012r. wyniesie 147 972 zł .

Budynki będące własnością gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	---	---
2	Serocka 1	Remont dachu wraz z obróbkami	20 000
3	Serocka 1A	Docieplenie ściany południowej	30 000
4	Serocka 1B	Docieplenie ściany południowej	40 000
5	Łączna 24	Docieplenie ściany południowej	30 000
6	Łączna 30	---	---
7	Przemysłowa 4B	---	---
8	Daszyńskiego 1	--	---
9	Kościuszki 41B	Malowanie klatki schodowej	8 000
Razem			128 000

Budynki pozostające w posiadaniu samoistnym gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Na Skarpie 26	---	---

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2012r. wyniesie 275.972 zł. ponadto przewiduje się kwotę 26.000 zł na wymianę stolarki okiennej oraz kwotę 21.000 zł na remont lokali socjalnych. Łączne koszty remontów w 2012r. wyniosą **322.972 zł.**

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Wyszaków prowadzona jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903) oraz uchwały nr XIX/2/2004 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 19 lutego 2007r. w sprawie warunków zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wyszaków w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali oraz zasad przyznawania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rada Miejska w Wyszakowie przeznaczą do sprzedaży lokale mieszkalne z wyłączeniem lokali wybudowanych po 2000 roku oraz lokali określonych w pkt 2 rozdział I załącznika do niniejszej uchwały. Prawo pierwokupu lokalu mieszkalnego zachowują ich najemcy. W latach 2008-2012 przewidywana jest sprzedaż około 25 lokali mieszkalnych, tj. 5 mieszkań rocznie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych w latach 2008 - 2012 które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby gmina nie dopłacała do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewniać również pozyskanie środków na remonty.

2. Burmistrz Wyszkowa ustalając miesięczne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, uwzględnia ustawowe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

- 1) położenie budynku i lokalu,
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje ,
- 3) ogólny stan techniczny budynku.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartości użytkowe lokali mieszkalnych:

- 1) czynniki obniżające:
 - a) lokal bez wody
 - b) lokal bez kanalizacji
- 2) czynniki podwyższające:
 - a) instalacja gazowa
 - b) instalacja c.o.
 - c) instalacja c.w.
 - d) instalacja zimnej wody
 - e) instalacja kanalizacyjna

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu lokali mieszkalnych, obowiązującej w zasobie mieszkaniowym gminy Wyszków.

5. Ustala się wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu , jaki płaciłby lokator, gdyby posiadał tytuł prawny .

Rozdział V

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy

1. Gmina posiada możliwość swobodnego wyboru formy organizacyjno-prawnej działalności w sferze użyteczności publicznej, w tym również w zakresie mieszkalnictwa.

Mieszkaniowym zasobem gminy może zarządzać np. zakład budżetowy, jednostka budżetowa, jednoosobowa spółka gminy lub obcy podmiot prawny.

Obecnie mieszkaniowym zasobem gminy oraz wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy zarządza Zakład Administracji Domów Mieszkalnych, będący zakładem budżetowym, od którego oczekuję się:

- 1) efektywnego i sprawnego zarządzania,
- 2) poprawy standardu zasobów mieszkaniowych,
- 3) poprawy jakości obsługi administracyjnej najemców,
- 4) ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy stanowi znaczące obciążenie budżetu gminy. Podstawę dochodów na sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

1. wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2. dotacje z budżetu gminy,
3. wpływy z czynszów za lokale użytkowe.

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochody uzyskiwane z tytułu najmu lokali użytkowych, garaży.

Koszty budowy nowych budynków komunalnych będą pokrywane z dotacji z budżetu miasta oraz z wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych gminy.

W budynkach, w których istnieją wykupione lokale mieszkalne prace remontowe i modernizacyjne są pokrywane z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej.

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

1. Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego lokali.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty te podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych.

Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz remontami lokali socjalnych.. Wydatki w następujących latach będą utrzymywały się na zbliżonym poziomie, z tendencją malejącej dotacji gminy.

Planowana wysokość wydatków:/w tys. zł/ w latach 2008-2012

Rok	Koszty ogółem	W tym:		Źródła finansowania		
		eksploatacja	remonty	czynsz	Dochody z lokali użytkowych	Dotacja gminy
2008	816	535	280	424	103	289
2009	792	536	256	465	106	221
2010	810	566	244	510	110	190
2011	844	583	258	560	113	171
2012	924	599	323	614	116	194

Rozdział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między lokatorami należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec gminy, który zobowiąże się do zapłaty zaległości czynszowych dłużnika.

2. Przy wykonywaniu eksmisji w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się:

- a) względami społecznymi,
- b) powierzchnią lokalu socjalnego na wykonanie wyroku,
- c) uciążliwością dla współmieszkańców.

3. Pomieszczenia zastępcze będą dostarczane przez gminę na wniosek Komornika prowadzącego egzekucję.