

**UCHWAŁA NR XXXIII/312/13
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 19 marca 2013 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków na lata
2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zmianami), Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszaków na lata 2013 – 2017” w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszakowa.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Jacek Bachański

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WYSZKÓW NA LATA 2013 – 2017**

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 Wyszków na dzień 31 grudnia 2012 roku obejmowały:

- 1) 158 mieszkań w 10 budynkach stanowiących własność gminy, w tym 38 lokali socjalnych;
- 2) 198 mieszkań w 13 budynkach będących współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe);
- 3) mieszkania położone na terenie szkół gminnych.

2. Zgodnie z uchwałą nr X/65/2007 Rady Miejskiej w Wyszkowie 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 Wyszkowie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Tego rodzaju działania pozwolą między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla osób zamieszkujących dotychczas w gorszych warunkach.

3. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje:

Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych

Lp	Adres budynku	lokale ogółem		Lokale gminy		Rok budowy	Wyposażenie techniczne lokali			
		Ilość lokali	pow. użytkowa	Ilość lokali	pow. użytkowa		co	cw	wod-kan.	gaz
1	Prosta 8b	22	998,17	18	796,44	1963	x	x	x	x
2	Prosta 10	24	1068,52	14	626,16	1963	x	x	x	x
3	Prosta 12	18	773,04	11	469,64	1963	x	x	x	x
4	Prosta 20	25	992,85	13	530,91	1967	x	x	x	x
5	Sowińskiego 25	18	787,82	9	270,74	1963	x	x	x	x
6	Sowińskiego 28b	80	3328,92	45	1859,94	1966	x	x	x	x
7	Sowińskiego 30	26	1169,97	9	364,48	1961	x	x	x	x
8	Okrzei 83	25	986,37	9	359,10	1967	x	x	x	x
9	3 Maja 12	39	1866,37	24	1112,70	1988	x	x	x	x
10	3 Maja 16	32	1461,2	16	783	1986	x	x	x	x
11	Sikorskiego 27	24	1035,60	16	690,40	1992	x	x	x	x
12	Sikorskiego 29	30	1705,50	13	692,10	1993	x	x	x	x
13	Geodetów 66	24	1504,40	1	80,20	1988	x	x	x	x
	ogółem	387	17478,73	198	8635,81					

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa	w tym: lokale socjalne	Rok budowy	Wyposażenie techniczne lokali			
						c o	c w	wod-kan	gaz
1	Serocka 32	3	105	0	1954	x	x	x	x
2	Serocka 1	8	306,2	0	1961	---	---	x	---
3	Serocka 1a	24	548,44	8	1975	---	---	x	---
4	Serocka 1b	34	777,49	13	1976	---	---	x	---
5	Łączna 24	26	588,28	5	1985	---	---	x	---
6	Łączna 30	28	566,34	12	1986	---	---	x	---
7	Przemysłowa 4B	4	176,90	0	1996/ ¹	x	---	x	---
8	Daszyńskiego 1	8	247,03	0	2002/ ²	---	---	x	x
9	Kościuszki 41b	18	701,65	0	2002	x	x	x	x
10	Na Skarpie 26	4	127,50	0	1945	----	---	x	----
11	Serocka 11B	1	28	0					
	ogółem	158	4172,83	38					

/1 – adaptacja budynku

/2 – zakup budynku będącego w zarządzie

4. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zapewnia lokale zamienne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Tego rodzaju działania pozwolą między innymi na wykonanie wyroków eksmisyjnych z lokali komunalnych i zwolnienie ich dla osób zamieszkujących dotychczas w gorszych warunkach.

5. Ze względu na stan techniczny i nieopłacalność remontu do 2017 r. powinno się wykwaterować lokatorów z budynku przy ul. Przemysłowej 4B w Wyszku. Budynek został zaadaptowany w 1996 r. Mieszka w nim cztery rodziny, które mają umowy najmu na czas nieoznaczony, zatem przysługują im lokale zamienne. Stan techniczny pozostałych budynków w latach 2013-2017 będzie ulegał stopniowej poprawie, odpowiednio do środków finansowych przeznaczonych na konieczne remonty i modernizację budynków.

6. Sprzedaż lokali na rzecz najemców powoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Przewiduje się, iż rocznie sprzedawane będzie 5 lokali. Przy takiej sprzedaży na koniec 2017 r. gmina będzie właścicielem 331 mieszkań.

7. W latach 2013-2017 gmina nie planuje budowy mieszkań komunalnych.

8. Zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę mieszkań przez Wyszkuwskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z o.o., której właścicielem jest gmina. Chociaż formalnie mieszkania budowane na wynajem nie są zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy, to w przypadku gdy gmina jest właścicielem spółki, mają one dla tego zasobu duże znaczenie.

9. W sytuacjach kryzysowych związanych z przemocą w rodzinie lub klęską żywiołową gmina będzie korzystała z pomieszczeń tymczasowych użyczonych przez Ośrodek MONAR na mocy umowy użyczenia z dnia 10.12.2012 r. i porozumienia o współpracy zawartego między Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Ośrodkiem MONAR.

Rozdział II

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

1. Jednym z najważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków mieszkalnych, będących w zasobie Gminy Wyszków. Obecny czynsz nie wystarcza do pełnego pokrycia potrzeb remontowych i modernizacyjnych, toteż niezbędne są dodatkowe środki pochodzące z budżetu gminy.

2. 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 wodnokanalizacyjnych,
- 3) wymianę instalacji gazowych,
- 4) ocieplenie i elewacja budynków,
- 5) wymiana okien i drzwi,
- 6) remonty instalacji wentylacyjnych, montaż czujników czadu.

Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych i lokali we wspólnotach mieszkaniowych na lata 2013-2017

2013 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowane remonty lub modernizacje	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity w zł
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Remont nawierzchni przed budynkiem	19 950	25 000
2	Prosta 20 992,85 m ²	53,47	Termomodernizacja dachu	106 940	200 000
3	Sowińskiego 25 587,82 m ²	46,06	Budowa parkingu	50 666	110 000
4	Sowińskiego 28B 3328,92 m ²	55,87	Remont klatek schodowych	44 696	80 000
5	3 Maja 12 1866,37	59,62	Budowa parkingu	32 791	55 000
6	3 Maja 16 1461,20 m ²	53,59	Remont klatek schodowych Wymiana okienek na	29 475	55 000

			klatkach schodowych	5 359	10 000
7	Sikorskiego 27 1035,60 m ²	66,67	Wymiana drzwi do klatek schodowych	6 667	10 000
8	Sikorskiego 29 1705,50 m ²	40,58	Termomodernizacja budynku	121 740	300 000
	ogółem			418 284	845 000

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres nieruchomości	Planowane remonty	Przewidywany koszt remontów
1	Serocka 32	Remont kominów	6 000
2	Serocka 1	Docieplenie ściany wschodniej	25 000
3	Serocka 1A	Remont instalacji wentylacyjnej Remont kominów	18 000 12 000
4	Serocka 1B	Remont instalacji wentylacyjnej Remont kominów	25 000 12 000
5	Łączna 24	Remont instalacji wentylacyjnej Likwidacja wolnostojącego WC	21 000 5 000
6	Łączna 30	Remont instalacji wentylacyjnej Likwidacja wolnostojącego WC	21 000 5 000
	ogółem		150 000

Przewidywany koszt remontów i modernizacji mieszkań gminnych w 2013 r. wyniesie 588 284 zł. Ponadto na wymianę okien przewiduje się kwotę ok. 20 000 zł. Łączne koszty remontów w 2013 r. wyniosą **608 284 zł.**

2014 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowane remonty lub modernizacje	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Termomodernizacja dachu	79 800	100 000
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,60	Remont kominów i dachu	11 720	20 000
3	Prosta 12 773,04 m ²	60,75	Remont I klatki schodowej	9 113	15 000
4	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	31,15	Wykonanie posadzki w piwnicy	4673	15 000
5	Okrzei 83 986,37 m ²	36,40	Malowanie elewacji	21 840	60 000
6	Sikorskiego 27 1035,60 m ²	66,67	Docieplenie ściany wschodniej	36 669	55 000
7	Geodetów 66 1504,40 m ²	5,33	Remont klatek schodowych	2 932	55 000
	ogółem			166 747	320 000

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres nieruchomości	Planowane remonty	Przewidywany koszt remontów
1	Serocka 32	Wykonanie cyrkulacji ciepłej wody wymiana zaworów grzejnikowych	3 500 2 000
2	Serocka 1	Wymiana wodomierzy	2 000
3	Łączna 24	Docieplenie ściany południowej Wymiana okienek na klatkach schodowych	40 000 8 000
4	Łączna 30	Wymiana okienek na klatkach schodowych	8 000
5	Daszyńskiego 1	Remont dwóch klatek schodowych z wymianą okien na klatkach Wymiana drzwi do klatek schodowych	35 000 3 000
6	Kościuszki 41B	Malowanie klatki schodowej	35 000
	ogółem		136 500

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2014 r. wyniesie 303 247 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 20.000 zł na wymianę okien. Łączne koszty remontów w 2014 r. wyniosą **323 247 zł.**

2015 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowane remonty lub modernizacje	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity w zł
1	Prosta 10 1068,52 m ²	58,60	Wymiana wodomierzy	4 688	8 000
2	Prosta 12 773,04 m ²	60,75	Termomodernizacja dachu	60 750	100 000
3	3 Maja 12 1866,37 m ²	59,62	Wykonanie izolacji fundamentu szczytu od strony zachodniej i położenie opaski wokół budynku	8 943	15 000
4	Geodetów 66 1504,40 m ²	5,33	Wymiana wodomierzy	480	9 000
	ogółem			74 861	132 000

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres nieruchomości	Zakres remontu	Przewidywany koszt remontu
1	Serocka 32	Malowanie elewacji	4 500
2	Serocka 1A	Docieplenie szczytów budynku Wykonanie opaski Wymiana drzwi do klatek schodowych	45 000 5 000 3 000
3	Serocka 1B	Docieplenie ścian frontowych Wymiana drzwi do klatek schodowych	58 000 3 000
4	Na Skarpie 26	Docieplenie ścian frontowych Remont schodów od strony zachodniej	40 000 12 000
5	Daszyńskiego 1	Wykonanie posadzki w piwnicy	5 000
6	Kościuszki 41B	Wymiana wodomierzy	6 000
	ogółem		181 500

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2015 r. wyniesie 256 361 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 20.000 zł na wymianę okien. Łączne koszty remontów w 2015 r. wyniosą **276 361 zł.**

2016 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowane remonty lub modernizacje	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity w zł
1	Prosta 8b 998,17 m ²	79,80	Malowanie elewacji	47 880	60 000
2	Prosta 10 1068,52 m ²	58,60	Wykonanie posadzki w piwnicy	2 930	5 000
3	Prosta 12 773,04 m ²	60,75	Wykonanie posadzki w piwnicy	3 038	5 000
4	Prosta 20 992,85 m ²	53,47	Wymiana wodomierzy	4 010	7 500
5	Sowińskiego 25 587,82 m ²	46,06	Remont kominów	2 073	4 500
7	Sowińskiego 30 1169,97 m ²	31,15	Wykonanie posadzki w piwnicy	1 713	5 000
10	3 Maja 16 1461,20 m ²	53,59	Wymiana wodomierzy	5 359	10 000
	ogółem			67 003	97 500

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres nieruchomości	Planowane remonty	Przewidywany koszt remontów
1	Serocka 1	Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem	20 000
2	Serocka 1A	Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem	60 000
3	Serocka 1B	Odwodnienie i utwardzenie nawierzchni przed budynkiem	80 000
	ogółem		160 000

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2016 r. wyniesie 227 003 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 20 000 zł na wymianę stolarki okiennej. Łączne koszty remontów w 2016 r. wyniosą **247 003 zł.**

2017 rok

Budynki wspólnot mieszkaniowych

Lp	Adres nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokali)	% udział gminy	Planowane remonty lub modernizacje	Przewidywany koszt gminy w zł	Koszt całkowity w zł
1	Prosta 10 1068,52 m ²	58,60	Remont głównych pionów instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	17 580	30 000
2	Prosta 12 773,04 m ²	60,75	Remont głównych pionów instalacji elektrycznej na klatkach schodowych	18 225	30 000
3	Sowińskiego 25 587,82 m ²	46,06	Remont klatek schodowych	16 121	35 000
4	3 Maja 12 1866,37 m ²	59,62	Wymiana okienek piwnicznych	8 943	15 000
5	Sikorskiego 27 1035,60 m ²	66,67	Remont tarasu Remont kominów	6667 5334	10 000 8 000
	ogółem			72 870	128 000

Budynki stanowiące własność gminy

Lp	Adres nieruchomości	Planowane remonty	Przewidywany koszt remontów
1	Serocka 1A	Remont klatek schodowych	50 000
2	Serocka 1B	Remont klatek schodowych	45 000
3	Łączna 24	Wymiana drzwi do klatek schodowych	3 000
4	Łączna 30	Wymiana drzwi do klatek schodowych	3 000
5	Przemysłowa 4B	Rozbiórka budynku	15 000
	ogółem		116 000

Przewidywany koszt remontów mieszkań gminnych w 2017 r. wyniesie 188 870 zł. Ponadto przewiduje się kwotę 20 000 zł na wymianę stolarki okiennej. Łączne koszty remontów w 2017 r. wyniosą **208 870 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) oraz uchwały nr XIX/2/2004 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 19 lutego 2004 r. 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 usytuowanych w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, ul. Serockiej 1,1A i 1B, ul. Na Skarpie 26, ul. Przemysłowej 4B, ul. Ignacego Daszyńskiego 1 oraz lokali wybudowanych po 2000 r.

przy ul. Tadeusza Kościuszki 41B. Prawo pierwokupu lokalu mieszkalnego zachowują ich najemcy. W latach 2013-2017 przewidywana jest sprzedaż około 25 lokali mieszkalnych, tj. 5 mieszkań rocznie.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Wyszków, zmierzające do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

W związku z wysokimi kosztami utrzymania zasobu mieszkaniowego, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonej przez Wojewodę Mazowieckiego. Uzyskane z tego tytułu dochody będą przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.

Zarządca w imieniu Gminy Wyszków będzie prowadził działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli na zwiększenie wpływów z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem.

2. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszków za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Wyszkowa w drodze zarządzenia, uwzględniając uchwalone czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali.

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. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

Ponadto, w uzasadnionych przypadkach Burmistrz Wyszkowa uprawniony jest do zastosowania ulg, tj. umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wyszków lub jej jednostkom podległym, zgodnie z uchwałą nr XI/60/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Wyszków i jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób uprawnionych do udzielania ulg.

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

Rozdział V

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

2. Obecnie mieszkaniowym zasobem gminy, określonym w rozdziale I ust.1 pkt 1 i 2 załącznika do niniejszej uchwały, zarządza Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., od której oczekuje się:

1) zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Wyszków w sposób umożliwiający gminie realizację obowiązków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,

2) należytego wykonania ustaleń zawartych w umowie o zarządzanie nieruchomościami gminnymi, a w szczególności:

- a) efektywnego i sprawnego zarządzania,
- b) poprawy standardu zasobów mieszkaniowych, poprzez termomodernizację budynków oraz modernizację lokali zmierzającą do zminimalizowania ilości mieszkań bez kanalizacji i centralnego ogrzewania,
- c) poprawy jakości obsługi administracyjnej najemców,
- d) ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania.

3. Lokalami mieszkalnymi położonymi na terenie szkół gminnych zarządzają dyrektorzy tych szkół.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2013-2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe gminy z przeznaczeniem na remonty kapitalne i inwestycje,
- 4) fundusz remontowy utworzony przez Wspólnoty Mieszkaniowe,
- 5) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

2. 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 bieżących, powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lub dzierżawy lokali użytkowych i garaży.

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:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- 2) 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.

3. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, co spowodowane jest między innymi wzrostem kosztów prac remontowych i przekłada się na wzrost zaliczek eksploatacyjnych i stawek na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zwiększenie środków na remont lokali socjalnych.

Wydatki w pięciu kolejnych latach będą utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

Planowana wysokość wydatków:/w tys. zł/ w latach 2013 - 2017

Rok	Koszty ogółem	W tym:		Źródła finansowania		
		eksploatacja	remonty	czynsz	dochody z lokali użytkowych	Środki własne gminy
2013	1203	615	588	373	143	687
2014	962	639	323	387	148	427
2015	940	664	276	402	153	385
2016	937	690	247	418	159	360
2017	926	717	209	434	165	327

Rozdział VIII

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy

1. Mając na uwadze fakt, że sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzi do stopniowego zmniejszania mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszków, w 2012 r. została zmniejszona wysokość bonifikaty z 70% na 10% przy sprzedaży lokali na rzecz najemców tych lokali. W ten sposób zmniejszyło się zainteresowanie wykupem mieszkań.

2. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszków oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć w szczególności następujące zasady:

1) przy zamianie 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) preferowanie zamian na lokal mniejszy lub socjalny z zasobu gminy - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora,

3) stymulowanie zamian w ramach zasobu tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodzin, jak i ich sytuacji materialnej,

4) wskazując lokal do wykonania eksmisji, w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się nie tylko datą wydania wyroku, ale również:

- a) powierzchnią lokalu socjalnego,
- b) względami społecznymi,
- c) uciążliwością dla innych współmieszkańców.

5) poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Wyszków powinna polegać na kontynuowaniu procedury wypowiedzania umów najmu najemcom zalegającym z opłatą czynszu, co winno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody ale również propozycją zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji.

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

4. W celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w przypadku gdy mieszkaniowy zasób gminny jest niewystarczający do zaspokojenia tych potrzeb, Gmina Wyszaków dopuszcza możliwość podjęcia współpracy z innymi właścicielami lokali mieszkalnych, a w szczególności z Wyszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., polegającej na:

1) możliwości skierowania do zamieszkania w lokalach WTBS Sp. z o.o. rodzin, zamieszkujących w lokalach komunalnych, znajdujących się w odpowiedniej sytuacji finansowej, chcących poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przeprowadzając się do mieszkań w budynkach spółki, rodziny pozostawiłyby do dyspozycji gminy dotychczas użytkowane mieszkania. Dzięki temu nastąpi zwolnienie mieszkań dla rodzin o niższych dochodach.

2) możliwości skierowania do zasiedlenia lokali w spółce rodzin, które płaciłyby czynsz regulowany, ustalony przez gminę. Różnicę wynikającą z kosztów utrzymania lokali a obciążeniami najemców pokrywałaby gmina,

3) możliwości skierowania do zasiedlenia lokali w WTBS sp. z o.o. rodzin, za które gmina wpłaciłaby partycypację, zaś kaucję i czynsz obowiązujący w spółce płaciliby najemcy.

Zasady współpracy Gminy Wyszaków z WTBS Sp. z o.o., zostałyby określone w stosownej umowie.

5. W sytuacjach kryzysowych Gmina będzie korzystać z pomieszczeń tymczasowych, zlokalizowanych w budynku administracyjnosocjalnym przy ul. Komunalnej 10a, użyczonych przez Stowarzyszenie MONAR.

Wiceprzewodniczący Rady

Jacek Bachański