



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 sierpnia 2013 r.

Poz. 1799

UCHWAŁA NR XXXII.199.2013 RADY GMINY PSZCZEW

z dnia 25 lipca 2013r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2013 – 2018

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266; Nr 69, poz. 626; z 2006r. Nr 86, poz. 602; Nr 94, poz. 657; Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; z 2007r. Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; z 2010r. Nr 3, poz. 13; z 2011 roku Nr 224, poz. 1342, z 2012r. poz. 951) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 594), Rada Gminy Pszczew uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2013 – 2018” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

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

Przewodniczący Rady
Konrad Kiona

**Załącznik
do uchwały Nr XXXII.199.2013
Rady Gminy Pszczew
z dnia 25 lipca 2013r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pszczew na lata 2013 – 2018**

Kierując się obowiązkami gminy wynikającymi z norm zawartych w art. 21, art. 22 oraz art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu Cywilnego, przyjmuje się za uzasadnione kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Kolejny wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew wychodząc od charakterystyki obecnego stanu substancji mieszkaniowej Gminy Pszczew określa główne kierunki polityki mieszkaniowej gminy, biorąc pod uwagę zarówno oczekiwania członków społeczności lokalnej, jak i przewidywane, urealnione możliwości gminy z drugiej strony.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2013 – 2018,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew 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 oraz zarządu i wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

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

1. Łączna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew, pozostającego w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych w Pszczewie według stanu na dzień 31.12.2012r. wyniosła 109 lokali mieszkalnych oraz 19 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 6 626,98m².

Średnia powierzchnia lokalu socjalnego wynosi 52,64m², a lokalu komunalnego 52,10m². W mieszkaniowym zasobie Gminy Pszczew występują 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (z czego trzy lokale znajdują się w Pszczewie, a jeden lokal mieszkalny w Policku).

2. Szczegółowy spis budynków i lokali komunalnych obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²			Ilość lokali gminnych	Ilość lokali wykupionych	Ilość lokali użytkowych	Stan techniczny	
								Db – dobry Dst – dostateczny Z – zły (ważniejsze remonty)	
1	Sikorskiego 3	147,09		147,09	3			Db (elewacja)	
2	Sikorskiego 6	133,26		133,26	3			Db	
3	Sikorskiego 7	187,37	31,60	155,77	4	1		Dst	
4	Sikorskiego 8	245,96		146,61	99,35	3	2	Db	
5	Sikorskiego 12	188,81	156,31		32,50	3	1	Db	
6	Sikorskiego 23 a	175,73		175,73		4		Dst (pokrycie dachowe, ocieplenie)	
7	Sikorskiego 23 b	69,50		69,50		1		Db	
8	Sikorskiego 24	215,91		215,91		5		Db (pokrycie dachowe, elewacja)	
9	Dworcowa 8	352,81		352,81		6		Dst (izolacja elewacji)	
10	Międzychodzka 35	124,80		124,80				-----	
11	Międzychodzka 36	123,60		123,60		3		Db (elewacja)	
12	Kościelna 1	189,47		189,47		4		Dst (pokrycie dach., ocieplenie)	
13	Jadwigi 3	206,90		206,90		4		Dst (pokrycie dach., ocieplenie)	
14	Jadwigi 12	75,70		75,70		1		Db	
15	Batorego 3	52,98		52,98		1		Db	
16	Batorego 8	33,30		33,30		1		Db	
17	Poznańska 26	239,51		239,51		4		Db (ocieplenie, elewacja)	
18	Poznańska 31	183,85		183,85		3		Db (elewacja)	
19	Różana 6	162,13	123,80	38,33		1	2	Dst (pokrycie dach., ocieplenie)	
20	Rynek 4	407,81	207,70		200,11		3	4	Db (pokrycie dach., ocieplenie, elewacja)
21	Rynek 6	142,03	80,60		61,43		2	1	Db
22	Rynek 7	167,16	144,16		23,00		3	1	Db
23	Rynek 12	122,30	122,30				2		Db
24	Rynek 14	125,36	42,80		82,56		2	1	Db
25	Rynek 16	273,46	189,01		84,45		2	4	Dst (pokrycie dach., ocieplenie)

26	Rynek 17	68,72		68,72		1			Dst
27	Rynek 24	136,46		136,46		3			Dst (pokrycie dach.)
28	Kasztanowa 1	288,78		288,78		6			Db
29	Kasztanowa 14	192,36	192,36		117,62		2	1	Db
30	Zamkowa 14	159,81		74,90	84,91	1		3	Db
31	Zamkowa 21	164,01	36,80	127,21		2	1		Db (ocieplenie tyłu)
32	Parkowa 1 A/1	52,20		52,20		1			Db
33	Parkowa 1 C/1	52,20		52,20		1			Db
34	Policko 7	196,80	141,80	55,00		1	3		Dst (pokrycie dach.)
35	Policko 14	274,28	76,89	197,39		4	1		Dst (pokrycie dach., ocieplenie)
36	Policko 22	77,68		77,68		1			Db
37	Policko 24	344,17		344,17		6			Db
38	Policko 33	404,73	54,00	350,73		6	1		Db
39	Stołuń 72	231,20	182,10	49,10		1	5		Db (pokrycie dach., elewacja)
40	Silna 13	171,52		171,52		3			Db
41	Świechocin 12	127,30	54,30	73,00	30,25	1	1	1	Db – po kapitalnym remontcie
42	Świechocin 17	142,29		142,29		3			Z (pokrycie dach.,ocieplenie, elewacja)
43	Świechocin 18	43,50		43,50		1			Db
44	Zielomyśl 24	37,94		37,94		1			Dst
45	Zielomyśl 25	165,90		165,90		3			Dst (ocieplenie, elewacja)
46	Zielomyśl 29	59,60		59,60		1			-----
47	Stoki 35	59,90		59,90		1			Db
48	Brzeźno 7	70,53		70,53		1			Dst
49	Szarcz 1	79,00		79,00		1			Db (część pokrycia dach.)
50	Szarcz 6	43,65		43,65		1			Db (część. ocieplenie)
51	Szarcz 15	329,20	294,00	35,20		1	7		Db (pokrycie dach., elewacja)

3. Istniejące lokale socjalne mieszczą się w budynku przy ul. Parkowej 1 A,B,C,D,E – łącznie 19 lokali. Planuje się dyslokację lokali socjalnych poprzez wyodrębnienie w obecnym zasobie mieszkaniowym gminy lokali o niższym standardzie.

4. Przewiduje się przekwalifikowanie części mieszkań komunalnych o najniższym standardzie w pomieszczenia tymczasowe dla osób, wobec których zapadły wyroki eksmisyjne, a nie posiadających prawa do lokalu socjalnego.

5. Planuje się, w zakresie posiadanych środków, uzupełnianie zasobu mieszkaniowego poprzez:

- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Na przełomie lat 2013 – 2015 planuje się przygotowanie dokumentacji oraz wykonanie 11 lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku komunalnym w Pszczewie przy Placu Zamielno 4.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Planowana liczba lokali mieszkalnych	Planowana liczba Lokali socjalnych	Planowana liczba pomieszczeń tymczasowych
1.	2013	107	19	-
2.	2014	105	19	1
3.	2015	104	19	1
4.	2016	113	19	2
5.	2017	110	19	2
6	2018	109	19	2

7. Na terenie gminy nie przewiduje się budownictwa mieszkaniowego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedynie inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i na gruntach przeznaczonych pod zabudowę letniskową. Sporadycznie występuje najem lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych, należących do osób prywatnych.

8. W swoich zasobach Gmina Pszczew posiada m.in. grunty:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o pow. 22,4964ha, w tym:

1. w Pszczewie przy planowanym osiedlu Leśna podkowa 15,0624ha,
2. w Pszczewie przy Placu Zamielno 4,1032ha,
3. w Pszczewie przy ul. Parkowej 0,5586ha,
4. w Pszczewie przy ul. Międzychodzkiej 0,6950ha,
5. w Silnej 0,6412ha
6. w Szarczu 0,2947ha,
7. w Świechocinie 0,9436ha,
8. w Nowym Gorzycku 0,0971ha,
9. w Brzeźnie 0,1006ha

2) pod zabudowę wielorodziną 0,2093ha w Pszczewie przy ul. Kasztanowej

9. W zakresie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zasadą nadrzędną w okresie obowiązywania programu będzie utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym. Przy planowaniu i realizacji remontów nieruchomości należy się kierować w pierwszej kolejności zapobieganiem stanom zagrożeń dla życia i bezpieczeństwa mieszkańców oraz ich mienia, a w dalszej kolejności podnoszeniem standardów mieszkaniowych.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

3. Z uwagi na brak możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym jest założenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich przede wszystkim: termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

W 2012r. wykonano następujące prace:

1. Stolarka: 30 915,00zł.
2. Ogólnobudowlane: 67 100,00zł.
3. Zduńskie: 5 600,00zł.
4. Dekarskie: 22 900,00zł.

Razem na łączną kwotę: 126 515,00zł.

Poniższa tabela przedstawia analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Pszczew w rozbiciu na lata objęte programem:

Rodzaj prac remontowych	2013 kwota zł	2014 kwota zł	2015 kwota zł	2016 kwota zł	2017 kwota zł	2018 kwota zł
Stolarka	6 100,00	23 430,00	18 330,00	13 000,00	23 900,00	16 100,00
Ogólnobudowlane	39 015,00	24 990,00	28 390,00	65 430,00	59 540,00	81 400,00
Zduńskie	4 500,00	4 500,00	4 500,00	4 700,00	4 700,00	4 700,00
Dekarskie	43 090,00	59 050,00	67 890,00	42 930,00	34 700,00	23 650,00
Razem:	92 705,00	111 970,00	119 110,00	126 060,00	122 840,00	125 850,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2018

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), Uchwały Nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

2. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się bezprzetargowo na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikat.

Uchwałą Nr XI.60.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości jako lokali mieszkalnych Rada Gminy ustaliła wysokość bonifikat przy jednorazowej zapłacie w wysokości 45% ustalonej wartości, przy rozłożeniu na raty roczne w wysokości 27% wartości.

W pierwszej kolejności do sprzedaży przeznaczane będą lokale w budynkach, w których gmina ma współudział.

3. Przyjęto sprzedaż mieszkań na poziomie 1,5 – 2% (w stosunku do pozostałych lokali komunalnych) rocznie:

- 1) 2013r. – 2 lokale
- 2) 2014r. – 1 lokal
- 3) 2015r. – 2 lokale
- 4) 2016r. – 3 lokale
- 5) 2017r. – 1 lokal
- 6) 2018r. – 1 lokal

4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2013 – 2018 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania.

Powyższa prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje między innymi: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców, koszty dostaw energii do części wspólnych budynków.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu: energii, gazu, wody, odprowadzenie ścieków i nieczystości stałych.

3. Zarządzeniem Nr 0050.42.2011 Wójta Gminy Pszczew z dnia 28.11.2011r. ustalono na 2012r. stawkę bazową czynszu w wysokości 3,98zł. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubuskim w IV kwartale 2011r. wyniosła 3588zł., 3% tej wartości stanowi: 8,97zł/m²/m-c. Stawka bazowa czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Pszczew w 2012r. stanowiła 1,33% wartości odtworzeniowej.

4. Przyjmuje się wzrost opłat czynszowych na poziomie przekraczającym średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zakłada się wzrost opłat czynszowych do 5% powiększony o wskaźnik inflacji w danym roku.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową oraz czynniki podwyższające, bądź obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- budynek jednorodzinny wolnostojący o 10%
- nowe lokale pozyskane w wyniku budowy, adaptacji, remontu kapitalnego po 2003r. o 40%
- mieszkania powyżej 80m² o 40%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie poza Pszczewem o 10%,
- mieszkanie z ciemną kuchnią o 10%

- mieszkanie o pełnym standardzie, lecz c.o. eksploatowane przez najemcę o 3%
- mieszkanie z w.c. , łazienką, bez c.o. o 5%
- mieszkanie z w.c., bez łazienki i c.o. o 10%
- mieszkanie bez w.c., c.o. i łazienki o 25%

6.1. Wynajmujący w czasie trwania stosunku najmu może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

6.2. Stawka czynszu dla danego lokalu nie ulega zmianie, jeżeli najemca po uzyskaniu zgody od wynajmującego i na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń.

7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Pszczew są wynajmowane na zasadach określonych w Uchwale Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 22.11.2007r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew oraz Uchwale Nr XII/68/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.12.2007r. zmieniającej uchwałę Rady Gminy Pszczew Nr X/53/07 w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew.

Wójt Gminy na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek, w stosunku do najemców o niskich dochodach, którzy nie zalegają w opłatach czynszowych lub innych opłatach za używanie lokalu.

Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód miesięczny w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% dochodu określonego w § 3 ust. 1a, pkt 2 Uchwały Nr X/53/07 Rady Gminy Pszczew z dnia 22.11.2007r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew (Dz. Urz. Woj Lubuskiego Nr 143, poz. 2089, z późn. zm.)

Najemcom tym przysługuje obniżka czynszu na następujących zasadach:

- a) jeżeli średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 40% najniższej emerytury, to stawkę bazową obniża się maksymalnie o 15%,
- b) jeżeli średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% najniższej emerytury, to stawkę bazową obniża się maksymalnie o 30%,

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatku mieszkaniowym.

Rozdział 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.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew zostało powierzone uchwałami Zarządu Gminy Pszczew Nr XXV/49/2000 z dnia 19.09.2000r., Nr XXXIX/59/2000 z dnia 19.12.2000r., Nr I/63/2001 z dnia 04.01.2001r., Nr XXXII/103/01 z dnia 09.10.2001r. oraz zarządzeniami Wójta Gminy Nr 144/2005 z dnia 09.12.2005r. i Nr 157/2006 z dnia 12.05.2006r., Zakładowi Usług Komunalnych w Pszczewie.

2. Zarządzanie majątkiem obejmuje w szczególności: utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym: planowanie i prowadzenie bieżących napraw, modernizacji i remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno – prawnej.

3. W następnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w okresie programowania będą:

- 1) wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 3) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych,

- 4) dotacje z budżetu gminy,
- 5) fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych,
- 6) dofinansowanie przedsięwzięć z funduszy europejskich pozyskiwanych w ramach programów.

2. W okresie obowiązywania programu zakłada się systematyczny wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Pszczew wraz ze wzrostem stawki bazowej czynszu. Wzrost stawki bazowej powinien kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań mających na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty: bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków oraz zarządu i wydatki inwestycyjne.

Planowane wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w latach 2013 – 2018 prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztu	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty remontów i bieżącej eksploatacji	164 032,00zł	192 601,00zł	190 325,00zł	179 844,00zł	185 678,00zł	157 931,00zł
2.	Koszty modernizacji lokali	18 800,00zł	12 200,00zł	24 400,00zł	44 700,00zł	38 600,00zł	72 400,00zł
3.	Wydatki inwestycyjne	50 000,00zł	681 786,00zł	681 786,00zł	175 000,00zł	170 00,00zł	175 000,00zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pszczew przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grozących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.).

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

4. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się:

- 1) Podejmowanie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych w mieszkaniowym zasobie gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie lokali o wyższym standardzie w celu pozyskania lokali socjalnych.
- 2) Dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej.
- 4) Na przestrzeni lat 2013 – 2018 przewiduje się sprzedaż 10 lokali mieszkalnych.