



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 26 kwietnia 2023 r.

Poz. 3529

UCHWAŁA NR LXVI/465/23 RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYNI

z dnia 31 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn na lata 2023 – 2028”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn na lata 2023 – 2028”, w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Działoszyні

mgr inż. Kazimierz Środa

Załącznik do uchwały Nr LXVI/465/23
Rady Miejskiej w Działoszynie
z dnia 31 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY DZIAŁOSZYN NA LATA 2023 – 2028

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.) nakłada na Radę Miejską obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej pięć kolejnych lat).

§ 2. 1. Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Miasto i Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia najem socjalny i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn na lata 2023 - 2028 dalej zwany „Programem” obejmuje 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 gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty 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.

Rozdział 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Działoszyn w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Działoszyn dalej zwanym Gminą wg stanu na dzień sporządzenia przedmiotowego dokumentu obejmuje 2 budynki mieszkalne, stanowiące własność Miasta i Gminy Działoszyn.

2. Przewiduje się budowę nowych budynków mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.
3. Nie planuje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego.
4. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych.
5. W zasobie mieszkaniowym Gmina posiada obecnie 37 lokali na najem socjalny.

§ 5. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ogólny stan techniczny	Wyposażenie w urządzenia techniczne
1.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/1 , 98-355 Działoszyn	33,20	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
2.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/2 , 98-355 Działoszyn	82,20	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
3.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/3 , 98-355 Działoszyn	37,30	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
4.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/4 , 98-355 Działoszyn	28,50	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
5.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/5 , 98-355 Działoszyn	64,00	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
6.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/7 , 98-355 Działoszyn	28,50	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
7.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/8, 98-355 Działoszyn	33,80	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
8.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/101 , 98-355 Działoszyn	27,70	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
9.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/103 , 98-355 Działoszyn	37,60	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
10.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/105 , 98-355 Działoszyn	45,30	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
11.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/108 , 98-355 Działoszyn	37,70	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
12.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/109 , 98-355 Działoszyn	38,00	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
13.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/111 , 98-355 Działoszyn	18,40	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
14.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/112 , 98-355 Działoszyn	46,20	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania

15.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/115 , 98-355 Działoszyn	28,47	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
16.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/116 , 98-355 Działoszyn	28,47	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
17.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/201 , 98-355 Działoszyn	27,70	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
18.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/204 , 98-355 Działoszyn	33,70	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
19.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/206 , 98-355 Działoszyn	45,30	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
20.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/207 , 98-355 Działoszyn	38,30	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
21.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/209 , 98-355 Działoszyn	32,36	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
22.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/210 , 98-355 Działoszyn	37,64	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
23.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/212 , 98-355 Działoszyn	45,30	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
24.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 25/214 , 98-355 Działoszyn	55,90	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna - instalacja centralnego ogrzewania
25.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/1 , 98-355 Działoszyn	33,24	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
26.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/2 , 98-355 Działoszyn	33,24	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
27.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/3 , 98-355 Działoszyn	30,15	bardzo dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
28.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/4/6 , 98-355 Działoszyn	59,16	bardzo dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
29.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/5 , 98-355 Działoszyn	33,24	bardzo dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
30.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/7 , 98-355 Działoszyn	60,23	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna

31.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/9 , 98-355 Działoszyn	33,16	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
32.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/10 , 98-355 Działoszyn	20,17	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
33.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/12 , 98-355 Działoszyn	29,77	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
34.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/14 , 98-355 Działoszyn	36,00	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
35.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/15 , 98-355 Działoszyn	62,76	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
36.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/16 , 98-355 Działoszyn	31,88	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
37.	Trębaczew, ul. Przemysłowa 29/17 , 98-355 Działoszyn	33,50	dobry	- instalacja elektryczna - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacyjna
	Razem	1428,04		

§ 6. 1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które wybudowane były kilkadziesiąt lat temu, a stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów, a inne zróżnicowanych nakładów inwestycyjnych.

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane w kolejnych latach działania będą miały na celu utrzymanie zasobu gminy w stanie niepogorszonym. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

3. Prognozuje się, iż wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2028 utrzyma się na dotychczasowym poziomie, choć może wzrosnąć w związku z przewidywaniem budowy nowych bloków mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali

§ 7. 1. Po dokonaniu analizy potrzeb mieszkaniowych, w odniesieniu do diagnozy stanu technicznego budynków i lokali należących do zasobu, uznaje się za konieczne i niezbędne przeprowadzenie ich remontów i modernizacji.

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

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) 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, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

3. Zakłada się, że planowane do przeprowadzenia remonty i modernizacje uzależnione będą od:

- a) stanu technicznego budynków, z uwzględnieniem ich wieku oraz stopnia zużycia,

- b) oceny wyników prowadzonych okresowych kontroli budowlanych,
- c) możliwości finansowych Gminy.

§ 8. 1. Prognozowane nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nakłady w zł	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

2. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tych względów poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii planuje się przeprowadzenie termomodernizację budynku bloku mieszkalnego przy ul. Przemysłowej 25 w Trębaczewie oraz baraku mieszkalnego przy ul. Przemysłowej 29 w Trębaczewie.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji.

4. Planowane ewentualne remonty realizowane będą w ramach posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobów głównie bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie ewentualnie powstałych awarii.

5. Prace zmierzające do podniesienia standardu lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę/Dzierżawcę wyłącznie po pisemnej zgodzie przez Wynajmującego/Wydzierżawiającego na ulepszenie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Działoszyn na lata 2023-2028

§ 9. 1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Jednakże w razie ewentualnego planowania sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- a) wielkość zasobu, który może być poddany uszczupleniu,
- b) analizę aktualnego rynku nieruchomości, a w szczególności cenę,
- c) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- d) ocenę dotychczasowej sprzedaży,
- e) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Burmistrz Miasta i Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Najemca oprócz czynszu i opłat jest obowiązany, w zależności od wyposażenia lokalu, do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, a mianowicie opłat za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, ścieki, dostawę do lokalu gazu oraz za odbiór nieczystości stałych na podstawie zawartych umów lub złożonej deklaracji.

4. Przy ustalaniu stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, Gmina jest zobligowana przepisami ustawy do uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku,

e) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (bazową stawkę czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela) jak niżej:

1) Czynniki podwyższające:

a)	za energię ciepłą dostarczaną do lokalu	5%
b)	za instalację wodociągową w lokalu	5%
c)	za instalację kanalizacyjną w lokalu	5%
d)	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	5%
e)	za lokal w budynku po termomodernizacji lub generalnym remoncie	5%
f)	lokal na parterze budynku	2%
g)	lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) Czynniki obniżające:

a)	Lokal bez instalacji wodociągowej	25,00%
b)	Lokal bez łazienki lub bez wc	5%
c)	Lokal bez łazienki	5%
d)	wysokość kondygnacji w lokalu mniejsza niż 2,50m	5%
e)	Stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej w lokalu	5%

6. Czynniki wpływające na podwyższenie/obniżenie stawki bazowej sumuje się.

§ 11. 1. Burmistrz może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3. W razie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu lub uważa się ją za uzasadnioną.

4. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie uiszczane, co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu z zastrzeżeniem przepisów ustawy.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn w latach 2023-2028

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn w sposób bezpośredni.

2. Sprawy z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie Miasta i Gminy prowadzi Wydział Gospodarki Przestrzennej, Inwestycji, Ochrony Środowiska i Pozyskiwania Środków Pozabudżetowych

3. Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,

- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zakresie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn

5. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- a) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- b) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- c) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą, egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą:

- a) opłaty czynszowe z tytułu czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływy odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z budżetu gminnego,
- d) dotacje unijne i inne środki.

2. Wydatków inwestycyjnych, związanych z budową nowych mieszkań komunalnych, w obecnej chwili, nie przewiduje się, jednak dopuszcza się taką możliwość.

3. Ze względu na brak nieruchomości wspólnych w mieszkaniowym zasobie Gminy nie przewiduje się wydatków związanych z zarządzaniem takimi nieruchomościami.

Rozdział 8

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Działoszyn w latach 2023-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji

§ 14. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2023-2028 wynika z analizy potrzeb i stanu technicznego budynków mieszkalnych z podziałem na:

- a) koszty bieżącej eksploatacji,
- b) koszty remontów i modernizacji,
- c) wydatki inwestycyjne.

2. Na koszty bieżącej eksploatacji wpływają prace związane między innymi z:

- a) utrzymaniem czystości w budynkach oraz na terenach wokół nich,
- b) konserwacją sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania,
- c) przeglądami technicznymi instalacji, urządzeń i budynków wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 9

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

§ 15. 1. Gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Realizując opracowany Program, Gmina będzie dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co w dużej mierze będzie wymagać podjęcia następujących działań:

- a) stopniowym urealnieniu czynszu za najem lokali mieszkalnych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- c) poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych.

3. Przewiduje się zrealizowanie budowy nowych budynków mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej dotyczącej mieszkań o przystępnym czynszu dla osób, które nie posiadają zdolności kredytowej, a mają zdolność czynszową. Podjęte zamierzenia w tej sprawie są zależne nie tylko od samej gminy, ale przede wszystkim od Spółki, której gmina jest uczestnikiem. Obecnie podejmowane są działania zmieniające plan zagospodarowania przestrzennego względem ewentualnej budowy 4 budynków (bloków) mieszkalnictwa zbiorowego.