



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 13 stycznia 2017 r.

Poz. 273

UCHWAŁA Nr XX/107/16 RADY GMINY PAPOWO BISKUPIE

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Papowo Biskupie na lata 2017-2021

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Papowo Biskupie na lata 2017-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Papowo Biskupie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Rafał Jeziorny

Załącznik do uchwały Nr XX/107/16
Rady Gminy Papowo Biskupie
z dnia 29 grudnia 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Papowo Biskupie na lata 2017-2021

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Gminy Papowo Biskupie, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długotrwałej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowiącą na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Papowo Biskupie został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje 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 racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Definicje:

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie - należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Papowo Biskupie na lata 2017-2021;
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Papowo Biskupie;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Papowo Biskupie;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Rozdział 1.

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

I. Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

Problemy mieszkaniowe Gminy Papowo Biskupie zajmują istotne miejsce wśród zadań, które znajdują się w gestii władz samorządowych. Dotychczas gmina zajmowała się głównie gospodarowaniem zasobami komunalnymi.

Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie Kodeksu cywilnego, stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. Również Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 75 obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki zmierzającej do stworzenia warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Podejście władz Gminy Papowo Biskupie do rozwiązywania tego zagadnienia poprzez ograniczanie działań do gospodarowania istniejącymi zasobami komunalnymi, utrzymywania ich w dobrym stanie technicznym, a także kreowaniu właściwej polityki dotyczącej zagospodarowania przestrzennego gminy i uzbrojenia terenu w podstawowe media – wynika z ograniczonych możliwości finansowych wynikających z jej rolniczego charakteru, niedoinwestowania w sferę infrastruktury technicznej.

Wyżej wymienione czynniki zmuszają Radę Gminy do zajęcia bardziej określonego stanowiska w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców społeczności gminnej, gdzie mieszkanie traktowane jest jako towar, który uchwałą Rady Gminy przeznaczony jest do sprzedaży, natomiast środki finansowe uzyskane w ten sposób mają być głównie przeznaczone na pokrycie kosztów remontów budynków pozostających w zarządzie gminy.

II. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy

Obligatoryjne zadanie, jakim jest zapewnienie lokali zamiennych i socjalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach - zaspokajane będzie tylko poprzez mieszkaniowy zasób gminy. Chcąc inwestować w rozwój, gminy nie stać na realizację tego zadania poprzez zawieranie umów z właścicielami innych zasobów i finansowania ze środków budżetowych różnicy pomiędzy czynszem socjalnym płaconym przez najemców a czynszem określonym przez właściciela w umowie z gminą, bądź też w innych formach.

Na dzień 30 listopada 2016 r. Gmina Papowo Biskupie dysponuje 61 lokalami o łącznej powierzchni 2.679,77 m², z czego w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 627,33 m², natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 2.152,44 m².

Lp.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m2)
1	Dubielno 7	1	35,18
2	Dubielno 12	2	89,17
3	Dubielno 18	1	37,88
4	Jeleniec 57	4	154,00
5	Jeleniec 58	1	34,00
6	Jeleniec 60	1	44,03
7	Jeleniec 60A	1	62,00
8	Jeleniec 61	9	353,00
9	Niemczyk 9	4	107,78
10	Nowy Dwór 13	5	175,00
11	Papowo Biskupie 25	2	120,00
12	Papowo Biskupie 94	1	54,00
13	Papowo Biskupie 131	1	60,33
14	Staw 3	1	40,00
15	Staw 16	3	204,75
16	Staw 17	2	77,66
17	Staw 24	1	45,74
18	Storlus 2	1	68,80
19	Storlus 3	1	34,10
20	Storlus 4	2	85,20
21	Storlus 28	1	64,00
22	Storlus 8	1	49,00
23	Storlus 9	1	61,00
24	Storlus 26	2	127,90
25	Wrocławki 1	2	79,50

26	Wrocławki 8	1	47,61
27	Wrocławki 10	1	35,91
28	Zegartowice 7	4	163,51
29	Żygląd 16	1	59,57
30	Żygląd 23 A	1	57,15
31	Żygląd 32	2	52,00
		61	2.679,77

III. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach

Mieszkaniowy zasób Gminy Papowo Biskupie stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy, oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Papowo Biskupie posiada udziały.

	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
stanowiące w całości własność Gminy Papowo Biskupie	5	14	627,33
stanowiące przedmiot współwłasności	26	47	2.152,44
Ogółem:	31	61	2.679,77

Przeważająca część budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Papowo Biskupie eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej przebudowie lub modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego w omawianym zasobie kształtuje się na poziomie 50-60%.

Lp.	Rodzaj infrastruktury technicznej	Ilość budynków (%)
1	Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100,00
2	Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej	97,00
3	Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych	3,00
4	Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni	8,50
5	Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	91,50

Fakt długotrwałej eksploatacji ma również wpływ na stan techniczny zasobu. Na poziom zużycia technicznego ma wpływ głównie stan stolarki, pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych.

Zakres rzeczowy/pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zły	średni	dobry
Roboty konserwacyjne - mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,	40		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		40	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			20
Roboty naprawcze - okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym:			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania, .	15		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		60	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione			25

w planie rzeczowo -finansowym zarządcy.			
Roboty remontowe - (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku:			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania, .	15		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		55	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			30

Z dostępnej dokumentacji wynika, że do listopada 2016 r. zarejestrowano 5 wniosków osób ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Papowo Biskupie, (dotyczy to zarówno lokali komunalnych oraz socjalnych). Jak wykazuje doświadczenie lat ubiegłych pozyskanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności w obrębie posiadanego zasobu nie jest praktycznie możliwe. Średnio rocznie z tego tytułu zwalnia się maksymalnie 1-2 lokale.

Przyjęta przez Gminę Papowo Biskupie inicjatywa polegająca na adaptacji na lokale mieszkalne wolnych powierzchni pozostających w obrębie istniejącego zasobu, (np. pomieszczenia biurowe, itp.) przyniosła wymierny efekt w postaci kilku nowych lokali. Jednak i to rozwiązanie z uwagi na ograniczoną wielkość zasobu i związane z tym możliwości typowania kolejnych powierzchni należy uznać za zrealizowane.

Przyjmując, więc należy, że pozyskiwanie nowych lokali w ramach istniejącego zasobu nie pozwala realizować nałożonego na Gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i świadczenia w ten sposób pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Monitoring potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że wzrasta zapotrzebowanie na lokale socjalne. Z uwagi na deklarowane dochody wnioskujących dotyczy to około 40% zarejestrowanych wniosków. Analiza poprzednich lat wykazuje, że sytuacja taka, w związku z możliwością zwiększenia się liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz wzrostem ilości rodzin o niskich dochodach, dla których uzyskanie mieszkania bez pomocy Gminy nie jest możliwe, będzie się utrzymywać.

Biorąc pod uwagę fakt, że roczny wzrost liczby wniosków o przydział lokalu przewyższa realnie pozyskiwaną liczbę lokali w obrębie posiadanego zasobu, Gmina zobligowana jest do podjęcia działań mających na celu zaspokojenie potrzeb w tym zakresie.

IV. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań

Gmina z mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego, obowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W celu spełnienia w/w wymogów, latach 2017-2021 zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez adaptację pozyskiwanych pomieszczeń. W ramach możliwości, w kolejnych latach planuje się także pozyskanie kilku lokali socjalnych.

Lp.	Rok	Liczba budynków	liczba lokali	powierzchnia
1	2017	1	1	25
2	2018	1	1	25
3	2019	1	1	25
4	2020	1	1	25
5	2021	1	1	25
razem		5	5	125

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata

Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe przy zastosowaniu jedyne źródła finansowania jakim są wpłaty najemców z tytułu czynszu, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Średnia roczna wysokość środków przewidzianych na realizację prac wynosi około 35 tys. zł.

Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi również zagadnienia związane z podniesieniem estetyki nieruchomości, co w efekcie podniesie wartość wspomnianych nieruchomości.

W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- dokonanie koniecznych wymian pokryć dachowych,
- realizacja koniecznych wymian instalacji wewnętrznych,
- realizacja koniecznych wymian stolarki okiennej i drzwiowej.

Przedstawiony poniżej zakres rzeczowy odpowiada wysokości dostępnych środków finansowych, przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prognozy i nie odzwierciedla faktycznych potrzeb. Prognozowana średnia wielkość dostępnych na rok środków wynosi około 35.000,00 zł.

Tabela 6: Szacowana wielkość wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Papowo Biskupie w okresie prognozy

Lp.	Rodzaj prac	Wysokość wydatków w latach prognozy (tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Dachy (kominy, konstrukcja, pokrycie, obr. blacharskie)	13,6	14,3	15,0	15,7	16,4
2	Elewacja (izolacje, tynki, wyprawy)	5,0	5,0	5,0	8,0	8,0
3	Instalacje (wod-kan, grzewcze, elektryczne)	5,0	5,0	5,0	6,0	6,0
4	Stolarka (okienna, drzwiowa)	8,0	8,0	8,0	6,0	6,0
5	Wewnętrzne części wspólne (schody, posadzki, powłoki malarskie)	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0
		33,6	34,3	35,0	35,7	36,4

Jak wynika z przedstawionych danych, dostępne w okresie prognozy środki zapewnią wykonanie około 40% koniecznego do realizacji zakresu rzeczowego. W celu realizacji całości zidentyfikowanych potrzeb, konieczne jest dofinansowanie poczynań remontowych w wysokości 50.000,00 zł rocznie. Łączna wartość dofinansowania na lata objęte prognozą wyniesie wówczas 250.000,00 zł.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Gmina nie ma potrzeby utrzymywania własności całości zasobu lokalowego, który otrzymała w wyniku komunalizacji i przejęcia od Agencji Nieruchomości Rolnych, w związku z powyższym w kolejnych latach przewiduje się sprzedaż części z nich. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego. Sprzedaż lokali może odbywać się tylko w budynkach wcześniej przeznaczonych do sprzedaży.

Tabela 7: Plan sprzedaży mieszkań w Gminie Papowo Biskupie w kolejnych latach

Lp.	Rok	Liczba lokali
1	2017	5
2	2018	5
3	2019	5
4	2020	5
5	2021	5
Razem		25

Z powyższego planu sprzedaży, w okresie trwania prognozy, spodziewany jest wpływ środków w następującej wysokości:

- 2017 r. - ok. 15.000,00 zł,
- 2018 r. - ok. 15.000,00 zł,
- 2019 r. - ok. 15.000,00 zł,
- 2020 r. - ok. 15.000,00 zł,
- 2021 r. - ok. 15.000,00 zł.

Wyżej wymienione środki finansowe, o łącznej wysokości 75.000,00 zł, przeznaczone zostaną na zmianę sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na lokale mieszkalne i socjalne, jeśli takie będą do dyspozycji.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej**

Ustawa o ochronie praw lokatorów ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art. 9 w/w ustawy mówi, że „podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy”. Art. 685 Kodeksu cywilnego mówi natomiast, że „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Wójt ustalając stawkę czynszu najmu, zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, do których należy:

- wyposażenie budynku w instalację wodociągową – 5%,
- wyposażenie budynku w instalację kanalizacyjną lub lokalne urządzenia kanalizacyjne – 10%,
- centralne ogrzewanie – 15%,
- ciepła woda dostarczana centralnie – 15%,
- łazienka lub łazienka z WC – 5%
- WC wydzielone – 5%.

Istotnym elementem, który Rada Gminy uwzględniła przy ustalaniu zasad polityki czynszowej będzie dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej – czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.

W okresie obowiązywania Programu zakłada się wzrost stawek czynszu podstawowego każdego roku do 5%. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż 1 raz w roku.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości podwójnej stawki czynszu.

Rozdział 5. **Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym**

Zarządem i administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym zajmuje się Urząd Gminy. Planowana jest jednak zmiana sposobu zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy poprzez przekazanie ich administratorowi zewnętrznemu, wyłonionemu w drodze konkursu ofert.

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- efektywne i sprawne zarządzanie,
- poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków właściciela i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki stron stosunku najmu określone są w sposób ogólny w Kodeksie cywilnym. Stąd konieczność opracowania odpowiednich regulaminów korzystania z lokali, określających prawa i obowiązki właściciela i najemcy w tym zakresie.

Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony stosunku najmu stanowi kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane do lokalu media powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat – powodować mogą kłopoty z egzekucją należności opłat. Dlatego Rada Gminy zobowiązuje Wójta do:

- reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- proponowania zamiany lokalu na lokal tańszy,
- niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozdział 6. **Źródła finansowania w poszczególnych latach**

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, Rada Gminy uznaje:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych budżetu Gminy,

- ewentualne wpływy za lokale użytkowe oraz wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych oraz działek budowlanych.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Papowo Biskupie w latach 2017-2021 będą jednak wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego

Zakłada się, że realna wysokość wpływów z czynszu za lokale mieszkalne w latach objętych prognozą wyniesie łącznie 262.000,00 zł, co daje średni przychód roczny rzędu 52.400,00 zł. Analiza danych dotycząca określenia rodzaju wydatków związanych z utrzymaniem zasobu pokazuje, że wydatki można podzielić na:

a) wydatki związane z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją zasobu w skład których wchodzi:

- koszty konserwacji,
- koszt przeglądów i kontroli okresowych,
- koszt ubezpieczeń,
- koszt opłat sądowych i komorniczych,
- koszt obsługi administracyjnej;

b) wydatki remontowe.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu stanowią 52% ogółu wydatków. Pozostała część to wydatki związane z utrzymaniem zasobu w stanie sprawności technicznej (wydatki remontowe).

Tabela 8: Prognoza wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszty eksploatacyjne	30	31,5	33,08	34,6	36,3
2	Koszty remontowe	28	29,4	30,8	32,3	33,9
Prognozowane wydatki łącznie:		58	60,9	63,8	66,9	70,2

Tabela 9: Analiza przychodów i wydatków w okresie prognozy

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Planowane przychody	55	57	59	61	64
2	Planowane wydatki	58	60,9	63,8	66,9	70,2

Przedstawiona analiza nie obejmuje działalności inwestycyjnej w celu pozyskania nowych lokali komunalnych czy socjalnych gdyż wielkość dostępnych środków przy obowiązujących obecnie niskich stawkach czynszu uniemożliwia realizację procesów inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

I. Niezbędny zakres zamian lokali

Zakres działań logistyczno-informacyjnych polegał będzie na:

- wprowadzeniu i bieżącej aktualizacji bazy informacyjnej o zasobie mieszkaniowym, szczególnie w aspekcie koniecznych zamian lokali,
- podejmowaniu intensywnych działań mających na celu wychodzenie ze wspólnot przez sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy we współwłasności, - ułamkowych udziałów we współwłasności.

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Papowo Biskupie podejmować będzie zarówno działania o charakterze bezpośrednim polegające na poprawie wykorzystania posiadanego zasobu oraz działania logistyczno-informacyjne w omawianym zakresie. Działania bezpośrednie polegać powinny głównie na:

- adaptacji dostępnych powierzchni niemieszkalnych,
- rozbudowie, przebudowie i nadbudowie na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnych w budynkach stanowiących własność gminy,
- zakupie, przekwalifikowaniu i adaptacji na mieszkania budynków o innym przeznaczeniu.

II. Planowana sprzedaż lokali

W celu realizacji planu sprzedaży lokali przyjmuje się następujące działania:

- indywidualne wystąpienia do najemców z ofertą zakupu lokalu, z podaniem przybliżonych cen zakupu,
- wykorzystywanie zapisów art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, umożliwiające wypowiedanie umów najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania, zwłaszcza w budynkach sprywatyzowanych w dużej części,
- stosowanie przepisów uchwał Rady Gminy w sprawie zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, uchwał udzielających bonifikaty na rzecz dotychczasowych najemców.

Ponadto należy podjąć działania w zakresie sprzedaży terenów lub ich przekazania w wieczyste użytkowanie wspólnotom, które aktualnie posiadają tereny tylko pod budynkami.