



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 29 marca 2017 r.

Poz. 1094

### UCHWAŁA NR XXVII/344/2017 RADY GMINY SŁUPSK

z dnia 21 lutego 2017 r.

#### **w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupsk na lata 2017-2021**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - tekst jednolity z dnia 17 marca 2016r. (Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity z dnia 04 października 2016r. (Dz. U. z 2016r., poz. 1610)

#### **Rada Gminy Słupsk uchwała co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupsk na lata 2017 – 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała NR XV/141/2012 Rady Gminy Słupsk z 14 lutego 2012 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupsk na lata 2012 – 2016.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupsk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Słupsk

**Mirosław Klemiato**

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/344/2017  
Rady Gminy Słupsk  
z dnia 21 lutego 2017 r.

## **Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupsk na lata 2017 – 2021**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Użyte w załączniku określenia oznaczają:

1. ustawa o ochronie praw lokatorów - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - tekst jednolity z dnia 04 października 2016r. (Dz. U. z 2016r., poz. 1610);

2. program – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Słupsk;

3. stan techniczny:

1) dobry - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów,

2) średni - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego,

3) zły - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego,

4. remont kapitalny - naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku;

5. remont bieżący- naprawa okresowa elementów budynku zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;

6. konserwacja - wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku;

7. stawka bazowa czynszu - stawka za 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w sieć gazową, c.w.u., c.o., łazienkę, wc;

### **Rozdział 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Słupsk**

#### **§ 2.**

Wg. stanu na dzień 31.12.2016 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Słupsk wchodzi 291 lokali mieszkalnych.

#### **§ 3.**

Zasób mieszkaniowy Gminy Słupsk dzieli się na:

1. 161 lokali w 14 budynkach gminnych,

2. 66 lokali w 62 nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych,

3. 64 lokali w 8 nieruchomościach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.;

**§ 4.**

W ogólnej liczbie 291 lokali mieszkalnych 112 to lokale socjalne, w tym 16 lokali znajduje się w budynkach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.

Zestawienie lokali mieszkalnych w zależności od roku budowy i lokalizacji:

Rodzaje lokali mieszkalnych	do 2004	2005-2007	2008-2012	2013-2016	ogółem
Lokale socjalne w budynkach gminnych	59	20	6	6	91
Lokale komunalne w budynkach gminnych	26	12	32	-	70
Lokale socjalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5	-	-	-	5
Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	61	-	-	-	61
Lokale socjalne w budynkach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.	1	-	-	15	16
Lokale komunalne w budynkach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.	-	15	-	33	48
<b>RAZEM</b>	<b>152</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	<b>54</b>	<b>291</b>

**Rozdział 3.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Słupsk****§ 5.**

Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i lokale tymczasowe, gospodarstwu domowemu, o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych warunkach.

2. Gmina wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnia dogodne warunki nabywania gruntów budowlanych.

3. Gmina realizuje budowę dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ze środków własnych oraz pozyskiwanych dodatkowych źródeł finansowania. W miarę możliwości finansowych wspierać będzie budowę pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym.

4. Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

5. Realizacja zadań wymienionych w ust. 1 – 4 przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Jezierzycach Spółka z o.o. ul. Kolejowa 5 na zasadzie wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;
- 3) budowę budynków komunalnych, socjalnych i tymczasowych;
- 4) współpracę z organizacjami pozarządowymi;

**§ 6.**

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywać się będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity z dnia 23 grudnia 2016r. (Dz. U. z 2016r., poz. 2147).

2. Przy sprzedaży lokali należy stosować zasadę, że w pierwszej kolejności zbywane są lokale, w budynkach których istnieją małe wspólnoty mieszkaniowe oraz wspólnoty, w których większość lokali została już sprzedana.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty według zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Przy zachowaniu powyższych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

## Prognozowana sprzedaż w latach 2017 - 2021

Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Ogółem
5	4	4	3	3	19

Wykaz lokali proponowanych do sprzedaży:

- 1) Gać 25 A
- 2) Gać 19 B
- 3) Gałęzinowo 33/4
- 4) Grąsino 19 B
- 5) Grąsino 26/3
- 6) Jezierzycy, ul. Główna 11/5
- 7) Jezierzycy, ul. Główna 3/1
- 8) Jezierzycy, ul. Klonowa 2/7
- 9) Jezierzycy, ul. Ogrodowa 1/3
- 10) Karzcinowo 5 c
- 11) Kukowo 3/2
- 12) Kukowo 4/4
- 13) Kukowo 5/2
- 14) Warblewo 13 A
- 15) Warblewo 35 B
- 16) Wiklino 11
- 17) Włynkowo 25 A
- 18) Wrzeście 33
- 19) Wrzeście 8/3

5. W latach 2017-2021 Gmina Słupsk we współpracy z GTBS w Jezierzycach sp. z o.o. planuje wybudować 45 lokali socjalnych i 45 lokali komunalnych.

**Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Słupsk w latach 2017-2021**

	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale socjalne w budynkach gminy	91	91	91	91	91
Lokale socjalne w budynkach wspólnot	5	5	5	5	5
Lokale socjalne w budynkach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.	25	25	43	61	61
Lokale komunalne w budynkach gminnych	70	70	70	70	70
Lokale komunalne we wspólnotach	61	61	61	61	61
Lokale komunalne w budynkach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.	57	57	75	93	93
Prognozowana sprzedaż	-5	-4	-4	-3	-3
Razem lokali:	304	305	341	378	378

6. Gmina planuje także wybudować noclegownię dla około 4-6 osób wraz z 4 pomieszczeniami socjalnymi o obniżonym standardzie. Obiekt będzie ogrzewany ze wspólnej kotłowni oraz dozorowany.

7. W chwili obecnej trudno jest określić efekty funkcjonowania rządowego programu „mieszkanie +”. Zakładając, że pierwsze mieszkania zostaną oddane w latach 2019-2020 będzie on znaczną pomocą

w działaniach Gminy prowadzących do rozwiązania problemów mieszkaniowych mniej zamożnych mieszkańców.

8. Obecnie na listach mieszkaniowych znajduje się 113 osób (57 na lokale socjalne, 56 na lokale komunalne).

Zakładając, że do roku 2020 Gmina wybuduje 90 lokali, a z programem „mieszkanie +” zostanie wybudowanych 60 lokali, obecnie identyfikowane potrzeby mieszkaniowe w Gminie zostaną zaspokojone.

## § 7.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Na podstawie przeglądów technicznych rocznych i miesięcznych lokali ustalono aktualny stan zasobów mieszkaniowych.

Lokale		Ilość lokali			ogółem
		Stan dobry	Stan średni	Stan zły	
Lokale socjalne	w budynkach gminnych	73	16	2	91
	w budynkach wspólnot	0	5	0	50
	w budynkach GTBS	16	0	0	160
Lokale komunalne	w budynkach gminnych	61	7	2	700
	w budynkach wspólnot	54	7	0	610
	w budynkach GTBS	48	0	0	480
Razem:		252	35	4	291

2. Nakłady na remonty poniesione przez gminę w okresie funkcjonowania Programu na lata 2012-2016 znacznie poprawiły stan techniczny gminnej substancji mieszkaniowej.

3. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania przy obecnym poziomie stawek czynszu, w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych, w najbliższych latach pozwoli zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

4. Ewentualna dotacja budżetowa może pozwolić na przeprowadzenie inwestycji, w wyniku których podniesiony zostanie standard lokali (np. termomodernizacja). Pozwoli to również na dalszą poprawę stanu technicznego lokali.

5. W nieruchomościach wspólnot należy w miarę możliwości finansowych mieszkańców proponować wysokość stawki funduszu remontowego zapewniające utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali, a w przypadkach koniecznych zapewnić remonty poprawiające standard utrzymania budynków.

## § 8.

1. Analiza potrzeb remontowych na lata 2017-2021.

1) Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno – remontowych można określić następujące potrzeby remontowe elementów budynków:

Lp.	Potrzeby remontowe	Ilość budynków
1	wymiana pokrycia dachu I)	5
2	wymiana stolarki okiennej	20
3	wymiana stolarki drzwiowej	15
4	wymiana rynien i rur spustowych	10
5	wymiana koron kominów	8
6	wymiana instalacji elektrycznej	6
7	wymiana podłóg i posadzek	6
8	wymiana elementów instalacji wodnej	3
9	wymiana elementów kanalizacji sanitarnej	3
10	ocieplenie ścian zewnętrznych budynków	2

a) Wykaz budynków: Wiklino 9B; Stanięcino 15; Gałęzinowo 33; Gałęzinowo 34; Swołowo 47A

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

1) Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót:

Lp.	zakres prac	2017	2018	2019	2020	2021	ogółem
1	wymiana poszycia dachu	3	2	-	-	-	5

2	wymiana stolarki okiennej	5	5	3	3	4	20
3	wymiana stolarki drzwiowej	5	3	3	2	2	15
4	wymiana rynien i rur spustowych	2	2	2	2	2	10
5	wymiana koron kominów	2	3	2	1	-	8
6	wymiana instalacji elektrycznej	2	2	1	-	1	6
7	wymiana podłóg i posadzek	2	1	1	1	1	6
18	wymiana elementów instalacji wodnej	1	1	1	-	-	3
9	wymiana elementów instalacji kanalizacyjnej	1	1	1	-	-	3
10	ocieplenie ścian zewnętrznych	1	1	-	-	-	2

Skokowa zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty we wspólnotach mieszkaniowych może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.

#### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej**

### **§ 9.**

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej

1. Stawkę bazową czynszu w Gminie, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ustala Wójt Gminy.

2. Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

3. Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych powinny docelowo pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu
- 2) lokatorom, oczekującym na przydział lokalu komunalnego, którzy zrezygnują z jego przydziału lub dokonają zamiany zajmowanego lokalu komunalnego na rzecz objęcia lokalu z zasobów GTBS

w Jezierzycach sp. z o.o. Wójt Gminy biorąc pod uwagę dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym (dochód na osobę nie może przekraczać 110 % najniższej emerytury), może przyznać dopłatę do czynszu do wysokości różnic wynikających z opłat czynszu obowiązujących w zasobach komunalnych i GTBS w Jezierzycach sp. z o.o.

3) czynsz najmu lokali socjalnych powinien być ustalony w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy (art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów),

4) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów)

4. Przy ustaleniu stawek czynszu należy ustalić dodatkowe obniżki stawki bazowej czynszu:

- 1) 5 % za niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku tj:
  - a) mieszkanie ciemne (większość okien po stronie północnej),
  - b) położone na 4 piętrze i wyżej oraz na parterze,
- 2) 10% za brak ocieplenia budynku lub za stan techniczny budynku poniżej przeciętnej, tj. kwalifikujący się do remontu kapitalnego,
- 3) 5 % za lokal znajdujący się w budynku, który jest eksploatowany powyżej 50 lat (minęło 50 lat od daty jego wybudowania),
- 4) 10 % za lokal znajdujący się w budynku, który jest eksploatowany powyżej 80 lat (minęło 80 lat od daty jego wybudowania).

5. Na wniosek najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty odpowiadającej najniższej emeryturze, a w gospodarstwie wieloosobowym 70 % najniższej emerytury, stawkę bazową czynszu obniża się o 20 %.

6. Na wniosek najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty odpowiadającej 150 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury, stawkę bazową czynszu obniża się o 5 %.

7. Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, obniżki, o których mowa w ust. 4-6 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy udziela się obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

8. Szczegółowy tryb postępowania w sprawie zastosowania obniżek, o których mowa w ust. 4 - 6 określa art. 7 ust. 4 - 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

9. Suma obniżek czynszu nie może przekraczać 40 % stawki bazowej.

10. Obniżki stawki bazowej nie dotyczą najemców lokali socjalnych.

11. Umowa najmu powinna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

12. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

13. Kaucji nie pobiera się przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego i tymczasowego pomieszczenia.

14. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

15. Na wniosek najemcy kaucja może być przelana na poczet ceny nabycia lokalu.

16. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i wielokrotności stawki czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kwota pobrana.

17. Obniżek dochodowych nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza,
- 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
  - a) 40m<sup>2</sup> – dla 1 osoby,
  - b) 48m<sup>2</sup> – dla 2 osób,
  - c) 56m<sup>2</sup> - dla 3 osób
  - d) 64m<sup>2</sup> - dla 4 osób
  - e) 72m<sup>2</sup> - dla 5 osób
  - f) 80m<sup>2</sup> - dla 8 i więcej osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 8 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Słupsk w latach 2017-2021**

#### **§ 10.**

1. Administratorem gminnego zasobu mieszkaniowego jest Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Jezierzycach sp. z o.o. ul. Kolejowa 5 na podstawie porozumienia o powierzeniu wykonania czynności z zakresu zadań własnych Gminy jej jednostce organizacyjnej z dnia 01.03.2013 r.

2. GTBS w Jezierzycach sp. z o.o. w imieniu Wójta zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych, których właścicielem jest Gmina, z lokatorami zakwalifikowanymi przez Komisję Mieszkaniową oraz umowy dzierżawy i najmu lokali użytkowych.

3. GTBS w Jezierzycach sp. z o.o. w imieniu własnym zawiera umowy najmu lokali, których jest właścicielem, z lokatorami zakwalifikowanymi przez Komisję Mieszkaniową i skierowanymi przez Gminę.

4. Administrator gminnego zasobu mieszkaniowego wprowadzi system, który zapewni, że lokale będą zajmowane przez osoby spełniające kryteria dochodowe zapisane w uchwale Rady Gminy

### § 11.

1. Z uwagi na brak sprecyzowania w art. 681 kc zakresu prac, które najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na koszt własny, a także prac, które wykonuje wynajmujący wprowadza się następujące zasady.

2. Zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny zgodnie z art. 681 k.c.:

- 1) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
- 2) naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej;
- 3) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalk i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji;
- 6) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 7) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych;
- 8) konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie; usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

3. Zakres prac które wykonuje wynajmujący -zgodnie z art. 681 kc:

- 1) utrzymania w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców;
- 2) dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności – napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych ( bez urządzeń odbiorczych ), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników ( z wyłączeniem zaworów);
- 3) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

4. Jednoznaczne sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne m.in. w związku z określeniem zakresu prac remontowo – konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w kolejnych latach.

### Rozdział 6.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021

### § 12.

Podstawowym źródłem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego jest czynsz najmu wnoszony przez najemców.

Źródła finansowania utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego

Lp	Źródła wpływów	Prognoza na lata
----	----------------	------------------

		2017	2018	2019	2020	2021
1	Wpływ z czynszów (w tys. zł)	900	930	1.000	1.070	1.070
2	Środki z budżetu Gminy (w tys. zł)	150	150	150	150	150
3	Razem (w tys. zł)	1.050	1.080	1.150	1.220	1.220

Jednakże biorąc pod uwagę aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przychody z czynszów, zbilansowanie przychodów i wydatków jest w najbliższy czasie nierealne. W latach 2017-2021 konieczne jest zaplanowanie dotacji z budżetu Gminy. Takie działanie spowoduje dalszą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

### § 13.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017-2021.

Lp	wydatki	Prognoza na lata				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Koszt bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	900	930	1.000	1.070	1.070
2	Koszty remontów (w tys. zł)	150	150	150	150	150
3	Razem (w tys. zł)	1.050	1.080	1.150	1.220	1.220

2. Docelowo należy dążyć do sytuacji, w której przychody z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będą pokrywały utrzymanie lokali gminnych.

3. Aktualne wpływy z czynszów nie pokrywają utrzymania lokali gminnych. Jednak proste dążenie do ich zwiększenia, poprzez podwyżkę czynszu, obecnie nie jest wskazane. Stawka uchwalona przez Radę Gminy jest porównywalna do stosowanych w naszym regionie. Proponowane regulacje stawek czynszowych mogłyby rozpocząć się od 2019 r. i w trzech kolejnych latach być podnoszone o 5-7 % rocznie.

### Rozdział 7.

#### Inne działania racjonalizujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

### § 14.

1. Gmina we współpracy z GTBS w Jezierzycach sp. z o.o. będzie nadal podejmowała działania w zakresie budowy nowych mieszkań na wynajem poprzez:

- 1) kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego;
- 3) przekazywanie dla GTBS w Jezierzycach sp. z o.o., w miarę potrzeb, w formie aportu terenów na realizację budownictwa mieszkalnego;
- 4) partycypowanie w kosztach budowy lokali na wynajem.

2. Gmina zdecydowana jest na utrzymanie określonego zasobu mieszkaniowego przeznaczonego do wynajęcia mieszkańcom mniejszych dochodach. Sprzedawane będą tylko lokale wymienione w § 6 ust. 2.

3. W celu umożliwienia najemcom dostosowania zajmowanych lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, do aktualnych potrzeb oraz możliwości finansowych, Gmina będzie aktywnie wspierać zamiany lokali:

- 1) pomiędzy najemcami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) pomiędzy najemcami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy a lokatorami lokali należących do innych właścicieli;
- 3) objęcie lokalu w zasobach GTBS w Jezierzycach sp. z o.o. w zamian za pozostawienie zajmowanego lokalu z zasobu Gminy.