



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 2733

UCHWAŁA NR LVI/549/23 RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ

z dnia 31 marca 2023 roku

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) w związku z art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022 r, poz. 172 z późn. zm.) – Rada Miejska w Dąbrowie Tarnowskiej uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2023 – 2027 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Tarnowskiej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Mendys

Załącznik do uchwały Nr LVI/549/23
Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej
z dnia 31 marca 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
NA LATA 2023-2027**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE;**

1. Mieszkańcy zasób Gminy Dąbrowa Tarnowska w dniu 31.12.2022 roku stanowi 153 mieszkań w tym:

- 121 mieszkań w 16 wspólnotach mieszkaniowych,
- 27 mieszkań w 7 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Dąbrowa Tarnowska: ul. Piłsudskiego 37, ul. Graniczna 7, Szkoła Podstawowa nr 3, Nieczajna Dolna 32, Gruszów Wielki 142, Brnik 34, Szarwark 2.

Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych według stanu na 31.12.2022 r.:

Tabela 1

Lp.	OBIEKT /położenia/	Liczba lokali gminnych w blokach wspólnoty mieszkaniowej /ogółem/
1.	ul. Jagiellońska 4	2
2.	ul. Zazamcze 4	1
3.	ul. Zazamcze 6	3
4.	ul. Zazamcze 8	9
5.	ul. Zazamcze 10	5
6.	ul. Zazamcze 14	6
7.	os. Kościuszki 1	8
8.	os. Kościuszki 2	3
9.	os. Kościuszki 3	38
10.	os. Kościuszki 5	3
11.	os. Kościuszki 6	10
12.	os. Kościuszki 7	2
13.	os. Kościuszki 8	3
14.	os. Westerplatte 5	15
15.	ul. Jana 2	13
	OGÓŁEM	121

Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy:

Tabela 2

Lp.	OBIEKT /położenia/	Liczba lokali /ogółem/
1.	ul. Piłsudskiego 37	4
2.	ul. Graniczna 7	1
3.	ul. Poprzeczna – Szkolna 13	1
4.	Nieczajna Dolna 32	3
5.	Gruszów Wielki 143	4
6.	Brnik 34	5
7.	Laskówka Chor.51/1	1
8.	Szarwark 2	7

9.	Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3	1
	OGÓLEM	27

Lokale mieszkalne socjalne i chronione w gminnych zasobach mieszkaniowych stan na 31.12.2022 r.

Tabela 3

L.p.	OBIEKT /położenia/	Liczba lokali /ogółem/	Uwagi
1.	Szarwark 2	7	socjalne
2.	Brnik 34	3	socjalne
3.	Brnik 34/2	1	chronione
	OGÓLEM :	11	

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

Tabela 4

Rok	Lokale socjalne (stan w roku)	Mieszkania chronione (stan w roku)	Gminne lokale mieszkalne
2023	11	1	157
-----	-----	-----	-----
2024	11	1	155
2025	11	1	150
2026	11	1	145
2027	11	1	140

Gmina zobowiązana jest w okresie prognozowanym, zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się przez Gminę z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona jest na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022 r, poz. 172 z późn. zm.), właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego. Po zmianie przepisów roszczenie odszkodowawcze obejmuje szkodę całkowitą będącą następstwem braku możliwości dysponowania przez właściciela lokalem zajęтым przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania wieloletniego programu zwiększenia roszczeń odszkodowawczych. Gmina Dąbrowa Tarnowska dysponuje wolnymi lokalami tymczasowymi lub socjalnym dla osób z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym.

Zakłada się do 2027 roku zwiększenie liczby lokali socjalnych o obniżonym standardzie w zasobach mienia komunalnego gminy.

Aktualnie w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, według stanu na dzień 31.12.2022 r., wykorzystywanych jest **10 lokali** mieszkalnych z przeznaczeniem na cele socjalne oraz **1** mieszkanie chronione.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI W LATACH 2023 – 2027

Gmina Dąbrowa Tarnowska odpowiada za właściwy stan techniczny budynku i sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń z nim związanych będącego własnością Gminy. Szczegółowe wyliczenie obowiązków Gminy w tym względzie zawiera *Ustawa Prawo budowlane* wraz z przepisami wykonawczymi. Ustawa o ochronie praw lokatorów wymienia obowiązki wynajmującego lokal wchodzący w skład **zasobu publicznego** (mieszkaniowy zasób gminy). W szczególności obowiązkiem tym jest dbałość o należyty stan, czystość i porządek, nie tylko budynku ale i otoczenia, dokonywanie napraw budynku, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń oraz dokonywanie niektórych napraw i wymiany w lokalu mieszkalnym. Dotyczy to napraw i wymiany wewnętrznych instalacji (bez armatur,

wyposażenia i osprzętu) oraz wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, tynków, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych. Naprawy i drobne remonty, konserwację, stolarki, wyposażenie, osprzęt, malowanie ścian, itd. najemca wykonuje we własnym zakresie.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrowa Tarnowska.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, podlegają ocenie inspektorom branżowym wraz z wpisem do książki obiektu budynku. W celu prawidłowego zbilansowania potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymagane jest ustanowienie standardów lokali mieszkalnych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat (wyposażenie w C.O., wymian sieci instalacji elektrycznej, doprowadzenie sieci gazowej i sieci kanalizacyjnej, remonty pokryć dachowych, docieplenie ścian budynków, przebudowa kominów wraz z wbudowaniem wkładów kominowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych, kompletna konserwacja, obróbki blacharskie oraz elementy odwodnienia dachu, wymiana zamków w wejściu głównym, itd.)

Zakładany standard budynku:

- instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- sprawna instalacja odgromowa,
- elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami,
- kompletna konserwacja: obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- sprawne zamki w wejściu głównym.

Badania kontrolne i ocena stanu technicznego prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c. łazienka).

Analiza potrzeb oraz remontów i modernizacji budynków i lokali.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, stąd też wspólnoty mieszkaniowe podejmują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków m.in. poprzez wymianę pokryć dachowych, termomodernizacja budynków, wykonanie instalacji gazowych i C.O., remonty klatek schodowych, malowanie elewacji. Gmina posiadająca lokale we wspólnotach partycypuje w remontach budynków wspólnot w zakresie określonym uchwałami wspólnot. Przyjmuje się następujący program remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy ze środków budżetu Gminy w oparciu o coroczne przeglądy gminnych budynków, które są opisane w książce obiektu.

Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji gminnych budynków mieszkalnych finansowane z budżetu gminy:

Tabela 5

Rok	Remonty i modernizacja budynków mieszkalnych	Planowany koszt w tys. zł.
------------	-----------------------------------------------------	-----------------------------------

	w poszczególnych latach w zakresie:	wydatków na remonty i modernizację w poszczególnych latach
2023	- remonty kominiarskie, dekararskie wg zaleceń z przeglądów,	50
2024	- remonty kominiarskie, dekararskie wg zaleceń z przeglądów,	50
2025	- remonty kominiarskie, dekararskie wg zaleceń z przeglądów	50
2026	- remonty kominiarskie, dekararskie wg zaleceń z przeglądów	50
2027	- remonty kominiarskie, dekararskie wg zaleceń z przeglądów	50

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2023-2027

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrowa Tarnowska jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- szeroka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie i uwzględnieniu bonifikaty w wysokości określonej każdorazowo przez Radę Miejską.

W związku z tendencją spadkową wykupu mieszkań sprzedaż na lata 2023- 2027 określa się do 5 mieszkań w 2023 r. oraz 2 mieszkań rocznie w następnych latach prognozy.

IV. USTALA SIĘ NA TERENIE GMINY DĄBROWA TARNOWSKA NASTĘPUJĄCE ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ W LOKALACH I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DĄBROWA TARNOWSKA, ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Podwyżki czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022 r, poz. 172 z późn. zm.).

2. Lokator używa lokal mieszkalny odpłatnie tzn. płaci czynsz wynikający z stosunku najmu oraz inne opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na prawo do gminnego lokalu mieszkalnego. Wysokość jest ustalona w umowach najmu, a termin zapłaty nie może być krótszy niż wynika to z przepisów Kodeksu cywilnego tj. do 10 dnia miesiąca, za który jest wymagany. Za zapłatę odpowiadają solidarnie najemca i za okres stałego zamieszkiwania w lokalu osoby pełnoletnie.

3. Ustawa wprowadza pojęcie opłat niezależnych od właściciela, czyli opłat za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty te mogą być pobierane przez właściciela tylko wtedy, gdy lokator nie ma zawartej bezpośrednio umowy z dostawcą mediów lub usług. Ochrona lokatorów nie obejmuje ograniczenia wzrostu tych opłat, natomiast właściciel jest obowiązany pisemnie powiadomić lokatora o podwyżce i przedstawić ich zestawienie.

4. Jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10 % dotychczasowego czynszu, albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

5. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

7. W spornych przypadkach lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości:

- 1) w razie zakwestionowania podwyżki – do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie;
- 2) w razie odmowy przyjęcia podwyżki – do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal.

W przypadku uznania przez sąd zasadności podwyżki, lokator zobowiązany jest wyrównać właścicielowi różnicę w wysokości czynszu wraz z odsetkami za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

Burmistrz Dąbrowy Tarnowskiej ustalając stawkę czynszu, o której mowa w § 1 za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, winien uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową według następujących zasad:

8. Wysokość czynszu dla danego mieszkania ustala się w oparciu o wzór :

$$C = P \times S \times (1 + A)$$

Gdzie:

P - powierzchnia użytkowa lokalu

C - wysokość czynszu

S - stawka bazowa przyjęta przez Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej

A - współczynnik korygujący (obniżający, podwyższający standard mieszkania).

Wysokość współczynnika korygującego A – wskaźniki wynikające ze standardu mieszkania:

+ 10 % - **w.c. wewnątrz mieszkania + łazienka,**

+ 10 % - **gaz przewodowy,**

+ 15 % - **centralne ogrzewanie,**

- 10 % - **położenie lokalu w budynku (parter, IV piętro, strych)**

Współczynnik korygujący A oblicza się poprzez sumowanie poszczególnych wskaźników.

Przez w.c. wewnątrz mieszkania + łazienka - rozumie się doprowadzenie do łazienki lub innego wydzielonego pomieszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej, spłuczki, wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego.

Przez centralne ogrzewanie - rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

Przez powierzchnię użytkową lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;

Przez czynsz rozumie się:

- czynsz obejmuje, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania,

- oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od wynajmującego tj.: opłata za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, opłata za co., anteny zbiorczej oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystając z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
- stawka za 1m² powierzchni lokalu socjalnego winna odpowiadać 50 % stawki bazowej czynszu przyjętej przez Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej.

9. Burmistrz Dąbrowy Tarnowskiej po ustaleniu wysokości stawki czynszowej na podstawie niniejszej uchwały informuje Najemców lokali mieszkalnych oraz podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

10. Burmistrz Dąbrowy Tarnowskiej 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. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

11. Gmina Dąbrowa Tarnowska jako właściciel może na wniosek najemcy, w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej UCHWAŁA NR XLII/428/22 w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty oraz rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Dąbrowa Tarnowska lub jej jednostkom podległym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej i wskazania organu lub osoby uprawnionej do udzielania tych ulg stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców spełniających warunki zawarte w w/w uchwale.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKALNYMI W GMINIE DĄBROWA TARNOWSKA

Zarządzanie nieruchomościami jest to podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi formami własności.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z.z) w art. 20 obliguje wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali jest większa niż 7, do wyboru zarządu. W chwili obecnej, Gmina posiada **121** lokali mieszkalnych w **16** wspólnotach mieszkaniowych, w których współdecyduje o wyborze zarządu na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Prywatyzacja zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Gminy w zarządzaniu przez obce podmioty budynkami wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem. Gmina zobowiązana jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych.

Administracją gminnych budynków mieszkalnych zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Dąbrowie Tarnowskiej w zakresie:

- 1) bieżącej konserwacji instalacji w częściach wspólnych budynku,
- 2) naprawy elementów wyposażenia technicznego w częściach wspólnych budynku,
- 3) utrzymania porządku na terenie posesji,
- 4) odładzania i odśnieżania dachu w zależności od warunków zimowych,
- 5) stałego nadzoru nad stanem technicznym budynków wraz z prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych,
- 6) dokonywania corocznych przeglądów stanu technicznego budynku,

7) informowania Urzędu Gminy o zakłóceniach porządku domowego w budynku przez najemców i niszczeniu mienia gminy.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- środki finansowe z budżetu Gminy.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2023-2027 dokonywane będzie z uzyskanych opłat czynszowych oraz planowanych na te zadania środków z budżetu Gminy. Coroczny wzrost opłaty czynszowej w wysokości 10 % winien doprowadzić w roku 2027 do maksymalnego ograniczenia dopłat z budżetu gminy do kosztów zarządu i eksploatacji gminnych lokali mieszkalnych.

Planowane wpływy do budżetu gminy z tytułu czynszu najmu gminnych lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

Tabela 6

Lata	Planowane wpływy czynszowe w tys. zł	Dofinansowanie z budżetu Gminy w tys. zł	Razem w tys. zł
2023	480	50	530
-----	-----	-----	-----
2024	490	50	540
2025	500	50	550
2026	510	50	560
2027	520	50	570

VII. WYSOKOŚĆ PLANOWANYCH WYDATKÓW W LATACH 2023-2027 ZWIĄZANYCH Z MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł.

Podniesienie przez Gminę stawek czynszowych w ostatnich latach spowodowało, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów są częściowo pokrywane z wpływów czynszowych.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych w poprzednich latach pokrywane były z wpływów z budżetu gminy.

Wydatki z budżetu Gminy na utrzymanie lokali mieszkalnych w gminnych budynkach i wspólnotach mieszkaniowych w latach 2023-2027.

Tabela 7

Lata	Koszty zarządu MPK (eksploatacja i drobne remonty) w tys. zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys. zł	Fundusz remontowy w tys. zł	Razem w tys. zł
2023	30	114	150	294
-----	-----	-----	-----	-----
---	----	-----	----	----
2024	30	108	147	285

2025	30	103	144	277
2026	30	98	141	269
2027	30	93	138	261

Koszty zarządu w gminnych budynkach oraz koszty zarządu i funduszu remontowego w wspólnotach mieszkaniowych określono w skali jednego miesiąca, w oparciu o analizę finansową przewidywanych wydatków w 2022 roku, w tym :

1. koszty zarządu w gminnych budynkach wykonywanych przez MPK Sp. z o.o.,
2. koszty zarządu i funduszu remontowego w wspólnotach mieszkaniowych.

VIII. KIERUNKI DZIAŁAŃ GMINY DĄBROWA TARNOWSKA W ZAKRESIE POMOCY W ZASPOKAJANIU POTRZEB MIESZKANIOWYCH.

Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

- przeznaczenie terenów Gminy Dąbrowa Tarnowska pod budownictwo mieszkaniowe,
- współpraca ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,
- podjęcie działań w ramach zmiany planu zagospodarowania przestrzennego,
- rozszerzenie systemu wsparcia finansowego w zakresie pożyczek i innych form, dla budownictwa, lokali socjalnych i chronionych.
- uczestnictwo w programie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Gmina Dąbrowa Tarnowska jest udziałowcem w spółce SIM Małopolska, która to spółka zamierza rozpocząć w roku 2023 budowę 35 mieszkań na terenie miasta Dąbrowa Tarnowska. W ramach uczestnictwa w programie Gmina Dąbrowa Tarnowska przekazała aportem do spółki grunt budowlany o wartości 300 400 zł. Źródłami finansowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych będą: bezzwrotne wsparcie samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywające 35% kosztów inwestycji, od 10 do 30% udziału wniesione przez lokatorów, 35-55% preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych.

IX. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są: – racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania, – likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),
- 3) podjęcie działań zmierzających do powiększenia zasobu lokali socjalnych, poprzez wyodrębnianie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali o niższym standardzie i przeznaczenie ich na lokale socjalne,
- 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wolnym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont,
- 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu, a następnie sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,

- 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,
- 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
 2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
 - 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem,
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy,
 - 4) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 5) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe. Przedstawiony „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Tarnowska na lata 2023-2027” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.