



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 26 stycznia 2016 r.

Poz. 483

UCHWAŁA NR XVI/116/2015 RADY GMINY WERBKOWICE

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Werbkowice na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Werbkowice na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Grabowski

Załącznik
do Uchwały Nr XVI/116/2015
Rady Gminy Werbkowice
z dnia 29 grudnia 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY WERBKOWICE
NA LATA 2016-2020**

Obowiązek opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy nałożyła ustawa 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 z późn.zm) zwana dalej „ustawą”.

Zgodnie z art. 4 ustawy jednym z zadań gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach. Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzieleniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wymaga, by był on opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmował 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 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 I

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

1. Określenie zasobu mieszkaniowego gminy, wielkość i struktura.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkalne będące w 100 % własnością Gminy.
2. Według stanu na dzień 2 listopada 2015 r. mieszkaniowy zasób Gminy Werbkowice obejmował **13 lokali mieszkalnych** usytuowanych w **8 budynkach**.
3. Status lokali socjalnych posiadają 3 lokale socjalne wliczone do ilości podanej w pkt 2.

Tab.1 *Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Werbkowice.*

<i>l.p</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Powierzchnia /m²</i>
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy, w tym:	8	13	523,25
•	lokale położone w budynkach oświatowych	3	4	187,60
•	lokale socjalne	2	3	61,66
•	pozostałe lokale mieszkalne	5	6	273,99

Tab. 2. Szczegółowy wykaz lokali zarządzanych przez Gminę Werbkowice.

<i>l.p</i>	<i>Budynek /adres/</i>	<i>Rodzaj lokalu</i>	<i>Powierzchnia /m²/</i>	<i>Określenie stanu technicznego</i>
1.	Werbkowice ul. Szkolna 11/1	Lokal mieszkalny	59,00	średni
	Werbkowice ul. Szkolna 11/2	Lokal mieszkalny	15,80	średni
	Werbkowice ul. Szkolna 11/3	Lokal socjalny	17,50	dobry
2.	Werbkowice ul. Kopernika 38/1	Lokal mieszkalny	58,12	zły
	Werbkowice ul. Kopernika 38/2	Lokal socjalny	14,16	zły
	Werbkowice ul. Kopernika 38/3	Lokal socjalny	30,00	zły
3	Podhorce 110/2 (szkoła)	Lokal mieszkalny	52,72	dobry
4	Malice 37/1 (szkoła)	Lokal mieszkalny	40,00	dobry
	Malice 37/2 (szkoła)	Lokal mieszkalny	49,35	dobry
5	Hostynne 30 (szkoła)	Lokal mieszkalny	45,53	dobry
6	Honiatyczki 21	lokal mieszkalny	54,05	zły
7	Honiatyczne Kol.61	lokal mieszkalny	62,52	zły
8	Terebiniec (światlica)	lokal mieszkalny	24,5	bardzo dobry

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2016-2020.

W latach 2016-2020 liczba lokali mieszkaniowych nie ulegnie znacznym zmianom. Prognoza zmiany w ilości lokali socjalnych jest na poziomie bardzo niskim, niższym niż rzeczywiste potrzeby w tym zakresie. Nie przewiduje się znaczącego zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poza adaptacją 1 lokalu socjalnego zlokalizowanego w budynku po byłej szkole w m. Sahryń.

Tab.3 Prognoza zmian ilości lokali socjalnych .

rok	Ilość lokali socjalnych	Pozyskanie lokali w wyniku przekwalifikowania	Ilość lokali socjalnych w poszczególnych latach (stan na dzień 31 grudnia)
2016	3	-	3
2017	3	1	4*
2018	4	-	4
2019	4	-	4
2020	4	-	4

* W roku 2017 planuje się wzrost liczby lokali socjalnych, z uwagi na adaptację lokalu w m. Sahryń.

Tab.4 Prognoza ilości zmian pozostałych lokali mieszkalnych.

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)	Zakładana sprzedaż	Ubytek w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne	Pozyskanie lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)
2016	10	-	-	-
2017	10	-	-	-
2018	10	-	-	-
2019	10	-	-	-
2020	10	-	-	-

3. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Prognoza stanu technicznego zasobu obejmuje prognozę stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny budynków są : wiek budynku, rodzaj materiału konstrukcyjnego budynku, rodzaj pokrycia dachowego i jego stan, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocenę stanu technicznego dokonano w czterech grupach klasyfikacyjnych:

1. stan zły – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu, co najmniej jednego elementu np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.
2. stan średni – w okresie do 2 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) jednego z elementów budynku.

3. stan dobry - nie zachodzi pilna potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.
4. stan bardzo dobry – budynek po kompleksowym remoncie w okresie obowiązującego programu nie wymaga żadnych remontów.

3.1. Stan techniczny budynków wg stanu na dzień 15.11.2015 r.

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej budynków w złym stanie technicznym a następnie w średnim stanie technicznym.

Tab.5 Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Werbkowice.

<i>l.p</i>	<i>Budynek</i>	<i>adres</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Stan techniczny</i>	<i>Opis budynku, lokalu i jego stan techniczny</i>
1.	Budynek drewniany obmurowany	Werbkowice ul. Szkolna	3	średni	Budynek drewniany obmurowany cegłą czerwoną. W budynku zlokalizowane są 2 lokale mieszkalne 1 socjalny. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, ogrzewanie piecowe, brak instalacji wodno-ściekowej, dostęp do wody ze źródła znajdującego się poza budynkiem.
2.	Część budynku szkoły	Podhorce	1	dobry	Budynek murowany piętrowy kryty papą (szkoła), w budynku zlokalizowane 2 lokale mieszkalne w tym jeden w zasobach gminy. Lokal wyposażony w instalację wod- kan, centralne ogrzewanie.
3	Budynek drewniany (dawna szkoła drewniana)	Werbkowice ul. Kopernika	3	zły	Budynek drewniany, w którym znajduje się trzy lokale 2 socjalne, 1 mieszkalny, budynek stary przedwojenny kryty eternitem, Wyposażony w instalację elektryczną, brak instalacji wodociągowej, wc na zewnątrz budynku. Budynek zużyty wymaga dużych nakładów finansowych.
4.	Część budynku szkoły w Malicach	Malice	2	dobry	Budynek murowany kryty blachą, piętrowy z dwoma lokalami mieszkalnymi na pietrze, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-ściekową i centralne ogrzewanie.

5.	Budynek jednorodzinny	Honiaticzki	1	zły	Budynek w całości drewniany, wykonany z brusów, obity płytą, kryty eternitem. Instalacja elektryczna jednofazowa. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej. Ogrzewanie piecami węglowym. Na zewnątrz budynku ubikacja, dostęp do wody ze studni. Budynek zużyty wymagający dużych nakładów finansowych.
6	Budynek jednorodzinny	Honiaticze Kolonia	1	zły	Budynek w całości drewniany kryty eternitem falistym, wyposażony w instalację elektryczną jednofazową. Brak instalacji wodno-ściekowej dostęp do wody ze studni betonowej. Ogrzewanie piecami węglowymi. Budynek zużyty wymagający dużych nakładów finansowych.
7	Budynek Szkoły	Hostynne	1	dobry	Budynek murowany piętrowy, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny wyposażony w instalację elektryczną, wodno-ściekową i centralnego ogrzewania.
8	Część budynku w świetlicy w Terebińcu	Terebiniec	1	bardzo dobry	Budynek murowany wyremontowany w 2015 r. kryty blachą, docieplony. Wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną bez centralnego ogrzewania. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny.

Tab.6. Stan techniczny budynków według stanu na dzień 15.11.2015 r.

Zły	Średni	Dobry	Bardzo dobry
37,5 %	12,5 %	37,5 %	12,5 %

Prognoza stanu technicznego budynków.

W związku z zaplanowanymi w okresie obowiązywania programu pracami remontowymi budynków będących w złym stanie technicznym, prognozuje się zmniejszenie do 2020 r. budynków będących w złym stanie technicznym do 25 % a tym samym zwiększenie ilości budynków będących w dobrym stanie do 50 %.

Tab. 7 Prognoza stanu technicznego budynków na lata 2016-2020

lata	2016	2017	2018	2019	2020
zły	37,5 %	37,5%	37,5%	25 %	25 %
średni	12,5 %	12,5%	12,5%	12,5 %	12,5 %
dobry	37,5 %	37,5%	37,5%	50 %	50 %
b. dobry	12,5 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %	12,5 %

3.2. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

Lokale socjalne

Dobry stan techniczny wykazuje wyremontowany lokal socjalny w budynku przy ul. Szkolnej (wyremontowany w roku 2015). W wyniku planowanej modernizacji budynku drewnianego zlokalizowanego przy ul. Kopernika w Werbkowicach poprawi się standard 2 lokali socjalnych zlokalizowanych w tym budynku do poziomu średniego.

Tab. 8 Stan techniczny lokali socjalnych według stanu na dzień 15.11.2015 r.

zły	średni	dobry	Bardzo dobry
66 %	0	34%	0

Tab. 9 Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych.

lata	2016	2017	2018	2019	2020
zły	66 %	66 %	66 %	-	-
średni	-	-	-	66 %	66 %
dobry	34 %	34 %	34 %	34 %	34 %
b. dobry	-	-	-	-	-

Pozostałe lokale mieszkalne

W zakresie stanu technicznego lokali mieszkalnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej lokali w złym stanie technicznym i osiągnięcia wzrostu lokali co najmniej do poziomu średniego. Zakładane remonty w okresie obowiązywania programu pozwolą na podwyższenie standardu w lokalach o złym stanie technicznym do stanu średniego. W stanie bardzo dobrym jest wyremontowane mieszkanie w budynku świetlicy w Terebiniu. Stan dobry wykazują lokale zlokalizowane w budynkach oświatowych.

Tab.10. Stan techniczny pozostałych lokali mieszkalnych na dzień 15.11.2015 r.

<i>zły</i>	<i>średni</i>	<i>dobry</i>	<i>Bardzo dobry</i>
30 %	20%	40%	10%

Tab.11 Prognoza stanu technicznego pozostałych lokali mieszkalnych.

<i>lata</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
zły	30 %	30 %	30 %	20%	20%
średni	20 %	20 %	20 %	30%	30%
dobry	40 %	40 %	40 %	40%	40%
b.dobry	10 %	10 %	10 %	10%	10%

Rozdział II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Potrzeby remontów budynków i lokali mieszkalnych będą określone w oparciu o wyniki przeglądów stanu technicznego budynków oraz na podstawie zgłoszeń lokatorów. Sporządzane będą roczne plany rzeczowo-finansowe remontów budynków i lokali mieszkalnych. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych i najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Z uwagi na wiek budynków, w których zlokalizowane są lokale potrzeby w zakresie remontów

należy określić jako duże. Obejmują one m.in. remonty dachów, łącznie z obróbkami wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz prace termomodernizacyjne. W przypadku budynku drewnianego także wymianę odeskowania ścian i wymianę otworów okiennych i drzwiowych.

Tab. 12. Potrzeby remontowe budynków mieszkalnych w latach 2016-2020 (tys. zł)

<i>l.p</i>	<i>Adres</i>	<i>Rodzaj prac</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
1.	Budynek mieszkalny ul. Szkolna 11	Remont ganku od ul. Szkolnej	-	5	-	-	-
		Termomodernizacja budynku i remont dachu i obróbek blacharskich	-	-	-	-	25
2.	Budynek ul. Kopernika 38 (d.stara szkoła drewniana)	Wymiana pokrycia dachowego z eternitu na blachę	-	-	30	-	-
		Wymiana lub remont okien drewnianych w całym budynku	-	-	-	25	-
		Remont ścian zewnątrznych drewnianych i fundamentowych	-	-	-	60	-
3	Honiaticzki 21	Remont dachu i obróbek blacharskich	-	8	-	-	-
4	Honiaticze Kolonia 61	Remont dachu i obróbek blacharskich	-	-	-	-	6

Tab. 13 Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych w latach 2016-2020 (w tys. zł)

l.p	Adres	Rodzaj prac	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Lokal mieszkalny Podhorce	Wymiana okien na klatce schodowej	2				
2.	Honiaticzki	Wymiana drzwi wejściowych		2,5			
		Przeгляд i remont instalacji elektrycznej	0,5				

3	Werbkowice ul. Szkolna	Wymiana okien szt.2 w lokalu Nr 2	2				
		Przeгляд i remont instalacji elektrycznej w lokalu Nr 2	0,5				
		Wymiana okien szt. 3 w lokalu Nr 1		2,5			
		Przeгляд i remont instalacji elektrycznej w lokalu Nr 1	0,5				
		Remont korytarza między lokalem 2 a 3	0,5				
4	Sahryń (nowo adaptowany lokal socjalny)	Prace remontowe lokalu, malowanie, przeгляд instalacji elektrycznej,			5		
5	Budynek ul. Kopernika w Werbkowicach	Przeгляд i remont instalacji elektrycznej w lokalu Nr 2	1,5				
6	Honiatycze Kolonia	Przeгляд i remont instalacji elektrycznej	0,5				

Rozdział III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W latach obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do ukształtowania stawek czynszu na poziomie zapewniającym chociażby pokrycie kosztów utrzymania zasobu. Wpływy z czynszów stopniowo

powinny pokrywać koszty nie tylko bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również częściowo środki na remonty lokali. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym.

I. Ustalenie stawki czynszu.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy są ustalane w oparciu o określoną stawkę bazową-wyjściową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

1) Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

- a) lokalizacja budynku w odległości do 3 km od dróg wojewódzkich i krajowych – o 5%
- b) dobry stan techniczny lokalu – o 5%
- c) położenie lokalu na piętrze budynku - o 5%
- d) instalacja centralnego ogrzewania – o 10 %
- e) instalacja wodociągowa - o 10 %
- f) mieszkanie w budynku z izolacją termiczną ścian zewnętrznych – o 10 %

2) Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o poniższe czynniki w następujących procentach:

- a) lokalizacja budynku w odległości powyżej 3 km od dróg wojewódzkich i krajowych – 5 %
- b) mieszkanie w budynku o złym stanie technicznym – o 5 %
- c) mieszkanie jednoizbowe – o 5%
- d) woda ze studni głębinowej na zewnątrz budynku – 5 %

Wszystkie zniżki i zwwyżki sumują się.

2. Warunki obniżania czynszu.

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być stosowane obniżki czynszu pod następującymi warunkami:

- a) złożenia przez najemcę stosownego wniosku o przyznanie obniżki czynszu oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- b) nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy

Werbkowice w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Werbkowice,

c) braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości zawartego z wynajmującym.

Rozdział V

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Werbkowice stanowi wyłączną własność Gminy. Gmina nie posiada zasobu mieszkaniowego będącego nieruchomościami wspólnymi, których gmina byłaby jednym ze współwłaścicieli.

2. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt.

3. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności takich jak:

- 1) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 2) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 3) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;

4. Ponadto, zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na realizacji następujących zadań:

- 1) Zawieranie umów o najem lokali;
- 2) Naliczanie czynszu i innych opłat;
- 3) Prowadzenie windykacji i analiza ściągальności należności wynikających z umów najmu lokali;
- 4) Wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu;
- 5) Przygotowywanie planów remontów lokali i budynków;
- 6) Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali.

5. Wszelkie czynności techniczne związane z prowadzeniem mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane są w referacie Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Werbkowice.

6. W okresie obowiązywania programu nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Werbkowice.

Rozdział VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne,
- b) z dochodów własnych gminy,
- c) ze środków zewnętrznych w przypadku takiej możliwości.

Jednakże, podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2016-2020 będzie budżet Gminy Werbkowice.

Rozdział VII

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

Koszty prac remontowych oraz koszty modernizacyjne lokali i budynków określone zostały w rozdziale II. W okresie obowiązywania programu przewiduje się wydatki inwestycyjne związane z modernizacją budynku drewnianego przy. ul. Kopernika.

Tab. 14 Wysokość i rodzaj wydatków w kolejnych latach.

Lp	Rodzaj wydatku	Łączna wysokość wydatku w okr. 5 lat	Wysokość wydatku w latach				
			2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wydatki na remonty	62	8	18	5	0	31
2.	Eksploatacja bieżąca	7,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
3	Wydatki na modernizacje budynku wydatki inwestycyjne	115	-	-	30	85	-
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi *	0	0	0	0	0	0
	Razem	184,5	9,5	19,5	36,5	86,5	32,5

* Gmina nie posiada w mieszkaniowym zasobie gminy nieruchomości wspólnych, których byłaby jednym ze współwłaścicieli, w związku z tym koszty zarządu tymi nieruchomościami nie wystąpią.

Rozdział VIII

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

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne nie będą się wiązały z koniecznością zabezpieczenia przez Gminę lokali zamiennych. Zakres planowanych prac budowlanych, napraw i remontów w latach 2016-2020 nie spowoduje konieczności zamiany lokali.

2. Planowana sprzedaż lokali.

Gmina w okresie obowiązywania programu nie planuje sprzedaży lokali.

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

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
- 2) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o mieszkania;
- 3) wypowiedanie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem;
- 4) przekształcanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 5) podjęcie działań w zakresie inwentaryzacji zasobu, racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania, istotnym elementem inwentaryzacji zasobu będzie jego dokładne rozpoznanie, poprzez ocenę jego stanu technicznego, zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia.

Realizacja przedstawionych w programie założeń pozwoli na rozwiązanie problemów mieszkaniowych rodzin zamieszkujących obecnie w lokalach socjalnych o złym stanie technicznych oraz części osób ubiegających się o mieszkania z zasobu Gminy.