



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 maja 2023 r.

Poz. 5360

UCHWAŁA NR LXXI.612.2023 RADY GMINY I MIASTA NOWE SKALMIERZYCE

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zmianami) Rada Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce na lata 2023-2027 w brzmieniu załącznika nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLI.311.2017 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 29 września 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.

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

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce
(-) Tadeusz Orzechowski

Załącznik do uchwały Nr LXXI.612.2023
Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce
z dnia 28 kwietnia 2023 roku

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY I MIASTA NOWE SKALMIERZYCE
W LATACH 2023 -2027**

Rozdział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy w poszczególnych latach

§1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi budynki mieszkalne będące własnością i w administracji Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce:

1) Miasto

Lp.	Adres budynku	Stan prawny	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Ul. Jana Pawła II 2	własność	7	296,23
2	Ul. 29 Grudnia 1	własność	8	466,80
3	Ul. 29 Grudnia 2	Wspólnota mieszkaniowa	1	29,44
4	Ul. 29 Grudnia 3	własność	10	464,69
5	Ul. 29 Grudnia 12	Wspólnota mieszkaniowa	1	21,10
6	Ul. 29 Grudnia 16	Wspólnota mieszkaniowa	1	49,70
7	Ul. 3 Maja 1	Wspólnota mieszkaniowa	2	105,76
8	Ul. 3 Maja 2	własność	6	271,79
9	Ul. 3 Maja 7	Wspólnota mieszkaniowa	3	121,50
10	Ul. 3 Maja 9	Wspólnota mieszkaniowa	2	74,90
11	Ul. 3 Maja 20	własność	6	184,39
12	Ul. 3 Maja 26	samoistny posiadacz	3	205,98
13	Ul. 3 Maja 28	samoistny posiadacz	8	387,60
14	Ul. 3 Maja 32	własność	3	235,99
15	ul. Mickiewicza 2	Wspólnota mieszkaniowa	2	58,64
16	Ul. Mickiewicza 3	własność	2	118,20
17	Ul. Mickiewicza 4	Wspólnota mieszkaniowa	2	134,37
18	Ul. Mostowa 1a	własność	3	121,40
19	Ul. Mostowa 6	własność	1	34,50
20	Ul. Kaliska 2	własność	7	298,24
21	Ul. Kaliska 4	własność	7 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	238,93
22	Ul. Kaliska 29	własność	2	96,83
23	Ul. Kaliska 33	własność	6	302,84
24	Ul. Kaliska 36	własność	24 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	1.119,51
25	Ul. Kaliska 38	własność	5 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	409,62
26	Ul. Kaliska 54	własność	2	161,50
27	Ul. Kamienna 7	Wspólnota mieszkaniowa	2	71,32

28	Ul. Kościuszki 6	własność	1	47,41
29	Ul. Kościuszki 14	Wspólnota mieszkaniowa	1	49,90
30	Ul. Kościuszki 16	Wspólnota mieszkaniowa	2	88,80
31	Ul. Wyszynskiego 10	samoistny posiadacz	16	815,24
32	Ul. Lipowa 2	własność	1	47,99
33	Ul. Lipowa 11	własność	1	45,60
34	Ul. Mostowa 3	Wspólnota mieszkaniowa	2	93,35
35	Ul. Mostowa 7	własność	1	43,75
36	Ul. Mostowa 12	własność	1	44,90
37	Ul. Polna 15	własność	5	248,31
38	Ul. Polna 17	własność	20 (najem socjalny lokalu)	564,96
	RAZEM		177	8 171,98

2) Gmina

Lp.	Adres budynku	Stan prawny	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Boczków ul. Skalmierzycka 29	własność	1	64,08
2	Boczków ul. Skalmierzycka 37	własność	1	74,57
3	Boczków ul. Skalmierzycka 39	własność	1	44,64
4	Boczków ul. Topolowa 1	własność	3	187,79
5	Czachory 4	własność	3	93,86
6	Czachory 5	własność	1	35,80
7	Głóski 1	własność	4 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	167,25
8	Kotowiecko ul. Kaliska 8	własność	4	194,00
9	Kurów 15	własność	3	155,10
10	Kurów 16	własność	2	82,28
11	Miedzianów 4	własność	3	151,75
12	Miedzianów 5	własność	2	151,67
13	Mączniki ul. Pałacowa 9	własność	7 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	217,26
14	Ociąż ul. Kościelna 7	własność	1	34,41
15	Ociąż ul. Parkowa 36	własność	6 (w tym 1 najem socjalny lokalu)	310,62
16	Ociąż ul. Wiejska 8	własność	4	149,35
17	Ociąż ul. Wiejska 10	własność	1	67,97
18	Ociąż ul. Wiejska 14	własność	5	252,50
19	Skalmierzyce ul. Podkocka 3	własność	3	151,90
20	Skalmierzyce ul. Podkocka 4	własność	2	122,06
21	Skalmierzyce ul. Ostrowska 16	własność	1	31,03
22	Strzegowa 56	Skarb Państwa	1	88,93
23	Strzegowa 57	Skarb Państwa	2	71,01
24	Strzegowa 58	Skarb Państwa	3	154,71
25	Strzegowa 59	Skarb Państwa	3	163,49
26	Trkusów ul. Kaliska 54	własność	4	123,08
27	Trkusów ul. Środkowa 25	własność	3	115,36
28	Węgry ul. Bursztynowa 16	własność	3	150,66
29	Węgry ul. Bursztynowa 18	własność	6	259,72
30	Węgry ul. Bursztynowa 21	własność	6	287,35
31	Węgry ul. Bursztynowa 24	własność	3	189,76
32	Żakowice 13	własność	4	146,98
	Razem		96	4 490,94

Gmina	96	4 490,94
Miasto	177	8 171,98
Ogółem	273	12 662,92

§2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Prognozuje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach zmieni się w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budowy budynku wielorodzinnego.

Prognozuje się sprzedaż dwóch lokali rocznie

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne
1	2023	271
2	2024	269
3	2025	267
4	2026	265
5	2027	263

Planuje się budowę budynku wielorodzinnego

L.p.	Rok	Adres	Liczba lokali
1	2023 - 2025	Budowa budynku komunalnego wielorodzinnego	50

§3. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Obowiązkiem Gminy jest:

Zapewnienie najmu socjalnego lokalu dla osób wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu (art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 172 ze zmianami).

2. Wskazanie tymczasowego pomieszczenia dla osób wobec których sąd nie orzekł uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w przypadkach, o których mowa w art. 25c ustawy.

3. Zapewnienie mieszkań rodzinom o niskich dochodach.

4. Zapotrzebowanie mieszkaniowe na dzień 31.12.2022 r.

1) 67 wnioskodawców uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego,

2) 14 wnioskodawców uprawnionych do otrzymania najmu socjalnego lokalu (w tym dwóch wnioskodawców z tytułu orzeczonego wyroku eksmisyjnego),

5. Prognozuje się, że w latach 2023-2027 lista osób oczekujących na lokal mieszkalny wzrośnie średnio o 10 wnioskodawców rocznie, natomiast lista osób oczekujących na najem socjalny lokalu wzrośnie średnio o 3 wnioskodawców rocznie.

6. Pozyskanie części mieszkań nastąpi w ramach:

1) naturalnego ruchu ludności, tzn. w wyniku przeprowadzonych eksmisji, zgonu najemcy, dobrowolnego zdania lokalu,

2) utworzenia nowych lokali (budowa, adaptacja, modernizacja budynków)

3) nabycia lokali lub budynków (w drodze zasiedzenia, kupna).

7. Zgodnie z art. 18 ust 5 ustawy w przypadku nie dostarczenia przez Gminę lokalu z najmem socjalnym osobie uprawnionej do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23.04.1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 ze zmianami).

W związku z powyższym konieczne jest zapewnienie lokali na najem socjalny, środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych.

§4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób użytkowania przez mieszkańców.
3. Poprawy wymaga stan dachów, instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania.
Prace remontowe przeprowadzane będą sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych.
4. Gmina i Miasto Nowe Skalmierzyce dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
5. Liczba budynków wg lat, w których zostały wybudowane:

Lata budowy	Do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2007
Liczba budynków	42	22	1	5	-
%	60	31,4	1,4	7,1	-

6. Warunki sanitarno-socjalne zasobów mieszkaniowych /wyposażenie lokali mieszkalnych/:

CO	CO gazowe	Ogrzewanie piecowe	Łazienka/ WC	wc wspólne lub na zewnątrz budynku	Instalacja wodociągowa/ szambo	Instalacja wodociągowa/ kanalizacja	Instalacja wodociągowa
4	64	205	271	2	78	195	273
%	23,44	75,09	99,27	0,73	28,57	71,43	100

Rozdział II

Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów zasobu mieszkaniowego.

§5. Analiza potrzeb remontowych

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy określone są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego z przeglądów technicznych, ekspertyz, opinii technicznych, wizji lokalnych.
2. Budynki stanowiące własność Gminy przedstawiają zróżnicowany poziom wyeksploatowania. Ich znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne oraz niski standard wyposażenia mają wpływ na wysokość kosztów remontu i eksploatacji.
3. Priorytetowym celem polityki remontowej jest:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa osób przebywających w budynkach, poprzez realizowane remonty (instalacje elektryczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne, przewody kominowe),
 - 2) remonty i modernizacja budynków (docieplenie, izolacja, dachy, likwidacja wspólnych węzłów sanitarnych),
 - 3) zmiana systemu ogrzewania na niskoemisyjne,
 - 4) remont wolnych lokali mieszkalnych oraz podwyższenie ich standardu wyposażenia, (dobudowa łazienek, zmiana systemu ogrzewania),
 - 5) przystosowanie lokali do osób niepełnosprawnych,
 - 6) bieżące naprawy: schodów, zadaszeń, instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej itp.
4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, budynki objęte są okresowymi przeglądami budowlanymi:
 - 1) przeglądy roczne oraz pięcioletnie,
 - 2) roczne przeglądy kominiarskie,
 - 3) roczne przeglądy gazowe,
 - 4) pięcioletnie przeglądy elektryczne.

§6. Plan remontów

1. Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy /w tys. zł/.

L.p.	Rodzaj robót	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1	Remonty kominów i wymiana pokryć dachowych	500	100	100	50	-
2	Remonty klatek schodowych	100	50	-	-	-
3	Remonty lokali mieszkalnych	300	300	200	200	200

4	Budowa budynku komunalnego	200	3 000	3 000	-	-
5	Modernizacja inst. wod.-kan. i grzewczych	60	60	60	60	60
6	Usuwanie skutków awarii	50	50	50	50	50
	RAZEM	1 210	3 560	3 410	360	310

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy na wykonanie na koszt najemcy remontu lokalu, którego zakres i warunki określone zostaną w umowie, bez prawa żądania przez najemcę zwrotu poniesionych nakładów.
3. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych na zlecenie wspólnot mieszkaniowych i podejmowane są na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona jest na podstawie uchwały Nr XXXV/236/98 Rady Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 18.06.1998 roku w sprawie zbywania lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych i ich nabywania oraz udzielania bonifikat. Zbywanie lokali mieszkalnych następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców.
2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest:
 - 1) dążenie do wyjścia ze wspólnot mieszkaniowych,
 - 2) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,
 - 3) zmniejszenie obciążenia Gminy z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.
3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Rok	Wyszczególnienie /miejscowość/	Planowana sprzedaż lokali /szt./
2023	Nowe Skalmierzyce	2
2024	Nowe Skalmierzyce	2
2025	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1
2026	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1

2027	Nowe Skalmierzyce Ociąż	1 1
		10

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§7. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednak wpływy z opłat za zajmowane lokale nigdy nie zbilansują niezbędnych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, z uwagi m. in. na stawki czynszu za najem socjalny lokali, czy zaległości we wnoszeniu opłat za lokale.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.
3. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 7 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku nie przekroczy 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalanego przez Wojewodę Wielkopolskiego jest zasadna.
5. Podwyższanie czynszu nie częściej niż co roku.
6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50 % stawki bazowej czynszu.
7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii cieplnej, wody, nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
8. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) czynsz za lokal mieszkalny
 - 2) czynsz za najem socjalny lokalu
9. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) brak gazu - 5%
 - 2) brak centralnego ogrzewania /CO/ - 5%
 - 3) brak łazienki - 5%
 - 4) położonych na terenie wiejskim - 5%
10. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - 1) lokale w budynkach wybudowanych po 31.12.2020r. +15%
 - 2) lokale w budynkach jednorodzinnych + 10%
 - 3) lokale w budynkach z windą (od pierwszego pietra wzwyż) +10%
11. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu równa będzie 50 % najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla

ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu.

12. Zarządzeniem nr ROiSP.0050.136.2021 Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce z dnia 5 listopada 2021r. ustalono stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 4,21 zł oraz stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu socjalnego lokalu w wysokości 1,63 zł.
13. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu.
14. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją lokalu (woda, nieczystości stałe, płynne, centralne ogrzewanie).

§8. Warunki obniżania czynszu

1. Gmina obejmuje ochroną przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych lokatorów uzyskujących najniższe dochody, poprzez zastosowanie obniżek czynszu.
2. Obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.
3. Obniżki czynszu nie stosuje się w przypadku przekroczenia powierzchni lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:
 - 1) 50m² dla jednej osoby
 - 2) 25m² dla każdej następnej osoby.
4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy
 - 1) posiadają zadłużenie o opłatach z zajmowany lokal
 - 2) podnajmują w części lokal mieszkalny.
5. Dofinansowane do czynszu
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych wprowadziła możliwość świadczenia pieniężnego wypłacanego przez Gminę mającego na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.

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

§9. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

1. Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości.
2. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.
3. Bieżące administrowanie nieruchomościami.
4. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej z przeznaczeniem.
5. Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

6. Lokale mieszkalne składające się na mieszkaniowy zasób gminy zlokalizowane są zarówno w budynkach będących w całości własnością komunalną, jak i w budynkach w których część mieszkań została sprzedana dotychczasowym najemcom.

- W budynkach będących w całości własnością komunalną, funkcję administratora i zarządcy jednocześnie pełni Urząd Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce.
7. W budynkach w których sprzedano co najmniej jeden lokal z mocy prawa powstają wspólnoty mieszkaniowe, które zarządzane są przez zarządy wspólnot mieszkaniowych, działających w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz.U. z 2021r. poz. 1048 t.j./
 8. Najemcy mieszkań komunalnych z tytułu zajmowanego lokalu płacą czynsz uzależniony od standardu i funkcji mieszkania. Stawki czynszu naliczane są zgodnie z niniejszą uchwałą, zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Nowe Skalmierzyce i obowiązują na terenie całej Gminy. Przewiduje się, że w kolejnych latach w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań, ilość budynków i mieszkań ulegnie zmniejszeniu.
 9. Docelowo nie przewiduje się zmian w zakresie gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
2. środki z budżetu gminy,
3. dochody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych,
4. dofinansowania ze środków krajowych (dofinansowanie z Funduszu Dopląt, BGK)

Lp	Wyszczególnienie	j.m	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
1	Wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych	tys. zł	855.780	898.569	943.497	990.672	1040.206
2	Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych	tys. zł	153.936	153.936	153.936	153.936	153.936
3	Inne pozyskane fundusze z zewnątrz	tys. zł	-	2 400.000 Dofinansowanie z Funduszu Dopląt BGK	2 400.000 Dofinansowanie z Funduszu Dopląt BGK	-	-

§11. Działania windykacyjne:

1. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.
2. Gmina prowadzi stały nadzór nad terminowością regulowania opłat za zajmowane lokale mieszkalne.
3. W stosunku do dłużników prowadzone są działania:
 - 1) upomnienia

- 2) wezwania do zapłaty
- 3) wypowiedzenia umów najmu
- 4) pozwy o zapłatę
- 5) pozwy o eksmisję
- 6) realizacja orzeczonych wyroków eksmisyjnych.

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

§12. Wysokość kosztów utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:
 - 1) bieżącą eksploatacją,
 - 2) utrzymaniem sprawności technicznej,
 - 3) udziałem Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 4) modernizacją budynków, lokali oraz infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową,
 - 5) postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi dotyczącymi odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych.

§13. Prognoza wydatków:

L.p.	Wyszczególnienie	J.m.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
1.	Bieżąca eksploatacja	zł	450 000	472 500	496 125	520 931	546 978
2.	Remonty budynków komunalnych	zł	900 000	450 000	300 000	250 000	200 000
3.	Inwestycje	zł	260 000	3 060 000	3 060 000	60 000	60 000
4.	Utrzymanie lokali i części wspólnych	zł	68 000	68 000	68 000	68 000	68 000
	RAZEM		1 678 000	4 050 500	3 924 125	898 991	874 978

Rozdział VIII

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

§14. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.
2. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze
3. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych /strychów/ na najem socjalny lokali.
4. Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przeznaczone na najem socjalny lokali.
5. Przeprowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.
6. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
7. Poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.
8. Partycypowanie przyszłych najemców w kosztach remontu bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
9. Uporządkowanie i zagospodarowanie podwórek, likwidacja komórek gospodarczych, montaż garaży blaszanych.

§15. Zamiany lokali mieszkalnych

1. W ramach realizowanej przez Gminę polityki mieszkaniowej, istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu komunalnego
 - 1) na lokal o większym metrażu lub wyższym standardzie
 - 2) na lokal o mniejszej powierzchni, o takim samym lub niższym standardzie wyposażenia z uwagi na brak środków najemcy na pokrywanie opłat za dotychczas zajmowany lokal
 - 3) między najemcami jeżeli lokale, które zajmują wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§16. Przydział lokali zamiennych

Najemcą lokalu zamiennego może zostać osoba, która spełnia jeden z warunków:

1. Lokal w którym zamieszkuje wymaga remontu, gdyż dalsze zamieszkanie zagraża zdrowiu lub życiu.
2. Utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub innego zdarzenia losowego.
3. Zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który wymaga opróżnienia ze względu na planowane inwestycje.
4. Będąca najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który został przeznaczony do zbycia.