



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 5082

UCHWAŁA NR XV/95/15 RADY GMINY ŚWIERKLANIEC

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) 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) Rada Gminy Świerklaniec uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Świerklaniec na lata 2016-2020 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świerklaniec.

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

Przewodniczący Rady Gminy Świerklaniec

Jerzy Siwy

Załącznik do Uchwały Nr XV/95/15
Rady Gminy Świerklaniec
z dnia 24 września 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŚWIERKLANIEC NA LATA 2016-2020

Spis treści

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne 3

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2016-2020 5

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2016-2020 6

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu 7

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 latach 2016-2020 9

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 10

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2016-2020 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 10

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali 10

Rozdział 1.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNEI POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości i struktury.

Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące w 100% własnością Gminy Świerklaniec oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Świerklaniec.

Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku tworzy 83 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3748,33 m² i przedstawia się następująco:

Tabela nr 1: Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec.

W tym	Ilość budynków
Własność Gminy	13 budynków
Współwłasność	4 budynki
Budynki socjalne	1 budynek
Ogółem:	18 budynków

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco :

Podział budynków ze względu na rok budowy:

Tabela nr 2: Budynki mieszkalne.

Lp.	Rok budowy	Ilość budynków
1.	przed 1930	12
2.	po 1930	3
3.	po 1970	2
4.	po 2010	1
		18

Mieszkaniowy zasób Gminy Świerklaniec stanowią bardzo stare budynki, które cechują się dużym stopniem zużycia technicznego oraz niskim standardem wyposażenia. Większość zasobu mieszkaniowego Gminy została wybudowana w latach 1880-1930. Budynki te stanowią 57% ogółu budynków na terenie Gminy Świerklaniec. W związku z powyższym wiele budynków nie jest jeszcze skanalizowanych. Tylko budynki położone na terenie Świerklańca podłączone są do kanalizacji, zaś pozostałe budynki z terenu Nakła Śląskiego, Orzecha i Nowego Chechła korzystają z osadników bezodpływowych. Natomiast wszystkie mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego Gminy zostały podłączone do sieci wodociągowej. Większość mieszkań ogrzewanych jest piecami węglowymi, niespełna 15% lokali mieszkalnych posiada dostęp do centralnego ogrzewania. Natomiast tylko 6 budynków z całego zasobu posiada dostęp do gazu przewodowego.

Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne przedstawia się następująco:

1. 83 lokali mieszkalnych wyposażonych jest w instalację wodociągową,
2. 60 lokali mieszkalnych nie jest podłączonych do kanalizacji sanitarnej,
3. 23 lokale mieszkalne nie posiadają łazienki,
4. 3 lokale mieszkalne posiadają WC poza budynkiem,
5. 67 lokali mieszkalnych ogrzewanych jest piecami węglowymi,
6. 16 lokali mieszkalnych podłączonych jest do centralnego ogrzewania.

Tabela nr 3: Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków gminnych wg stanu na dzień 30.06.2015 r.

Budynki komunalne	Ocena stanu technicznego		
	Zły	Średni	Dobry
Socjalne	0	1	0
Mieszkalne	0	5	8

Tabela nr 4: Podział budynków ze względu na położenie i rodzaj własności.

Gmina Świerklaniec		Ilość budynków	
Sołectwo Świerklaniec	Budynki Gminne	2	5
	Współwłasność	3	
	Budynki Socjalne	0	
Sołectwo Nowe Ciecichło	Budynki Gminne	1	2
	Współwłasność	1	
	Budynki Socjalne	0	
Sołectwo Orzech	Budynki Gminne	1	1
	Współwłasność	0	
	Budynki Socjalne	0	
Sołectwo Naliko ŚL	Budynki Gminne	9	10
	Współwłasność	0	
	Budynki Socjalne	1	
		18	

W/w budynki mieszkalne zlokalizowane są w czterech sołectwach na terenie Gminy Świerklaniec.

Tabela nr 5: Lokale mieszkalne – stan zasobu na dzień 30.06.2015 r.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świerklaniec wynosi 3748,33 m².

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tym:	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali mieszkalnych
Lokale mieszkalne - własność Gminy	2963,31	59
Lokale mieszkalne - współwłasność	570,28	14
Lokale socjalne - współwłasność	21,70	1
Lokale socjalne	193,04	9
	3748,33	83

Tabela nr 6 : Zestawienie lokali komunalnych i własnościowych - stan na dzień 30.06.2015 r.

	Ilość budynków	Pow. użyt. w m ²	Ogółem ilość lokali	Ilość lokali mieszkalnych - własność Gminy	Pow. użyt. lokali w m ²	Ilość lokali socjalnych w budynkach komunalnych i wspólnot	Pow. użyt. lokali socjalnych w m ²	Ilość lokali wykupionych	Pow. użyt. w m ²
Budynki komunalne	13	4796,38	65	59	2963,31	6	129,86	0	0
Budynki wspólnot	4	838,15	30	14	570,28	1	21,70	15	829,42
Budynki socjalne	1	63,18	3	9	193,04	3	63,18	0	0
Ogółem	18	5697,71	98	82	3726,63	10	214,74	15	829,42

W związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych w latach objętych programem przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Świerklaniec i powstanie nowych wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 7: Lokale mieszkalne - stan na dzień 30.06.2015 rok.

Udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Parkowej 34 w Świerklańcu				
Lp.	Właściciel	Ilość osób	Udziały %	Powierzchnia użytkowa
1.	Wspólnota	9	32	295,38
2.	Gmina	18	68	435,43
	Razem	27	100	730,81

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Plebiscytowej 8 w Świerklańcu				
Lp.	Właściciel	Ilość osób	Udziały %	Powierzchnia użytkowa
1.	Wspólnota	13	78	581,91
2.	Gmina	7	22	161,03
	Razem	20	100	742,94

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Plebiscytowej 7 w Świerklańcu				
Lp.	Właściciel	Ilość osób	Udziały %	Powierzchnia użytkowa
1.	Wspólnota	2	35	77,58
2.	Gmina	8	65	219,99
	Razem	10	100	297,57

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców 10 w Nowym Chechle				
Lp.	Właściciel	Ilość osób	Udziały %	Powierzchnia użytkowa
1.	Wspólnota	9	93	221,00
2.	Gmina	3	7	21,70
	Razem	12	100	242,70

Tabela nr 8: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Świerklaniec na lata 2016-2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy:	12	12	12	12	12
lokale mieszkalne	55	55	55	55	55
Budynki socjalne stanowiące własność Gminy	1	1	1	1	1
lokale socjalne	9	9	9	12	12
Razem budynki	13	13	13	13	13
Razem lokale	64	64	64	67	67
Budynki będące współwłasnością:	5	5	5	5	5
lokale gminne	14	13	12	12	12
lokale socjalne	1	1	1	1	1
własność prywatna	19	20	21	21	21
Razem budynki	18	18	18	18	18
Razem lokale	98	98	98	101	101
Ogółem własność Gminy	79	78	77	80	80

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA LATA 2016-2020

Ogólna analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Świerklaniec sporządzona została na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, opinii oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych (dokonywanych przez pracowników administracji). Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany używać obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz użytkować go w należyтым stanie technicznym. Potrzeby remontowe uzależnione są od wieku budynku, stanu technicznego, jak również konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych oraz możliwości finansowych. Pierwszeństwo mają remonty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa najemcom. Są to remonty związane z przebudową przewodów spalinowych i wentylacyjnych, konstrukcji elementów budynków oraz z sukcesywną wymianą i naprawą pieców grzewczych. Uwzględniając możliwości finansowe oraz warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Świerklaniec, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- sprawna instalacja elektryczna i odgromowa,
- zabezpieczony i nieprzeciekający dach,
- elewacja budynku bez spękań i ubytków tynku,
- elementy konstrukcji budynku niewykazujące objawów zagrożenia,
- kompletne obróbki blacharskie,
- pomalowane klatki schodowe i piwnice,
- nowa i szczelna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku.

W związku z powyższym, co roku wykonywanych jest szereg prac remontowych i modernizacyjnych. Ma to istotny wpływ na poprawę i zabezpieczenie np. konstrukcji budynków, instalacji przeciwpożarowej oraz standardu mieszkań i budynków, a przede wszystkim pozwala na utrzymanie budynków w niepogorszonym stanie technicznym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- indywidualne wyposażenie lokalu mieszkalnego w liczniki wody (w miarę możliwości technicznych),

- remont instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych,
- zapewnienie w lokalach odrębnych pomieszczeń kuchennych i sanitarnych (w miarę możliwości technicznych).

Zakładany standard lokalu socjalnego:

- dostęp do zimnej wody,
- tynki ścian bez ubytków, pleśni i zacieków,
- sprawne instalacje elektryczne,
- sprawne przewody kominowe,
- sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne.

Właściciel budynków realizować będzie remonty w oparciu o plany rzeczowo-finansowe. Natomiast środki finansowe zagwarantowane będą:

- z budżetu gminy,
- z wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Gmina planuje, że w roku 2016 przeprowadzi wyłącznie niezbędne prace remontowe i modernizacyjne związane z zapewnieniem bezpieczeństwa najemcom oraz utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2016-2020

1. Zasadniczym argumentem przemawiającym za prywatyzacją gminnych zasobów mieszkaniowych jest potrzeba ograniczenia dewastacji, zwiększenia osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należyłym stanie technicznym oraz obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Gmina będzie dokonywać sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców w oparciu o postanowienia uchwały Rady Gminy w sprawie zbywania komunalnych budynków i lokali mieszkalnych oraz wysokości bonifikaty dla osób fizycznych będących ich najemcami.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020.

Tabela nr 9: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2016-2020.

Lokalizacja	2016	2017	2018	2019	2020	Ilość lokali
Świerklaniec ul. Parkowa 34	1	1	0	0	0	2
Ogółem	1	1	0	0	0	2

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Polityka czynszowa Gminy Świerklaniec w latach 2016 - 2020 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszowych, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, czynsz za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala jego właściciel – w przypadku Gminy, Wójt Gminy.

3. Bazowa stawka czynszu ustalona zostaje w odniesieniu do lokali o standardowym wyposażeniu.

4. Podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz na 6 miesięcy i nie może być wyższa niż 10% powyżej 3% kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczonego w skali roku.

5. Stawka czynszu może być ustalona w oparciu o czynniki podwyższające lub obniżające, a w szczególności:

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku (kondygnacja),
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólnego stanu technicznego.

Tabela nr 10: Czynniki podwyższające czynsz lokalu.

Lp.	Czynniki	Podwyżka wyrażona w %
1.	Lokal wyposażony w łazienkę lub WC	30
2.	Lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	30
3.	Lokal z doprowadzoną instalacją gazową	30

Tabela nr 11: Czynniki obniżające czynsz lokalu.

Lp.	Czynniki	Obniżka wyrażona w %
1.	Brak łazienki lub WC w lokalu	10
2.	WC poza budynkiem	15

6. Ze względu na wartość użytkową lokali (wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne) wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:

- podwyższenia stawki bazowej o 30% za każdą z dodatkowych instalacji, niż lokale objęte stawką bazową,
- obniżenia stawki bazowej o 10% dla lokali bez łazienki lub WC, niż lokale objęte stawką bazową,
- obniżenia stawki bazowej o 15% za WC poza budynkiem mieszkalnym.

7. Czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

8. Najwyższa stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć 50% wartości najniższej stawki dla pozostałych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.

9. Planuje się wprowadzić stopniowe podwyższenie stawek czynszowych, począwszy od roku 2016. Minimalny wzrost stawek czynszowych w skali roku ustala się na poziomie 10%. Wzrost stawek czynszowych obrazuje tabela nr 12.

Tabela nr 12: Wzrost średniej stawki czynszu w latach 2016-2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
średnia stawka czynszu w zł/m ²	3,80	4,18	4,60	5,06	5,57
stawka czynszu lokali socjalnych	1,50	1,65	1,82	2,00	2,20

Wdrożenie programu czynszowego powinno umożliwić:

- zwiększenie dochodów poprzez wzrost wpływów z czynszów, co umożliwi wykonanie bieżących i zaplanowanych remontów,
- stworzenie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej wspierającej rozwój mieszkalnictwa w Gminie,
- polepszenie standardu mieszkań.

Rozdział 5.**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZENIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2016-2020**

1. Mieszkaniowym zasobem stanowiącym własność Gminy Świerklaniec zarządza Wójt Gminy Świerklaniec.

2. Na podstawie art. 62 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2013r. poz.1409 z późn. zm.), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014r. poz.150) oraz standardami zawodowymi i etyką zawodową pracowników, do zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym należy:

- a) prowadzenie szczegółowej ewidencji budynków, lokali wraz z właścicielami i najemcami;
- b) zapewnienie dla nieruchomości dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków, dostaw energii elektrycznej, gazu (zawieranie umów);
- c) powiadamianie najemców lokali o zmianie wysokości opłat związanych z mediami oraz świadczonymi usługami dla nieruchomości;
- d) ubezpieczenia nieruchomości;
- e) prowadzenie usług w zakresie konserwacji, eksploatacji i remontów budynków mieszkalnych i użytkowych, w tym:
 - sporządzanie planów przeglądów budynków (rocznych i pięcioletnich),
 - przygotowanie planów remontowych,
 - prowadzenie dokumentacji technicznej budynków,
 - dbanie o należyty stan techniczny zasobów mieszkaniowych,
 - prowadzenie ewidencji księgowej,
 - prowadzenie działań związanych z naliczaniem, pobieraniem oraz windykacją należności od najemców lokali.

Tabela nr 13: Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Świerklaniec w latach 2016-2020.

Budynek	2016	2017	2018	2019	2020
Świerklaniec ul. Parkowa 34	WM	WM	WM	WM	WM
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 6	UG	UG	UG	UG	UG
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 7	WM	WM	WM	WM	WM
Świerklaniec ul. Plebiscytowa 8	WM	WM	WM	WM	WM
Świerklaniec ul. Górną 33	UG	UG	UG	UG	UG
Ozzech ul. Bzeczny 8a	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Sportowców 1	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 5	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 7	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 20	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 52	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 54	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. ul. Główna 62	WM	WM	WM	WM	WM
Nakło Śl. ul. Główna 85a	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. Ul. Wapienna 3	UG	UG	UG	UG	UG
Nakło Śl. Ul. Wapienna 5	UG	UG	UG	UG	UG
Nowe Chechło ul. Powstańców 10	WM	WM	WM	WM	WM
Nowe Chechło ul. Powstańców 81	UG	UG	UG	UG	UG

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2016-2020

1. Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania budynków komunalnych stanowiących własność Gminy Świerklaniec są wpływy z lokali mieszkalnych:

- czynsze za lokale mieszkalne,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
- środki finansowe z budżetu Gminy,
- dodatki mieszkaniowe,
- inne środki pozyskiwane z zewnątrz.

Tabela nr 14: Szacunkowe zestawienie przewidywanych wpływów z czynszu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych.

	2016	2017	2018	2019	2020
Wpływy z czynszów	163200,00	155040,00	147288,00	139923,00	132927,00
Media	87520,92	89271,34	91056,77	92877,91	94735,47

W związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych oraz panującym bezrobociem wśród najemców, wpływy z czynszów ulegną zmniejszeniu. Przyjęto, że wpływy z czynszów ulegną zmniejszeniu do roku poprzedniego o 5%. Natomiast wpłaty za media nieznacznie wzrosną. Wzrost spowodowany jest coroczną podwyżką cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2016-2020 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 zarządzania zasobami mieszkalnymi obejmują: koszty eksploatacji (koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, administracji, utrzymania czystości, itp.) i koszty technicznego utrzymania budynków (koszty związane z nakładami na konserwację i naprawy bieżące, remonty, modernizację).

Koszty te powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Świerklaniec przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr: 15 Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty eksploatacyjne	120 000,00	116 400,00	112 908,00	109 520,76	106 235,00
Koszty remontów i modernizacji	130 000,00	126 100,00	122 317,00	118 647,00	115 087,00

Powyższa tabela przedstawia prognozowane koszty utrzymania dotychczasowego poziomu finansowania. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego gminy Świerklaniec koszty utrzymania będą się powoli zmniejszały. Przyjęto, że koszty utrzymania budynków komunalnych zmniejszą się o 3%.

Rozdział 8.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI BUDYNKÓW I LOKALI, PLANOWANĄ SPRZEDAŻĄ LOKALI

Głównym celem działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym jest:

- dobrowolna zamiana mieszkań wśród najemców,
- przekształcenia lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- adaptacja pomieszczeń na lokale socjalne lub mieszkalne,
- zapewnienie lokali zamiennych w ramach wolnych zasobów,
- sprzedaż lokali,
- urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne w stosunku do poniesionych kosztów,
- skuteczniejsze egzekwowanie terminowych płatności czynszów i innych opłat,
- poprawa standardu wynajmowanych lokali mieszkalnych,
- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- udzielanie bonifikaty dla najemców wykupujących lokale mieszkalne.