

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KOLNO

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kolno na lata 2017 - 2021

Na podstawie 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 2016 r. poz. 1610) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kolno na lata 2017-2021 w formie załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kolno.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Mieczysław Śniadach

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kolno na lata 2017 - 2021

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Obowiązek uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm).

2. Wskazana w ust. 1 ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Miasto – należy przez to rozumieć Miasto Kolno,
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrz Miasta Kolno,
- 3) Radzie Miasta – należy przez to rozumieć Radę Miasta Kolno,
- 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Kolno,
- 5) Programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Kolno na lata 2017 - 2021
- 6) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 966 z późn. zm.),
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt 4 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- 8) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- 9) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest określenie podstawowych założeń i wytycznych zabezpieczających racjonalnego gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

2. Realizacja celu określonego w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych
- 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta
- 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z innych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta poprzez racjonalizację poziomu czynszu w drodze stopniowego dostosowywania poziomu czynszu do wartości rynkowej oraz stosowania obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

§ 3. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kolno na lata 2016-2021, zwany dalej Programem, swoim zakresem obejmuje w szczególności:

- 1) wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta 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 i warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem 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 Miasta.

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu na 31 grudnia 2016 r. tworzą 32 budynki, w których znajdują się 153 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 6164,39 m², w tym:

- 1) 9 budynków - 65 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2410,52 m² - będące w 100 % własnością Gminy,

Lp.	Adres /ulica i nr budynku/	Lokale ogółem	Socjalne	Pow. użytkowa ogółem w m ²	Pow. użytkowa lokali socjalnych w m ²
1.	Ks. Janusza 3	9	3	433,16	136,50
2.	Ks. Janusza 5	5	1	229,98	28,27
3.	Ks. Janusza 7	8	-	319,07	-
4.	Ks. Janusza 14	2	-	158,00	-
5.	Ks. Janusza 16	8	1	370,60	52,20
6.	Plac Wolności 13	9	1	172,64	16,00
7.	Plac Wolności 24	3	-	134,96	-
8.	Marii Dąbrowskiej 2	1	-	61,79	-
9.	Łąkowa 1	20	20	530,32	530,32
	Razem:	65	26	2410,52	763,29

- 2) 23 budynki - 88 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 3600,87 m² - będące współwłasnością Miasta.

Lp.	Adres /ulica i nr budynku/	Ilość lokali mieszkalnych w budynkach	Powierzchnia użytkowa lokali /w m ² /
-----	-------------------------------	--	--

		ogółem	lokale miasta	lokale socjalne	ogółem	miasta	socjalnych
1.	11 listopada 6	21	5	-	987,80	198,60	-
2.	11 Listopada 7	59	13	-	2312,00	431,96	-
3.	11 Listopada 8	20	5	-	825,08	225,90	-
4.	11 Listopada 10	30	2	-	1235,00	67,20	-
5.	11 Listopada 12	55	7	-	2240,00	256,90	-
6.	11 Listopada 14	20	1	-	802,00	37,60	-
7.	Sikorskiego 2	36	2	-	1660,00	89,54	-
8.	Witosa 5	20	2	-	1050,50	97,40	-
9.	Witosa 7	20	2	-	1047,92	125,48	-
10.	T. Kubraka 1	16	3	-	737,30	141,00	-
11.	T. Kubraka 3	16	3	-	695,00	121,68	-
12.	T. Kubraka 5	16	4	-	753,00	168,09	-
13.	T. Kubraka 7	16	3	-	753,00	153,18	-
14.	Kolejowa 4	8	3	-	341,20	116,70	-
15.	Kolejowa 6	8	3	-	438,20	164,90	-
16.	Konstytucji 3 Maja 3	6	5	-	246,59	198,88	-
17.	Konstytucji 3 Maja 66A	13	2	1	575,41	75,03	24,03
18.	Konstytucji 3 Maja 66B	13	3	1	575,41	114,44	42,00
19.	Konstytucji 3 Maja 66C	13	5	-	517,00	180,57	-
20.	Ks. Janusza 46	8	1	-	389,00	50,08	-
21.	Plac Wolności 16	8	4	2	324,00	152,00	61,00
22.	Plac Wolności 22-23	5	5	2	384,23	226,83	103,72
23.	Wojska Polskiego 30	16	5	-	737,30	206,91	-
	Razem:	443	88	6	19626,94	3600,87	230,75

§ 5. 1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2017 -2021 przyjęto na podstawie:

- 1) średniorocznego odzysku lokali mieszkalnych do swobodnego dysponowania z przeznaczeniem do sprzedaży
- 2) średniorocznego wykupu lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców.

2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	lokale mieszkalne	121	117	113	108	105	101
2.	lokale socjalne	32	32	32	32	32	32
3.	pomieszczenia tymczasowe	0	0	1	1	1	1
Razem		153	149	146	141	138	134

§ 6. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

2. Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na podstawie dokonywanych przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta, należą do najstarszych w Kolnie. Przed 1925 r. wybudowano: 2 budynki (22,2 %), w latach 1925 – 1950 - 5 budynków (55,6 %), w latach 1950-2000 -1 budynek (11,1 %), po 2000 r.- 1 budynek (11,1 %). Wyeksploatowane zasoby mieszkaniowe charakteryzuje niski standard wyposażenia. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji co powoduje, że osiągnięcie założonych standardów budynków i lokali komunalnych wymaga przeprowadzenia remontów o różnym zakresie rzeczowym w około 88,9 % zasobów mieszkaniowych.

3. Z ogólnej liczby budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- a) 100,0 % podłączonych jest do miejskiej sieci wodociągowej
- b) 100,0% podłączonych jest do kanalizacji miejskiej
- c) 0,0 % podłączonych jest do sieci gazowej
- d) 0,0 % podłączonych jest do miejskiej sieci ciepłej

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 7. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego aktualny stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków. Założono, że 90 % zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

§ 8. Analizę potrzeb remontowych przedstawiona jest w poniższej tabeli

Lp.	Adres budynku	Zakres robót do wykonania	Pilność remontu
1.	Plac Wolności 13	-budynek wyeksploatowany, nie nadaje się do remontu i dalszego zamieszkiwania przeznaczony do rozbiórki lub sprzedaży	
2.	Plac Wolności 24	-naprawa kominów -naprawa więźby dachowej -wymiana pokrycia dachowego -wykonanie opaski przy budynku od strony podwórza -naprawa elewacji -wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych	I I I I I II
3.	Ks. Janusza 3	-naprawa kominów -naprawa więźby dachowej -wymiana pokrycia dachowego i ław kominiarskich -wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych -remont elewacji budynków -wykonanie opaski od strony ul. Ks. Janusza	I I I I I I
4.	Ks. Janusza 5,7	-rozbiórka wiatrołapu lub jego remont	I

		-remont klatki schodowej -wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych -remont elewacji budynku	II I I
5.	Ks. Janusza 14	-naprawa kominów -naprawa więźby dachowej -wymiana pokrycia dachowego -wymiana rur spustowych -wymiana drzwi wejściowych i okna na klatce schodowej -remont i malowanie klatki schodowej -wykonanie opaski przy budynku od strony podwórza -remont elewacji budynku	I I I I I II I I
6.	Ks. Janusza 16	-naprawa kominów -naprawa więźby dachowej -wymiana pokrycia dachowego -wymiana rur spustowych -wymiana drzwi wejściowych i okna na klatce schodowej -remont i malowanie klatki schodowej -wykonanie opaski przy budynku od strony podwórza -naprawa elewacji budynku	I I II II I II II II
7.	M. Dąbrowskiej 2	-remont komina -wymiana pokrycia dachowego -wymiana drzwi wejściowych do budynku -naprawa elewacji	I I I II

§ 9. 1. Realizując potrzeby remontowe w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Przyjmuje się następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- 2) remont elementów konstrukcyjnych budynków,
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- 4) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacja budynków.

§ 10. 1. Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2017-2021

uwzględnia wyłącznie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel z budżetu Miasta.

2. Plan remontów i modernizacji uwzględniać będzie priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

3. Zadania związane z realizacją remontów, modernizacji i wyburzeń budynków obejmować będą:

- 1) roboty zabezpieczające w budynkach wynikające z przeglądów 5-letnich, ekspertyz technicznych i dokumentacji projektowej,
- 2) ocieplenie budynków,
- 3) remonty dachów,

- 4) remonty elewacji,
- 5) remonty instalacji c.o. i c.w.u.,
- 6) remonty instalacji elektrycznej,
- 7) remonty instalacji wod. – kan.,
- 8) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 9) roboty zduńskie,
- 10) remonty pustostanów,
- 11) roboty ogólnobudowlane,
- 12) roboty rozbiórkowe.

§ 11. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych na lata 2017-2021 przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rodzaj robót	Potrzeby remontowe i inwestycyjne w tys. zł					Razem
		2017	2018	2019	2020	2021	
I.	REMONTY						
1.	Kominy	10					10
2.	Dachy		300				300
3.	Elewacje						
4.	Stolarka okienna i drzwiowa		198				198
5.	Klatki schodowe	3		3	5	5	16
6.	Instalacja elektryczna			5	5	5	15
7.	Instalacja wod-kan.			2		2	4
8.	Roboty ogólnobudowlane	5		10	10	5	30
Razem:		18	498	20	20	17	573
II.	INWESTYCJE I MODERNIZACJE						
1.	Termomodernizacja		320				320
2.	Doprowadzenie c.o.				500	500	1000
3.	Rozbiórki						
4.	Budowa budynku socjalnego na 20 lokali						
Razem:			320		500	500	1320
OGÓLEM:		18	818	20	520	517	1893

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Mieście określa odrębna uchwała Rady Miasta Kolno.

2. W latach 2017-2021 zakłada się sprzedaż dotychczasowym najemcom lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Lokale odzyskane do dyspozycji Miasta będą mogły być sprzedawane w drodze przetargu.

4. W interesie Miasta będzie dążenie do sprzedaży lokali w tych budynkach, które prawie w całości zostały sprywatyzowane, a w najmie pozostają tylko pojedyncze mieszkania.

5. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące 100 % własności Miasta, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

6. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 zawiera poniższa tabela. Wielkość sprzedaży wyszacowano na podstawie ilości sprzedanych lokali mieszkalnych w latach ubiegłych.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021

Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych						
Rok	2017	2018	2019	2020	2021	Razem

Wielkość sprzedaży	4	4	5	3	4	20
--------------------	---	---	---	---	---	----

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Ustala się obowiązujące na terenie Miasta Kolno zasady polityki czynszowej w stosunku do mieszkaniowego zasobu zakładając, że wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków mieszkalnych komunalnych.

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 14. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta.

2. Burmistrz Miasta ustala stawki czynszu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków.

§ 15. Podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez Wojewodę Podlaskiego.

§ 16. 1. Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i ogólnego stanu technicznego budynków. Wysokość poszczególnych czynników przedstawia poniższa tabela.

2. W związku ze zwartą zabudową miasta i bliskimi odległościami do zakładów użyteczności publicznej oraz zbliżonego stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach miasta, czynniki podwyższające i pomniejszające stawkę bazową ustala się w następujący sposób:

LP.	Czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej	Podwyższające o %	Obniżające o %
1.	Położenie budynku w mieście	0	0
2.	Położenie lokalu w budynku	0	0
3.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę	50	0
4.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie bez ciepłej wody	30	0
5.	Stawka bazowa – lokale z wyposażeniem standardowym (instalacja wodociągowa zimnej wody, kanalizacja, łazienka, ogrzewanie piecowe)	0	0
6.	Lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych i łazienki	0	50
7.	Lokal wyposażony tylko w urządzenia wodno-kanalizacyjne	0	30
8.	Stan techniczny budynku	0	0
9.	Lokale socjalne	30% stawki bazowej	

§ 17. 1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami za podstawę do przeprowadzenia analizy i ustalenia stawki bazowej czynszu należy przyjąć wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszaną przez Wojewodę Podlaskiego. Określona stawka nie powinna przekraczać w skali roku 3 % tej wartości.

2. Obecna stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych Miasta wynosi 2,10 zł. Uwzględniając czynniki podwyższające i obniżające maksymalnie - 3,15 zł i minimalnie - 1,05 zł. , zatem stanowi w maksymalnej kwocie 33,2 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych województwa podlaskiego który w I kwartale 2017 r. wynosił 3782,50 zł.

3. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu o 6 % w każdym kolejnym roku obowiązywania Programu oraz przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

4. Uwzględniając obowiązującą w trakcie podejmowania niniejszego Programu stawkę bazową czynszu w wysokości 2,10 zł oraz planowany coroczny jej wzrost o 6 % , wysokość stawek czynszu wyniesie:

Lp.	Rok	% wskaźnik wzrostu	STAWKI				
			bazowa	% wartości odtworzeniowej	maksymalna	% wartości odtworzeniowej	Lokale socjalne
	2016		2,10				0,20
	2017	6,0	2,23	0,71	3,35	1,06	0,67
	2018	6,0	2,36	0,75	3,54	1,12	0,71
	2019	6,0	2,50	0,79	3,75	1,19	0,75
	2020	6,0	2,65	0,84	3,98	1,23	0,80
	2021	6,0	2,81	0,89	4,22	1,34	0,84

Rozdział 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

§ 18. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kolno administrowany jest przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Kolnie Sp. z o.o. .

2. Administrator zobowiązany jest:

- 1) utrzymywać budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich otoczenie w należyłym stanie-technicznym i estetycznym w zakresie należącym do wynajmującego,
- 2) prowadzić postępowania o udzielanie zamówień publicznych w zakresie robót-remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawierać umowy z wykonawcami,
- 3) zawierać umowy najmu na lokale mieszkalne i socjalne z najemcami,
- 4) zawierać umowy najmu na lokale użytkowe,
- 5) prowadzić dokumentację związaną z gospodarką lokalową w szczególności: najmem, obsługą finansową w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych.

3. Nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest udziałowcem, zarządzają osoby wybrane na podstawie uchwał członków poszczególnych wspólnot.

4. W zebraniach wspólnot mieszkaniowych w głosowaniu nad uchwałami, miasto reprezentowane jest przez pełnomocnika – osobę uczestniczącą, która poprzez swoje działania we wspólnotach powinna dążyć do obniżania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kontrolować zasadność podnoszenia zaliczek oraz prawidłowość rozliczenia udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

5. Do kompetencji organu stanowiącego Miasta należy ustalanie zasad polityki czynszowej, będących częścią składową Programu, a także podejmowanie odrębnych uchwał w sprawie zasad wynajmu oraz zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Nie przewiduje się w okresie objętym Programem zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 19. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki pochodzące z budżetu Miasta, w tym wydatki na pokrycie kosztów inwestycji i modernizacji.

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) dotacje pochodzące z budżetu Państwa oraz z Unii Europejskiej,
- 2) preferencyjne kredyty ,

- 3) pomoc finansowa Państwa w ramach budownictwa socjalnego,
- 4) dofinansowania pochodzące z banków, funduszy itp.,
- 5) kredyty komercyjne.

§ 20. Prognozę przychodów z tytułu wpływów czynszów za najem lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Stawka bazowa czynszu w zł	Zakładany % wzrostu	Przychód z czynszu w zł
1.	2016	2,10		180 454,71
2.	2017	2,23	6,0	191 281,99
3.	2018	2,36	6,0	202 758,91
4.	2019	2,50	6,0	214 924,44
5.	2020	2,65	6,0	227 819,91
6.	2021	2,81	6,0	241 489,10

Rozdział 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 Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 21. 1. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację mieszkaniowego zasobu Miasta w kolejnych latach 2017-2021 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

2. W kolejnych latach Programu zakłada się wzrost wydatków nie większy niż wskaźnik inflacji w danym roku.

3. Prognozę kosztów bieżącej eksploatacji zasobów mieszkalnych w latach 2017-2021 przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych w zł	Wskaźnik inflacji	Źródło finansowania
1.	2016	141 522		Przychody z czynszów i budżet miasta
2.	2017	140 716	2,1	
3.	2018	140 316	2,5	
4.	2019	138 774	2,4	
5.	2020	139 059	2,4	
6.	2021	138 239	2,4	

§ 22. 1. W okresie obowiązywania Programu zakłada się, że wydatki na pokrycie kosztów, remontów budynków i lokali, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, wyniosą 573 tys. zł.

2. Zakłada się, że w latach 2017-2021 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będą rosnące wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali użytkowych oraz środki własne z budżetu Miasta.

§ 23. 1. Plan wydatków inwestycyjnych i modernizacyjnych zakłada wydatkowanie w latach 2017-2021 kwoty w wysokości 1320 tys. zł, w tym na:

- 1) doprowadzenie do budynków instalacji c.o. za kwotę 1000 tys. zł,
- 2) termomodernizacje budynków komunalnych za kwotę 320 tys. zł,

2. Środki na pokrycie kosztów inwestycji i modernizacji będą pochodzić głównie z środków własnych z budżetu Miasta, dotacji, kredytów.

§ 24. 1. Roczne koszty związane z zarządem nieruchomościami wspólnymi określone są raz w roku uchwałami Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Udział Miasta w utrzymaniu nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2016 roku wynosił 18 907 zł. W latach 2017-2021 przewiduje się wzrost kosztów o procentowy wskaźnik inflacji zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Rok	Wskaźnik inflacji	Koszty w zł
1.	2016		18 907
2.	2017	2,1	19 304
3.	2018	2,5	19 787
4.	2019	2,4	20 262
5.	2020	2,4	20 748
6.	2021	2,4	21 246

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 3) zamiana statusu lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 4) bieżąca skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego,
- 6) podział lokali mieszkalnych o dużej powierzchni użytkowej na mniejsze,
- 7) pomoc mieszkańcom w dokonywaniu dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych,
- 8) zamianę lokali mieszkalnych podlegających prywatyzacji w przypadku gdy najemca nie zamierza skorzystać z prawa pierwokupu nabycia zajmowanego lokalu,
- 9) poprawa estetyki otoczenia budynków.

2. Należy dążyć do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Miasta poprzez sprzedaż ostatnich lokali będących własnością Miasta. Najemcom, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu lokalu położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej można wypowiedzieć umowę najmu oferując lokal zamienny, a zwolniony lokal mieszkalny:

- 1) wynająć w wyniku zamiany osobie, która chce skorzystać z pierwszeństwa w wykupie lokalu, lecz zamieszkuje w budynku w którym lokale nie są przeznaczone do zbycia,
- 2) przeznaczyć do zbycia w przetargu nieograniczonym.