

**UCHWAŁA NR XX/162/2016
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNI**

z dnia 28 listopada 2016 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Choszczno 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) Rada Miejska w Choszcznie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2017 - 2021 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Bogusław Szymański

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOSZCZCZO NA LATA 2017-2021

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2017 – 2021 obejmuje 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) strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 4) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 5) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 6) 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,
- 7) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 8) 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,
- 9) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Słownik pojęć.

Ilekróć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Choszczno,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) Wieloletni program – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno,
- 4) zasób – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno w rozumieniu ustawy,
- 5) lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności o którym mowa w ustawie,
- 6) budynku – należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Choszczno,
- 7) ChZNK - należy przez to rozumieć podmiot administrujący zasobem mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno - Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Choszczynie działający w imieniu Gminy Choszczno,

- 8) obszar peryferyjny - należy przez to rozumieć obszar miasta w skład, którego wchodzi budynki położone przy: ul. Kolejowej (Gostyczyn), ul. Fabrycznej 14, ul. Dąbrowszczaków 31,33 (Korzedo) oraz budynki posadowione poza obszarem zabudowania wiejskiego (tj. kolonie wiejskie),
- 9) wynajmującym - należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych, który administruje mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno. Wszelkie działania podejmowane są w imieniu Gminy Choszczno - właściciela nieruchomości.

Wprowadzenie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Choszczno na lata 2017 - 2021 jest realizacją obowiązku, który wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W swoich przesłankach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej, której założenia przedstawione zostały w poprzednich programach i która na ich podstawie była wdrażana. Niniejszy program jest dokumentem strategicznym, wdrażającym cele, wytyczającym kierunki i zadania gminy poprzez zapewnienie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Choszczna w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. W 2016 roku liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wynosiła ogółem 348 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 14.566,60 m². W liczbie tej było 118 lokali położonych w budynkach komunalnych o powierzchni użytkowej 4507,04 m², zaś 230 lokali o powierzchni 10.059,56 m² wchodziło w skład wspólnot mieszkaniowych. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Choszcznie kształtowała się na poziomie 41,86 m².

§ 4.1. Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy w roku 2017 oczekuje łącznie 40 rodzin, w tym:

1) na lokale socjalne – 25 rodzin, z których : „z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego” – 10 rodzin, z wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego – 15 rodzin,

2) na lokale docelowe - 15 rodzin.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy każdego roku wzrasta średnio o 12 mieszkań, z których:

1) na lokale socjalne przypada 8 mieszkań rocznie (3 rodziny przybywają rocznie na wykazach osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego oraz 5 wniosków składanych jest w ciągu roku o przydział lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku nakazującym opróżnienie zajmowanego mieszkania orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego,

2) na lokale docelowe przydzielane osobom o niskich dochodach wg kryteriów określonych w uchwale Rady Miejskiej określającej zasady przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, przypadają około 4 rodziny rocznie.

2. Na liście osób oczekujących na pomieszczenia tymczasowe wobec, których sąd w wyroku nakazującym orzekł obowiązek opróżnienia lokalu bez prawa do lokalu socjalnego oczekuje łącznie 13 rodzin. Zapotrzebowanie na pomieszczenia tymczasowe z mieszkaniowego zasobu Gminy każdego roku wzrasta średnio o 4 pomieszczenia.

Na podstawie danych, o których mowa powyżej oraz przy założeniach wynikających z zapotrzebowania rocznego, Gmina powinna dysponować:

1) w 2017 roku - 40 lokalami do zasiedlenia,

2) w latach następnych każdego roku o 12 lokali więcej.

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno w roku 2016 z podziałem na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale docelowe, przedstawia się następująco:

Tabela nr 1.

Lp.	Staus lokalu	Liczba lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych	Powierzchnia użytkowa m ²	Udział % w całym zasobie
1.	Lokale docelowe	272	11.603,64	78,16
2.	Lokale socjalne	72	2.803,22	20,69
3.	Pomieszczenia tymczasowe	4	159,74	1,15
Razem:		348	14.566,60	100 %

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Choszczno na lata 2017-2021, przedstawia się następująco:

Tabela nr 2.

Opis pozycji	Prognoza na lata 2017 - 2021					
	stan wyjściowy	2017	2018	2019	2020	2021
	ilość lokali	ilość lokali	ilość lokali	ilość lokali	ilość lokali	ilość lokali
Lokale mieszkalne gminy ogółem	348	345	342	339	336	333
w tym	-	-	-	-	-	-
Lokale mieszkalne docelowe	272	257	242	227	212	197
Lokale mieszkalne socjalne	72	80	88	96	104	112
Pomieszczenia tymczasowe	4	8	12	16	20	24

Z danych przedstawionych w tabeli nr 2 wynika, iż zasób mieszkaniowy Gminy Choszczno w kolejnych latach będzie ulegał nieznacznemu zmniejszeniu, w związku z zaplanowanym corocznym programem sprzedaży lokali docelowych. Niemniej jednak, przyjmuje się powiększenie zasobu mieszkań socjalnych oraz wyodrębnienie większej liczby pomieszczeń tymczasowych tak, aby w latach kolejnych zasoby lokali socjalnych zwiększyły się do liczby 112 mieszkań, zaś zasoby pomieszczeń tymczasowych do liczby 24.

§ 5. Gmina Choszczno pozyskuje lokale mieszkalne z tytułu różnego rodzaju uwolnień. W roku 2015 r. w ramach udzielonego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów bezdomnych Gmina Choszczno powiększyła swój zasób mieszkań socjalnych o 27 lokali o pow. 1.170 m² w wyniku inwestycji polegającej na budowie czterokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego. W związku z tym, rozdano 27 tytułów prawnych (na czas nieoznaczony), co pozwoliło zaspokoić potrzeby lokalowe 27 rodzin oczekującym na liście osób do zamiany obecnego lokalu mieszkalnego, jak również oczekujących na prawomocnych listach do przydziału lokalu komunalnego.

Rozdział 2.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem stanu technicznego

§ 6. Mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy, usytuowanych na terenie Choszczna, wybudowana została przed 1945 rokiem, pozostała grupa to budynki wybudowane w latach 1950 i 1960. Przeciętny stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Choszczno jest niezadawalający i wynika w dużej części z wieku budynku. W dalszym ciągu około 83 budynki wymagają znacznych nakładów finansowych z przeznaczeniem na remonty. Obecnie, z uwagi na ograniczone środki finansowe, realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa osób korzystających z lokali, a więc, remonty dachów, bieżąco wykonywane zalecenia kominiarskie w zakresie remontów kominów, bieżące naprawy i remonty zagrożonych elementów konstrukcyjnych, instalacji gazowych i elektrycznych.

Kryteria warunkujące zaliczenie lokalu mieszkalnego do określonej kategorii wartości użytkowej o standardzie współczesnym i podstawowym przedstawiają się następująco:

- 1) I kategorię wartości użytkowej o standardzie współczesnym (w technologii wznoszenia - tradycyjnej udoskonalonej) - tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po roku 2010, które wyposażone zostały przede wszystkim w instalacje centralnego ogrzewania (podłogowego), odpowiadającą wysokiemu standardowi jaki obowiązuje w nowo wybudowanych obiektach mieszkalnych. Lokale te posiadają kuchnię, łazienkę z wc wyposażoną w nowoczesne urządzenia kąpielowe tj. kabiny prysznicowe. Wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, zasilaną przy pomocy pompy ciepła usytuowanej w części parterowej obiektu. Każdy z lokali wyposażony w odrębny licznik zimnej oraz ciepłej wody, c.o oraz osobny licznik poboru energii elektrycznej, a także instalację domofonową i odrębne dla każdego gospodarstwa skrzynki pocztowe. W budynku mogą być przestrzenne ciągi komunikacyjne, posadzki wykończone płytkami gresowymi. Lokale mogą posiadać okna balkonowe z zabezpieczającymi balustradami. W obiekcie pełne okablowanie do instalacji telewizyjnej naziemnej. Przed budynkiem możliwa niewielka architektura, chodnik wykonany z kostki brukowej. Do budynku mogą być przynależne zabezpieczone - wiaty śmietnikowe. Na terenie obiektu możliwy zainstalowany monitoring dla potrzeb bezpieczeństwa mieszkańców oraz celem zabezpieczenia mienia przed dewastacją osób trzecich.
- 2) II kategorię wartości użytkowej o standardzie podstawowym - tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych po roku 1980, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu w budynku nowym, oddanym do użytku po 1980 roku. Posiadają widną kuchnię oraz łazienkę i wc w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilane z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową;
- 3) III kategorię wartości użytkowej o standardzie podstawowym - tworzą lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wznoszonych w latach 1965 - 1980, a także położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokalu położonego w budynku nowym, oddanym do użytku w latach 1965 - 1980. Mogą mieć widne lub ciemne (bez okien) kuchnie, łazienki i wc w jednym lub w osobnych pomieszczeniach. Zostały wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej (bez ciepłej wody użytkowej z sieci) oraz w elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej. Posiadają instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Mogą posiadać instalację na gaz butlowy;

- 4) IV kategorię wartości użytkowej o standardzie podstawowym - tworzą lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, położone w budynkach wzniesionych lub odbudowanych do 1964 roku; mogą mieć osobne lub do wspólnego użytku kuchnie i inne pomieszczenia w mieszkaniu, łazienki z wc lub tylko wc w mieszkaniu, albo poza mieszkaniem do wyłącznego użytku lokatora, posiadają ogrzewanie piecowe, akumulacyjne lub centralne etażowe oraz elektryczne lub gazowe podgrzewacze wody użytkowej a także instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną i gazową (mogą posiadać instalację na gaz butlowy).
- 5) V kategorię wartości użytkowej o standardzie podstawowym tworzą lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe - samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi do lokalu, położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem typu podmiejskiego lub barakowego usytuowanych przeważnie na peryferiach miasta, a także położone w budynkach wzniesionych w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych typu barakowego, tzw. zastępczych. Posiadają osobne lub wspólnego do użytku kuchnie i inne pomieszczenia w lokalu. Mogą być również jednoizbowe (bez kuchni). Są bez łazienek, mają wc w mieszkaniu albo poza mieszkaniem, do wyłącznego lub wspólnego użytku. Posiadają instalację: wodociagową i kanalizacyjną lub tylko jedną z nich, albo nie mają żadnej z tych instalacji w mieszkaniu, tylko możliwość korzystania z wody albo z kanalizacji poza mieszkaniem, albo ze studni, albo z suchego ustępu. Są wyposażone w instalację elektryczną. Do tej kategorii zalicza się również lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny, ujętych w wykazie do uwolnienia, w których opróżniono, co najmniej jeden lokal.

Na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe powinny być przeznaczane lokale o niskim standardzie. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązywania się przez Gminę z zadań ustawowych jako lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane inne lokale np. docelowe, wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

§ 7. Strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wartości użytkowej lokali przedstawiono w Tabeli nr 3 (stan na 31 października 2016 r.)

Lp.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Ilość lokali	Powierzchni użytkowa m ²
1.	Lokale kategorii I	27	966,69
2.	Lokale kategorii II	8	414,37
3.	Lokale kategorii III	44	1805,81
4.	Lokale kategorii IV	193	8416,77
5.	Lokale kategorii V (socjalne i pomieszczenia tymczasowe)	76	2962,96
Razem	-	348	14.566,60

Z tabeli nr 3 wynika, że 68,10 % mieszkaniowego zasobu Gminy tj. 237 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 10222,58 m² stanowią lokale III i IV kategorii wartości użytkowej. 76 lokali mieszkalnych o powierzchni 2962,96 m² co stanowi 21,84 % ogółu zasobu, zaliczanych jest do V kategorii wartości użytkowej z przeznaczeniem do zasiedlania jako lokale socjalne. Utrzymanie w sprawności technicznej tak dużej liczby lokali mieszkalnych o niskiej wartości użytkowej ma określone konsekwencje finansowe zarówno po stronie dochodów z opłat za wynajem lokali - wpływy z czynszów za te lokale kształtują się poniżej kosztów ich utrzymania, jak też po stronie wydatków - wymagają większych nakładów na ich eksploatację.

Tabela nr 4. Struktura wiekowa zasobu.

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchni użytkowa m ²
1.	przed 1900	ponad 116	4	6	244,89
2.	1900-1945	od 71 do 116	79	203	8484,24

3.	1946-1960	od 56 do 70	7	20	861,91
4.	1961-1985	od 31 do 55	28	92	4008,87
5.	po 2010	1 rok	1	27	966,69
Razem	-	-	119	348	14.566,60

Z danych przedstawionych w tabeli nr 4 wynika, że budynki określone w pozycji 1 i 2 są bardzo stare przez co znacznie wyeksploatowane i stanowią 69,75 % wszystkich budynków. Jeżeli dodać wieloletnie zaniedbania w zakresie wykonywania remontów tych zasobów z powodu niedostatecznych nakładów na ich utrzymanie w sprawności technicznej można przyjąć, iż cały zasób mieszkaniowy jest znacznie zużyty technicznie. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom w dalszym ciągu wymagać będzie dużych nakładów finansowych w latach przyszłych. Dla części tych budynków remont gruntowny będzie już nieopłacalny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 8. Potrzeby remontowe

1. Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- bieżącą eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Potrzeby remontowe w budynkach stanowiących 100 % własność gminy Choszczno wykonywane są na bieżąco w oparciu o wyniki i zalecenia wynikające z corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych oraz wniosków użytkowników lokali. Przedmiotowe remonty na budynkach będą realizowane w ramach środków przeznaczonych z budżetu gminy na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

2. W oparciu o zestawienia potrzeb remontowych w budynkach stanowiących 100 % Gminy Choszczno sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacje zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali oraz osób trzecich,
- zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków,
- zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła.

3. Do podstawowego zakresu robót budowlanych należą:

- remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi,
- remonty elewacji budynków,
- docieplanie budynków,
- wymiana/naprawa pokryć dachowych,
- wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich,
- remonty kominów,
- remonty schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych,
- malowanie klatek schodowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja systemów grzewczych,

- remonty instalacji wodno - kanalizacyjnej,
- naprawa instalacji odgromowej,
- naprawa i wymiana instalacji elektrycznej,
- rewitalizacja zabytkowych elewacji,
- roboty budowlane.

4. Zakłada się, że niezbędny standard budynku cechować się będzie następującymi atrybutami:

- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- odmalowane klatki schodowe,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawa instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno – kanalizacyjna.

5. Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządków wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych zarządzanych przez ChZNK na lata 2017 – 2021 sporządzony o analizę potrzeb i możliwości finansowych.

§ 9. Tabela nr 5. Potrzeby remontowe w zakresie remontów budynków i lokali stanowiących 100 % Gminy Choszczno, przedstawiają się następująco:

ROK	ZAKRES REMONTÓW I MODERNIZACJI	PLANOWANY BUDŻET ZADANIA
2017	1) remonty dachów – 3 budynki 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 23 szt. 3) naprawa i przestawienie pieców – 4 szt. 4) remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich 5) wymiana instalacji gazowej – 1 budynek 6) prace konserwacyjne i awarie 7) remonty lokali mieszkalnych – 4 szt. 8) odtwarzanie dokumentacji technicznej – 5 szt. 9) izolacja fundamentów – 3 budynki 10) remonty klatek schodowych – 2 szt.	441 000,00 zł
2018	1) wymiana stolarki okiennej – 20 szt. 2) naprawa i przestawienie pieców – 3 szt. 3) remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich 4) docieplenie budynków – 2 budynki	446 280,00 zł

	5) prace konserwacyjne i awarie 6) remonty lokali mieszkalnych – 2 szt. 7) izolacja fundamentów – 2 budynki 8) remonty dachów – 2 budynki 9) wykonanie odwodnienia budynków – 1 szt.	
2019	1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 22 szt. 2) naprawa i przestawienie pieców – 4 szt. 3) naprawy kompleksowe dachów – 1 budynek 4) remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich 5) ekspertyzy budowlane – 2 budynki 6) zagospodarowanie ternu wokół budynków – 2 budynki 7) remonty lokali mieszkalnych – 3 szt. 8) prace konserwacyjne i awarie 9) docieplenia budynków – 1 budynek	342 536,00 zł
2020	1) wymiana stolarki okiennej – 20 szt. 2) remonty klatek schodowych – 2 szt. 3) wymiana rynien i rur spustowych – 2 budynki 4) docieplenia budynków – 1 budynek 5) odtwarzanie dokumentacji technicznej – 5 szt. 6) naprawy kominów – 7 szt. 7) opaski betonowe wokół budynków – 3 szt. 8) prace konserwacyjne i awarie 9) remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich	398 260,00 zł
2021	1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 25 szt. 2) remonty lokali mieszkalnych – 5 szt. 3) wymiana rynien i rur spustowych – 3 budynki 4) docieplenia budynków – 1 budynek 5) ekspertyzy budowlane – 1 szt. 6) naprawy kominów – 5 szt. 7) remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich 8) prace konserwacyjne i awarie 9) wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych – 2 budynki	354 440,00 zł

§ 10. Potrzeby remontowe nieruchomości, w których Gmina posiada udział, określane są w oparciu o przeglądy techniczne budynków i postulaty właścicieli. Gmina zobowiązana jest do partycypowania w kosztach remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych poprzez dokonywanie regularnych i systematycznych wpłat na fundusz remontowy w wysokości stawki określonej w drodze uchwały wspólnoty.

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe w latach 2017 - 2021 w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Choszczno posiada lokale mieszkalne (udział).

ROK	ZAKRES REMONTÓW I MODERNIZACJI	PLANOWANY BUDŻET ZADANIA
2017	1) przemurowanie kominów – 5 budynków 2) remont dachów – 5 budynków 3) remont elewacji – 6 budynków 4) izolacja budynków – 3 budynki 5) remont klatek schodowych – 2 budynki 6) wymiana drzwi do budynku – 4 budynki	41 824,00 zł
2018	1) przemurowanie kominów – 4 budynków 2) remont dachów – 4 budynki 3) remont elewacji – 4 budynki 4) izolacja budynków – 2 budynki 5) wymiana drzwi do budynku – 2 budynki	38 491,00 zł
2019	1) przemurowanie kominów – 3 budynki 2) remont dachów – 4 budynki 3) remont elewacji – 3 budynki 4) izolacja budynków – 2 budynki 5) modernizacja wszelkich instalacji w budynkach – 2 budynki	35 251,00 zł

2020	1) przemurowanie kominów – 3 budynki 2) remont dachów – 3 budynki 3) remont elewacji – 3 budynki 4) izolacja budynków – 1 budynek	32 109,00 zł
2021	1) przemurowanie kominów – 2 budynki 2) remont dachów – 3 budynki 3) remont elewacji – 2 budynki 4) remonty klatek schodowych – 2 budynki	29 652,00 zł

4. Remont i modernizacja budynków przyczyni się do:

- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią, iż do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących m. in. zasad zbywania nieruchomości.

Sprzedaż lokali mieszkalnych może być dokonywana tylko i wyłącznie w oparciu o aktualne przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego – uchwała nr XLI/330/2006 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 20 lipca 2006 r. w sprawie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców oraz uchwała nr X/132/2007 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 14 sierpnia 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz dotychczasowych najemców, stosowane będą bonifikaty na zasadach i w sposób określony w ww. uchwałach.

§ 12. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 charakteryzowała się tendencją rosnącą. Niemniej jednak, mając na uwadze, iż większość lokali mieszkalnych z zasobu gminy uznawana za tzw. atrakcyjne ze względu na swe położenie jak i wyposażenie, została nabyta już przez dotychczasowych najemców tych mieszkań, oznacza to, że w latach przyszłych 2017-2021 sprzedaż pozostałego zasobu będzie charakteryzować się tendencją malejącą.

W okresie do dnia 30 września 2016 roku, Gmina Choszczno dokonała sprzedaży 94 lokali mieszkalnych.

W przypadku lokalu mieszkalnego, który nie jest przedmiotem najmu, sprzedaż następuje w drodze przetargu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok zatwierdza Burmistrz Choszczna. Zbywanie lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców będzie realizowane także w budynkach nie ujętych w wykazie, na podstawie złożonego wniosku przez osobę uprawnioną. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też, preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy. Zakłada się, że ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy sukcesywnie będzie się zmniejszać w wyniku prowadzenia preferencyjnej sprzedaży.

§ 13. Ustala się, że zbycie lokali stanowiących własność gminy następuje:

- poprzez sprzedaż lokalu dotychczasowemu najemcy na zasadach pierwszeństwa,
- w drodze przetargu nieograniczonego.

W przypadku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom ustala się dwie formy:

- sprzedaż indywidualną – w budynkach, gdzie sprzedaż jest już prowadzona,
- sprzedaż zbiorową - w budynkach, w których gmina nie sprzedała dotychczas lokali.

Wyłączone ze sprzedaży i zbycia są budynki i lokale socjalne oraz zamienne na podstawie § 2, ust. 2 pkt 4 uchwały nr V/44/2015 z dnia 11 marca 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

§ 14. Założenia dotyczące prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy w trybie bezprzetargowym w latach 2017 – 2021 przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Plan sprzedaży lokali komunalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2017 – 2021.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań przeznaczonych do zbycia	Sprzedaż w latach					Razem sprzedaż
			2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	230	15	15	15	15	15	75
2.	Lokale w budynkach komunalnych	42	7	5	5	8	5	30

W zależności od zainteresowania nabyciem lokali komunalnych na własność w drodze bezprzetargowej przez aktualnych najemców, dane zawarte w tabeli nr mogą ulegać zmianie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 15. Zasady ogólne

Gmina Choszczno prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny zapewnić utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 16. 1. Zasady ustalenia stawki czynszu.

Polityka czynszowa Gminy Choszczno powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Corocznie ustala się stawkę bazową - SB, która stanowi sumę kosztów o których mowa poniżej:

$$SB = A + B + C + D$$

A - koszty własne ChZNK,

B - koszty windykacyjne,

C - zysk,

D - średnie koszty eksploatacji i funduszu remontowego odprowadzane do wspólnot mieszkaniowych.

W celu ustalenia stawki bazowej na dany rok, należy dokonać corocznej kalkulacji wszystkich wydatków ponoszonych przez ChZNK na utrzymanie zasobu (tj. lit. A,B,D). Do tego celu, przyjmuje się koszty z roku bieżącego z uwzględnieniem wzrostu cen i usług na rok kolejny ponoszonych przez ChZNK.

3. W przypadku, gdy suma kosztów eksploatacji i funduszu remontowego przyjętych w ust. 2 jako średnie koszty określone lit. D, jest niewystarczająca do pokrycia funduszu eksploatacyjnego oraz funduszu remontowego ustalonego uchwałą przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe, stawkę bazową należy podwyższyć do poziomu zapewniającego ich pokrycie.

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości 50 % stawki najniższego czynszu ustalonego zgodnie z zapisami art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy(...).

5. Ustalona stawka bazowa o której mowa w ust. 2 stanowi stawkę wyjściową, jaką winien naliczyć wynajmujący z tytułu najmu lokalu na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem § 17 ust. 1.

§ 17. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Choszczno, wysokość stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową tj. :

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźniki obniżające stawkę czynszu dla lokali o standardzie podstawowym.

Ze względu na położenie budynku:

- a) miejscowości peryferyjne – 10%

Ze względu na położenie lokalu w budynku:

- b) lokal położony na poddaszu, strychu - 10%
- c) lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu) - 10%

Ze względu na wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne:

- a) lokal bez pomieszczeń higieniczno – sanitarnych (bez wc lub łazienki albo z wc lub łazienką poza lokalem) – 10 %
- b) lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni, szambo) – 10 %
- c) lokal wyposażony w wolnostojący piec kaflowy - 10%

Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych:

- a) lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, wc.- 10%

Ogólny stan techniczny budynku:

- a) lokal zawilgocony i zagrzybiony (do czasu zakończenia robót remontowo - odgrzybieniowych i izolacyjnych) - 10%

2. Dla lokali mieszkalnych zaliczonych do poszczególnych kategorii wartości użytkowej z podziałem na teren miejski i wiejski obowiązuje stawka czynszu określona w drodze Zarządzenia Burmistrza.

Stawka czynszu, może być obniżona nie więcej niż:

- 1) dla lokali zaliczonych do I kategorii wartości użytkowej - nie stosuje się obniżek,
- 2) dla lokali zaliczonych do II kategorii wartości użytkowej - o 1 czynniki,
- 3) dla lokali zaliczonych do III kategorii wartości użytkowej - o 2 czynniki,
- 4) dla lokali zaliczonych do IV kategorii wartości użytkowej – o 3 czynniki,

5) dla lokali zaliczonych do V kategorii wartości użytkowej – nie stosuje się obniżek.

§ 18. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki dla czynszu dla najemców, na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

§ 19. Warunki obniżania czynszu

Burmistrz Choszczna może, na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku.

W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa powyżej, wysokość obniżek czynszu w latach 2017 - 2021 będzie kształtowała się następująco:

Tabela nr 8. Wysokość obniżek czynszów w latach 2017 – 2021

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 80 %	30 %
od 81 % do 120 %	20 %
od 121 do 150 %	10 %
Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 60 %	30 %
od 61 % do 80 %	20 %
od 81 % do 120 %	10 %

Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarł z ChZNK stosowne porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu,
- 2) opłaca czynsz lokalu należącego do I kategorii wartości użytkowej o standardzie współczesnym,
- 3) utracił tytuł do zajmowanego lokalu.

Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień porozumienia,
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż za 2 okresy płatnicze,
- 3) nie złoży w wyznaczonym terminie deklaracji lub zaświadczenia o wysokości osiągniętych dochodów członków gospodarstwa domowego.

Wszelkie postanowienia dotyczące obniżek czynszu w stosunku do najemcy, odnoszą skutek również względem podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

§ 20. Zaległości czynszowe.

Najemcom lokali udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu. Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o uchwałę nr XXXVIII/461/2010 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad i tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym gminy Choszczno oraz jednostek jej podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania przedmiotowych ulg.

§ 21. Aktywna windykacja należności czynszowych.

Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Stosunkowo znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania podmiotu ChZNK. Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem wierzytelności, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności, zgodnie z obowiązującą w jednostce procedurą windykacyjną.

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu to dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- 1) windykacja przedsądowa – wezwania do zapłaty,
- 2) windykacja sądowa,
- 3) egzekucja komornicza.

§ 22. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do czasu wydania właścicielowi mieszkania uiszczać comiesięczne odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w oparciu o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy

§ 23. Czynności związane z zarządzaniem zasobem Gminy Choszczno realizowane są od 1 stycznia 2010 r. przez Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych działający na podstawie uchwały nr XXXII/407/09 Rady Miejskiej z dnia 3 grudnia 2009 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych oraz nadania jej statutu. Zarządzanie zasobem komunalnym obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, świetlice wiejskie, remizy strażackie, wiaty oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące własność Gminy Choszczno.

§ 24. Zarządzanie przez ChZNK lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) bieżącego administrowania przekazanymi nieruchomościami,
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) sporządzania rzeczowo – finansowych rocznych i wieloletnich planów remontów i modernizacji,
- 4) zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- 5) utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym,

- 6) prowadzenia dokumentacji technicznej zarządzanych budynków,
- 7) wykonywania czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali, ich pobieraniem i rozliczaniem,
- 8) prowadzenia ewidencji zasobu mieszkaniowego gminy,
- 9) reprezentowania Gminy Choszczno jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 25. Reprezentowaniem Gminy Choszczno, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych zajmuje się ChZNK reprezentowany przez Kierownika jednostki posiadającego stosowne pełnomocnictwa. Podstawowe zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 4 ww. ustawy o własności lokali Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Wpływ gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest uzależniony od wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej. Jest on zatem ograniczony w tych wspólnotach, w których udział gminy jest niewielki.

Jeżeli treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie będzie sprzeczna z przepisami prawa i interesem Gminy, w głosowaniu nad nią, pełnomocnik Gminy będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali. W przeciwnym wypadku będą podejmowane działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.

Ponadto, w tych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielki udział, należy podejmować działania zmierzające do racjonalizacji gospodarowania zasobem poprzez zmniejszenie kosztów jego utrzymania. W tym celu, należy podejmować działania zmierzające do wychodzenia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych, poprzez zbywanie lokali odpowiadających temu udziałowi.

§ 26. Rola jednostki ChZNK działającej w imieniu Gminy Choszczno, w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- 1) ChZNK wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywania nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
- 2) ChZNK kontroluje sposób rozliczania udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 3) ChZNK reprezentuje udział gminy Choszczno na zabraniach rocznych oraz uczestniczy w głosowaniach uchwał,
- 4) ChZNK współpracuje ze wspólnotami w zakresie realizacji wniosków lokatorów dotyczących części wspólnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 27. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 jest budżet Gminy Choszczno. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- udzielane na preferencyjnych warunkach kredyty w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopląt - Banku Gospodartwa Krajowego o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,

- środki pomocnicze z Unii Europejskiej

- inne źródła zewnętrzne.

Rozdział 8.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych

§ 28. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę, domofon i inne urządzenia,
- 3) podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- 6) koszty administrowania i wynagrodzenie zarządcy.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. ChZNK obowiązany będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału gminy Choszczno w częściach wspólnych.

§ 29. Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w latach 2017 - 2021 ustalono przy założeniu, że roczny ubytek powierzchni użytkowej lokali wynosi około 840 m², a spadek kosztów utrzymania będzie na poziomie ok. 1,42 %.

Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządzania budynków i lokali komunalnych, nakłady na remonty częściowe budynków i lokali komunalnych oraz plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy, określa Tabela nr 9.

Tabela nr 9. Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych oraz planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki i zadania w latach (w tys. zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Wydatki związane z kosztami eksploatacyjnymi budynków wspólnot mieszkaniowych	240	226	213	200	188
2.	Wydatki związane z kosztami remontowymi budynków wspólnot mieszkaniowych	230	216	203	191	180
3.	Remonty i bieżące konserwacje(nieruchomości stanowiące 100% zasobu Gminy)	441	446	342	398	354
4.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją (media, usługi obce)	500	471	444	418	394
Razem		1411	1359	1202	1207	1116

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 30. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (posiadają tytuł prawny do innego lokalu),

2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, celem likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne),

3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,

4) zmniejszanie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na przydział na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych,

5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców poprzez organizowania zebrań na terenie danej nieruchomości,

6) prowadzeniu bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie gminy Choszczno,

7) pozyskania środków zewnętrznych finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,

8) podjęcie działań zmierzających do eliminowania pustostanów,

9) podjęcie działań zmierzających do eliminowania nielegalnego podnajmu,

10) regulowanie tytułów prawnych,

11) podjęciu działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 31. Dodatkowo mogą być podejmowane inne działania:

- wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkiwania,

- realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego,

- kontrolowanie tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej ewidencji i dokumentacji,

- wspieranie mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

§ 32. Postanowienia końcowe

Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.