

**UCHWAŁA NR XV/146/2012
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNI**

z dnia 9 stycznia 2012 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2012 - 2016.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z póź. zmianami) Rada Miejska w Choszcznie uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XIV/138/2011 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2012 – 2016, § 3 otrzymuje brzmienie:

"§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od dnia ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od dnia ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Bogusław Szymański

**UCHWAŁA NR XIV/138/2011
RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNI**

z dnia 22 grudnia 2011 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2012 - 2016.

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z póź. zmianami) Rada Miejska w Choszcznie uchwała, co następuje:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2012 roku.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Bogusław Szymański

Załącznik do Uchwały Nr XIV/138/2011

Rady Miejskiej w Choszcznie

z dnia 22 grudnia 2011 r.

Zalacznik1.docx

**Załącznik do Uchwały Nr XIV/138/2011
Rady Miejskiej w Choszcznie
z dnia 22 grudnia 2011 r.**

GMINA CHOSZCZNO



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOSZCZNO NA LATA 2012 – 2016

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2012 – 2016 obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości 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 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),

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,

6/ budynku – należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Choszczno,

7/ lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służący twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,

8/ podmiot administrujący – należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Choszcznie,

9/ powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń

znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,

10/ obszar peryferyjny - należy przez to rozumieć obszar miasta w skład, którego wchodzi budynki położone przy: ul. Kolejowej (Gostyczyń), ul. Fabrycznej 14, ul. Dąbrowszczaków 31,33 (Korzedo) oraz budynki posadowione poza obszarem zabudowania wiejskiego (tj. kolonie wiejskie).

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedna z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać w sposób zapewniający maksymalnie jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. Z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajania potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Dla realizacji priorytetu dotyczącego zasobu przewidziano następujące działania:

- ▲ wykorzystywanie i powiększanie własnego zasobu,
- ▲ utrzymywanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- ▲ zaprzestanie zmniejszaniu zasobu,
- ▲ pozyskiwanie lokali niezbędnych do zasiedlenia w zasobach Skarbu Państwa albo zasobach prywatnych, zasobach Choszczeńskiego TBS Sp. z o.o, w zasobach spółdzielczych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia, lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach,
- ▲ budowę budynków komunalnych,
- ▲ zarządzanie zasobem.

Niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem jest programem wdrażającym cele, wytyczającym kierunki i zadania Gminy min. zapewnienia pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Choszczna w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Choszczno.

Rozdział 1

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

§ 3.

W 2011 roku liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wynosiła ogółem 439 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 19.183,29 m². W liczbie tej było 117 lokali położonych w budynkach komunalnych o powierzchni użytkowej 4.759,50 m², zaś 322 lokali o powierzchni 14.423,79 m² wchodziło w skład wspólnot mieszkaniowych. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w Choszcznie kształtowała się na poziomie 42,11 m².

§ 4.

Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w roku 2012 oczekuje łącznie 68 rodzin, w tym:

- 1) na lokale zamienne - 5 rodzin;
- 2) na lokale socjalne – 43 rodziny, z których : „z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego” – 27 rodzin, z wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego – 16 rodzin,
- 3) na lokale docelowe - 20 rodzin.

Zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy każdego roku wzrasta średnio o 20 mieszkań, z których:

- 1) na lokale socjalne przypada 15 mieszkań rocznie (11 rodzin przybywa rocznie na wykazach osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego oraz 4 wnioski składane są 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, przypada około 5 rodzin rocznie.

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

- 1) w 2012 roku - 68 mieszkaniem do zasiedlenia,
- 2) w latach następnych każdego roku o 20 mieszkań więcej.

§ 5.

W latach 2007 - 2011 z „ruchu ludności”, z tytułu różnego rodzaju uwolnień lokali komunalnych, Gmina pozyskała do ponownego zasiedlenia ogółem 32 mieszkania. Mieszkania te przydzielono 20 osobom oczekujących na przydział lokalu socjalnego i 12 osobom oczekujących na przydział lokalu docelowego. Z powyższych danych wynika, że Gmina pozyskuje do zasiedlenia z własnego zasobu mieszkaniowego średnio 6 lokali rocznie

§ 6.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych następuje w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmowania przez Gminę działań zmierzających do odzyskania mieszkań. W celu odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę, Gmina nie powinna zawierać umów najmu z osobami bliskimi zajmującymi lokal o powierzchni przewyższającej dwukrotnie normatywną powierzchnię lokalu, przyjętą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Z pozyskanych z gminnego zasobu mieszkaniowego lokali nastąpi wydzielenie puli lokali socjalnych w drodze Zarządzenia Burmistrza Choszczna.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności jest niskie. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania Gminy na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach. Dlatego też, w dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych polegających w szczególności

- 1) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej ewidencji i dokumentacji,
- 2) zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

§ 7.

Z uwzględnieniem danych, o których mowa w § 4 i § 5 prognozę zapotrzebowania na lokale mieszkalne w latach 2012 - 2016 przedstawiono w tabeli nr 1, posługując się formułą :

$$Z_{(p)} = (n_r + p_r) - u_r$$

Z_p - zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w danym roku,

n_r - przydział lokali niezrealizowany w poprzednim roku,

p_r - średni roczny przyrost zapotrzebowania na lokale mieszkalne w roku,

u_r - średni roczny uzysk mieszkań do zasiedlenia.

Tabela nr 1. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w latach 2012 – 2016

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Zamienne	5	5	5	5	5
2.	Socjalne	43	54	65	76	87
3.	Docelowe	20	25	30	35	40
	Razem	68	84	100	116	132

Z tabeli wynika, że Gmina uwzględniając wyłącznie uzysk mieszkań do zasiedlenia na bazie mieszkaniowego zasobu Gminy powinno docelowo dysponować w roku 2016 liczbą 132 lokali. Ponieważ uzysk mieszkań do zasiedlenia w ilości średnio 6,4 lokali rocznie jest niewystarczający w stosunku do potrzeb, bo zaspokaja je zaledwie w 4,8 % oznacza to, że zachodzi potrzeba pozyskiwania lokali do zasiedlenia, zwłaszcza lokali socjalnych, z innych źródeł np. w formie

wynajmu od innych właścicieli, a także na bazie własnego zasobu poprzez różnego rodzaju zamiany. Będą również potrzebne inwestycje mieszkaniowe w szczególności w zakresie budowy lokali socjalnych. Będzie też potrzebna restrukturyzacja obecnego zasobu mieszkaniowego, w kierunku zwiększania zasobu lokali socjalnych poprzez przekwalifikowania lokali uwolnionych o niskim standardzie na lokale socjalne albo pozyskiwanie takich lokali w drodze zamiany. Rozwiązywanie problemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Gminie będzie wymagało zatem podejmowania długofalowych działań oraz znacznych nakładów na jego realizację.

§ 8.

Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w stopniu dostatecznym oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina będzie powiększać własny zasób mieszkaniowy przyjmując następujące kierunki działań:

- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszalne,
- adaptacja własnych budynków na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków mieszkalnych - wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczanie terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Gmina podejmie współpracę,
- pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych przez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno w latach 2012 – 2016.

Wyszczególnienie	Stan na 30 listopada 2011 r.	lata				
		2012	2013	2014	2015	2016
Liczba lokali docelowych w zasobie Gminy	398	383	393	395	395	395
Liczba lokali socjalnych w zasobie Gminy	41	61	62	62	64	66
RAZEM	439	444	455	457	459	461

Założenia:

- ▲ **2012 rok** – sprzedaż 15 lokali docelowych rocznie, pozyskanie 20 lokali socjalnych (kontenery),
- ▲ **2013 rok** – pozyskanie 10 lokali docelowych w zasobach ChTBS, pozyskanie 1 lokalu socjalnego (użyczenie),
- ▲ **2014 rok** – pozyskanie 2 lokali docelowych (adaptacja pomieszczeń),
- ▲ **2015 rok** – pozyskanie 2 lokali socjalnych (adaptacja pomieszczeń),
- ▲ **2016 rok** – pozyskanie 2 lokali socjalnych (użyczenie).

Rozdział 2.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 9.

Stosownie do informacji zawartej w § 3, mieszkaniowy zasób Gminy tworzy obecnie 439 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 19.183,29 m². Biorąc pod uwagę okres eksploatacji budynków mieszkalnych, mieszkaniowy zasób Gminy nie jest zasobem nowym. Tworzą go lokale położone w budynkach wzniesionych przed 1945 rokiem, natomiast pozostałe lokale położone są w budynkach z lat 50 i 60. Lata budowy jak i wyposażenie ich w urządzenia techniczne i instalacje wskazują na niską wartość użytkową tych lokali.

§ 10.

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

- 1) I 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, wodociagową, kanalizacyjną i gazową;
- 2) II 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, wodociagową, kanalizacyjną i gazową. Mogą posiadać instalację na gaz butlowy;
- 3) III 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).
- 4) IV kategorię wartości użytkowej o standardzie podstawowym tworzą lokale socjalne 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, tzw. zastępczych. Posiadają osobne lub wspólnego 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 winny być przeznaczane lokale o niskim standardzie. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązywania się przez Gminę z zadań ustawowych jako lokale socjalne 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). Powyższe zasady przeznaczenia lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem.

§ 11.

Strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy pod względem wartości użytkowej lokali przedstawiono w Tabeli nr 3 (stan na 30 listopada 2011r.)

Lp.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
1.	Lokale kategorii I	26	1.283,92
2.	Lokale kategorii II	56	2.427,49
3.	Lokale kategorii III	82	3.706,82
4.	Lokale kategorii IV	234	10.299
5.	Lokale socjalne	41	1.466,06
Razem		439	19.183,29 m²

Z tabeli nr 3 wynika, że 71,98 % mieszkaniowego zasobu Gminy tj. 316 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 14.005,82 m² stanowią lokale III i IV kategorii wartości użytkowej. 41 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.466,06 m² co stanowi 9,3 % ogółu zasobów wyodrębnionych zostało, z zasobów zaliczanych do IV 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.

§ 12.

Według danych ewidencyjnych na 30 listopada 2011, Gmina było właścicielem 16 oraz współwłaścicielem 106 budynków mieszkalnych. Znaczącą ilość budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy wybudowano przed 1945 rokiem, a 5 z nich przed 1900 rokiem. Oznacza to, że dla większości budynków okres eksploatacji oscyluje wokół 100 lat. Jeżeli dodać wieloletnie zaniedbania w zakresie wykonywania remontów tych zasobów z powodu niedostatecznych nakładów na ich utrzymanie w sprawności technicznej zasoby te są znacznie zużyte technicznie. Przywrócenie wartości użytkowej tym zasobom wymagać będzie dużych nakładów finansowych. Dla części tych budynków remont kapitalny będzie już nieopłacalny. Dane dotyczące budynków i lokali komunalnych z podziałem na okresy użytkowania przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 4. Podział budynków komunalnych z podziałem na czasookres użytkowania.

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnią użytkowa m ²
1.	Przed 1900	ponad 111	5	15	586,10
2.	1900-1945	od 66 do 111	75	235	10.230,95
3.	1946-1960	od 51 do 66	6	21	914,76
4.	1961-1985	od 26 do 50	36	168	7.451,48
Razem			122	439	19.183,29

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 65,57 % 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 wymagać będzie dużych nakładów finansowych. 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

§ 13.

Potrzeby remontowe określane na podstawie stanu technicznego budynków i lokali będą realizowane w ramach środków przeznaczonych z budżetu gminy na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

W przypadku poprawy standardu lokalu mieszkalnego kosztem powierzchni mieszkalnej i powstania tylko z tej przyczyny sytuacji nadmiernego zaludnienia, zainteresowana osoba nie ma możliwości uzyskania od Gminy pomocy mieszkaniowej z tytułu nadmiernego zaludnienia.

§ 14.

Do podstawowego zakresu robót budowlanych należą:

- remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi,
- docieplanie budynków,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja systemów grzewczych,
- roboty dekarско-błacharskie,
- roboty wodno - kanalizacyjne i elektryczne,
- rewitalizacja zabytkowych elewacji,
- roboty budowlane.

§ 15.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie podmiotu administrującego ustalone są przez ChZNK na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 ze zm.) ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych oraz wniosków użytkowników lokali.

§ 16.

W oparciu o zestawienia potrzeb remontowych 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 użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- ▲ zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków,
- ▲ zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych zarządzanych przez ChZNK na lata 2012 - 2016 sporządzony o analizie potrzeb i możliwości finansowych:

Tabela nr 5. Potrzeby remontowe w zakresie remontów lokali, w stosunku do których ChZNK pełni rolę podmiotu administrującego.

ROK	ZAKRES REMONTÓW I MODERNIZACJI	PLANOWANY BUDŻET ZADANIA
2012	1/ remonty dachów – 7 budynków 2/ naprawa i przestawienie pieców – 4 szt 3/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 32 szt 4/ prace konserwacyjne i awarie 5/ remonty wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich 6/ ekspertyzy budowlane – 5 szt 7/ tynki elewacji – remonty – 2 budynki 8/ opracowanie dokumentacji – inwentaryzacje – 10 budynków	353 tys.
2013	1/ wymiana stolarki okiennej – 20 szt 2/ naprawy kompleksowe dachów – 2 szt 3/ zbiorniki bezodpływowe – 1 szt 4/ docieplenie budynków – 2 budynki 5/ przeglądy roczne – 12 budynków 6/ opaski betonowe budynków – 3 budynki 7/ prace konserwacyjne i awarie 8/ remonty wg zaleceń z przeglądów obiektów rocznych i 5 - letnich	316 tys.
2014	1/ wymiana stolarki okiennej – 30 szt 2/ ocieplenia budynków – 2 budynki 3/ prace konserwacyjne i awarie 4/ naprawy kompleksowe dachów – 1 budynek 5/ przeglądy roczne i 5 letnie – 18 budynków 6/ remonty klatek schodowych – 2 budynki 7/ ekspertyzy budowlane – 2 budynki 8/ prace remontowe wg zaleceń przeglądów rocznych i 5 – letnich	332 tys.
2015	1/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 25 szt 2/ docieplenia budynków – 1 budynek 3/ przeglądy roczne i 5 – letnie – 18 budynków 4/ prace remontowe wg zaleceń z przeglądów rocznych i 5 – letnich 5/ wymiana rynien i rur spustowych – 2 budynki 6/ ekspertyzy budowlane – 2 budynki 7/ zagospodarowanie terenu wokół budynków – 2 budynki 8/ prace konserwacyjne i awarie	307 tys.
2016	1/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 22 szt	395 tys.

- | | |
|--|--|
| 2/ remonty klatek schodowych – 3 szt
3/ docieplenia budynków – 2 szt
4/ przeglądy roczne i 5 - letnie budynków – 18 szt
5/ prace remontowe wg zaleceń z przeglądów rocznych i 5 – letnich
6/ prace konserwacyjne i awarie
7/ ekspertyzy budowlane – 4 szt
8/ naprawy kominów – 8 szt | |
|--|--|

§ 17.

Plan remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych (udział gminy) na lata 2012 – 2016 sporządzony o analizie potrzeb i możliwości finansowych

Tabela nr 6. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

ROK	ZAKRES REMONTÓW I MODERNIZACJI	PLANOWANY BUDŻET ZADANIA
2012	1/ przemurowanie kominów – 6 budynków 2/ remont dachów – 6 budynków 3/ remont elewacji – 8 budynków 4/modernizacja wszelkich inst. w budynkach – 2 budynki 5/ izolacja budynków – 4 budynki 6/ remont klatek schodowych – 2 budynki 7/ wymiana drzwi do budynku – 4 budynki	42.674 zł
2013	1/ przemurowania kominów – 6 budynków 2/ remont dachów – 6 budynków 3/ remont elewacji – 6 budynków 4/ izolacja budynków – 3 budynki 5/ wymiana drzwi do budynku – 4 budynki	39.391 zł
2014	1/ przemurowanie kominów – 4 budynki 2/ remont dachów – 5 budynków 3/ remont elewacji – 4 budynki 4/ wymiana drzwi do budynku – 2 budynki 5/ izolacja budynków – 2 budynki	36.108 zł
2015	1/ przemurowanie kominów – 4 budynki 2/ remont dachów – 4 budynki 3/ remont elewacji – 4 budynki 4/ wymiana drzwi do budynku – 2 budynki	32.826 zł
2016	1/ przemurowanie kominów – 3 budynki 2/ remont dachów – 4 budynki 3/ remont elewacji – 3 budynki 4/ remont klatek schodowych – 3 budynki	29.543 zł

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 18.

Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowane 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.

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 zbiorowa – w budynkach w których gmina nie sprzedała dotychczas lokali.

§ 19.

Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Choszcznie oraz zasady wynikające z ww. ustaw.

Sprzedaż lokalu w drodze przetargu nieograniczonego będzie mogła mieć miejsce w przypadku uwolnienia go przez najemcę lub użytkownika w budynkach, w których gmina posiada nie więcej niż 50 % udziału własności.

§ 20.

Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży na dany rok zatwierdza Burmistrz Choszczna. Zbywanie lokali komunalnych na rzecz najemców będzie realizowane również w budynkach nie ujętych na wykazie, na podstawie złożonego wniosku przez osobę uprawnioną

§ 21.

Wyłączone ze sprzedaży są budynki i lokale socjalne oraz zamienne

§ 22.

Założenia dotyczące prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy w trybie bezprzetargowym w latach 2012 - 2016 przedstawiono w tabeli nr 8.

Tabela nr 8. Plan sprzedaży lokali komunalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2012 -2016

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie w roku 2011 roku	Ilość mieszkań przeznaczonych do zbycia ogółem	Sprzedaż w latach					Razem sprzedaż
				2012	2013	2014	2015	2016	
1	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	18	322	17	15	15	10	10	67
2	Lokale w budynkach komunalnych	-	70	12	10	16	-	-	32

W zależności od zainteresowania nabywaniem lokali komunalnych na własność w drodze bezprzetargowej przez aktualnych najemców, dane zawarte w tabeli nr 8 mogą ulegać zmianie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 23.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii wartości użytkowej lokalu, o której mowa w § 10 oraz od ilości czynników obniżających tę wartość, przy czym kryteria określające kategorię wartości użytkowej wymienione w § 10 traktuje się jako standard podstawowy.

Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wskaźniki obniżające stawkę czynszu dla lokalu o standardzie podstawowym:

Ze względu na położenie budynku:

- ▲ miejscowości peryferyjne - 10%

Ze względu na położenie lokalu w budynku:

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

Ze względu na wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne:

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

Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych:

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

Ogólny stan techniczny budynku:

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

Dla lokali mieszkalnych zaliczonych do poszczególnych kategorii wartości użytkowej o standardzie podstawowym z podziałem na teren miejski i wiejski obowiązuje stawka czynszu określona na dany rok w drodze Zarządzenia Burmistrza. Powyższa stawka czynszu, może być obniżona nie więcej niż:

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

§ 24.

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

§ 25.

Ocenę wartości użytkowej lokalu mieszkalnego i zaliczenie go do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej dokonuje ChZKN w oparciu o ustalenia zawarte w § 10.

§ 26.

Zadaniem polityki czynszowej Gminy w latach 2012 - 2016 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. W okresie dochodzenia do samowystarczalności należy jednocześnie dążyć do stopniowego zmniejszania dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego poprzez odpowiednie kształtowanie stawek czynszu. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, obejmujące koszty eksploatacji, wynagrodzenie zarządu oraz naprawy bieżące i konserwację.

Założenia dotyczące wzrostu stawek czynszu w latach 2012 - 2016 przedstawia **Tabela nr 9** w której jako podstawę do ustalenia prognozowanej wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

Tabela nr 9. Wzrost stawek czynszu w latach 2012 – 2016 w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu (w %)

Rok	Prognozowanie maksymalnej stawka czynszu	
	zł/m ²	% w. odt.
2012	5,00	1,74
2013	5,60	1,95
2014	6,20	2,16
2015	6,80	2,37
2016	7,50	2,62

Z tabeli wynika, że przyjęcie prognozowanej stawki czynszu spowoduje, że w 2016 roku wartość odtworzeniowa lokalu zbliży się do poziomu 3%. Poprzez sukcesywny wzrost stawek, wyrównanie dysproporcji pomiędzy dochodami z wpłat czynszowych a wydatkami na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, zaangażowanie dodatkowych środków budżetowych na dofinansowanie zasobu mieszkań będzie spadało.

§ 27.

Czynsz obowiązuje przez co najmniej 6 miesięcy. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia danego miesiąca. Stawki czynszu podane w tabeli nr 9 stanowią stawki bazowe opłat czynszowych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i mogą być obniżane zgodnie z zapisami § 28.

§ 28.

Burmistrz Choszczna może, na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym 90% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym 80% najniższej emerytury.

W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa powyżej, wysokość obniżek czynszu w latach 2012 - 2016 będzie kształtowała się następująco:

Tabela nr 10. Wysokość obniżek czynszów w latach 2012 – 2016

Wyszczególnienie	2012-2013	2014	2015	2016
Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:				
60% najniższej emerytury	20%	25%	30%	35%
70% najniższej emerytury	18%	20%	24%	25%
90% najniższej emerytury	15%	18%	20%	24%
Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód nie przekracza:				
60% najniższej emerytury	20%	25%	30%	35%
70% najniższej emerytury	18%	20%	24%	25%
80% najniższej emerytury	15%	18%	20%	24%

Zgodnie z art. 7 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz Choszczna na wniosek najemcy może udzielać obniżek na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji ChZNK może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskanych przez tę osobę dochodów oraz innych członków jej gospodarstwa domowego. ChZNK może odmówić przedłożenia wniosku najemcy o obniżenie czynszu Burmistrzowi Choszczna, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustalą, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki, ChZNK ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa powyżej.

§ 29.

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 socjalny.

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.

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

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy

§ 30.

Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy sprawuje podmiot administrujący - ChZNK w Choszcznie.

Podmiot administrujący sprawuje zarząd, o którym mowa powyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Ponadto podmiot administrujący zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia lokali lub budynków przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) sporządzania rzeczowo – finansowych rocznych i wieloletnich planów remontów i modernizacji,
- 3) sporządzania i przekładania Burmistrzowi informacji o wpływach i wydatkach z działalności statutowej podmiotu,
- 4) prowadzenie dokumentacji technicznej zarządzanych budynków,
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali, ich pobieraniem i rozliczaniem,
- 6) prowadzenia ewidencji zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 31.

Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały będą zarządzane przez podmioty wybrane przez te wspólnoty.

Podmiot administrujący będzie realizował obowiązki właściciela tj. Gminy Choszczno we wspólnotach mieszkaniowych zgodnie ich wola.

Do zadań ChZNK w szczególności należy:

- ▲ uczestniczenie w kosztach zarządzania nieruchomością wspólną,
- ▲ uczestniczenie w kosztach remontów i bieżącej konserwacji,
- ▲ reprezentowanie udziały gminy na zebraniach rocznych oraz uczestniczenie w głosowaniach uchwał,
- ▲ współpraca ze wspólnotami w zakresie realizacji wniosków lokatorów dotyczących części wspólnych.

Obowiązki wynajmującego dotyczące lokali stanowiących własność gminy Choszczno jak również we wspólnotach mieszkaniowych, będzie realizował Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Choszczynie.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 32.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarowania mieszkaniowej w latach 2012 – 2016 jest budżet gminy Choszczno. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1/ kredyty komercyjne,
- 2/ środki pomocowe – pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej,
- 3/ inne źródła finansowania.

Tabela nr 11. Spodziewane dochody z czynszów w latach 2012 – 2016

Rok	Max. stawka czynszu	Spodziewany dochód w tys. zł*	Średnia stawka czynszu	Spodziewany dochód w tys. zł*
2012	5,00	1069	3,42	731
2013	5,60	1157	3,83	791
2014	6,20	1225	4,24	837
2015	6,80	1316	4,65	899
2016	7,50	1421	5,13	972

Uwaga: wpływ przyjęto przy uwzględnieniu ściągłości 95%

§ 33.

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.

W przypadku nieregulowania zadłużenia czynszowego, po zakończeniu stosunku najmu, będą wdrażane instrumenty sankcyjne takie jak przekwaterowanie do lokalu o niższym standardzie użytkowym niż dotychczas zajmowany.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych

§ 34.

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/ ubezpieczenia, 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 obowiązana będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do jego udziału gminy Choszczno w częściach wspólnych.

§ 35.

Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w latach 2012 - 2016 ustalono przy założeniu, że roczny ubytek powierzchni użytkowej lokali wynosi około 600 m², a wzrost kosztów utrzymania będzie na poziomie ok. 2% i dotyczyć będzie w szczególności zwiększonych nakładów na remonty bieżące i konserwację.

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 12**.

Tabela nr 12. 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)				
		2012	2013	2014	2015	2016
I.	Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych	238	236	233	230	226
II.	Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych	180	178	176	173	170
III.	Remonty i bieżące konserwacje (nieruchomości stanowiące 100% zasobu gminy)	349	345	340	336	331
IV.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją (media, usługi obce, ubezpieczenia)	400	395	390	385	379
Razem		1167	1154	1139	1124	1106

Rozdział 9

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

§ 36.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, powinno ulec poprawie w szczególności w zakresie:

- ▲ eliminowania pustostanów,
- ▲ eliminowania niekontrolowanego podnajmu lokali,
- ▲ kontrolowania sposobu użytkowania mieszkań,
- ▲ regularnego uiszczania opłat z tytułu najmu lokalu,
- ▲ regulacje tytułów prawnych.

§ 37.

Przewiduje się udzielanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn: ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu sprzedaży, w celu pozyskania lokalu mieszkalnego docelowego lub lokalu socjalnego, a także zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych, ze względu na stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności, również z innych powodów.

§ 38.

Stosunek najmu może być wypowiedziany z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Umowa najmu może być wypowiedziana z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 39.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym powinno polegać na:

- 1/ opracowaniu i bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy,
- 2/ 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,
- 3/ dostosowanie struktur zarządzenia mieszkaniowym zasobem Gminy do obowiązujących uregulowań prawnych,
- 4/ wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Gminy socjalnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy,
- 5/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali

mieszkalnych w świetle art. 11 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Aby zwiększyć stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie racjonalnie wykorzystywała pustostany z zasobu poprzez odpowiedni dobór liczby osób kierowanych do zawarcia umowy najmu w stosunku do powierzchni lokalu.

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1/ 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,
- 2/ realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego.

Postanowienia końcowe

§ 40.

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.