

BURMISTRZ

M. W. K.
mgr inż. Witold Kadecki

Projekt

z dnia 21 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR /2024
~~BURMISTRZA MIASTA TUSZYNA~~**

~~z dnia 14 marca 2024 r.~~

z dnia

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2024 – 2030

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40, poz.572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art.21 ust.1 pkt. 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023r. poz.725) Rada Miejska w Tuszynie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tuszyn na lata 2024-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tuszyna.

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

26.03.2024
Karolina Werpachowska-Grzywińska
RADCA PRAWNY

BIURO NOTARSKIE
ZWIĄZKU NOTARZY W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM
W TUSZYNI
[Signature]
mgr inż. Agnieszka Cygan

Załącznik do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej w Tuszynie z dn.....

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2024-2030

WPROWADZENIE

1. "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn na lata 2024-2030" zwany dalej "Programem" określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jest to dokument strategiczny, określający zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.

2. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszyn:

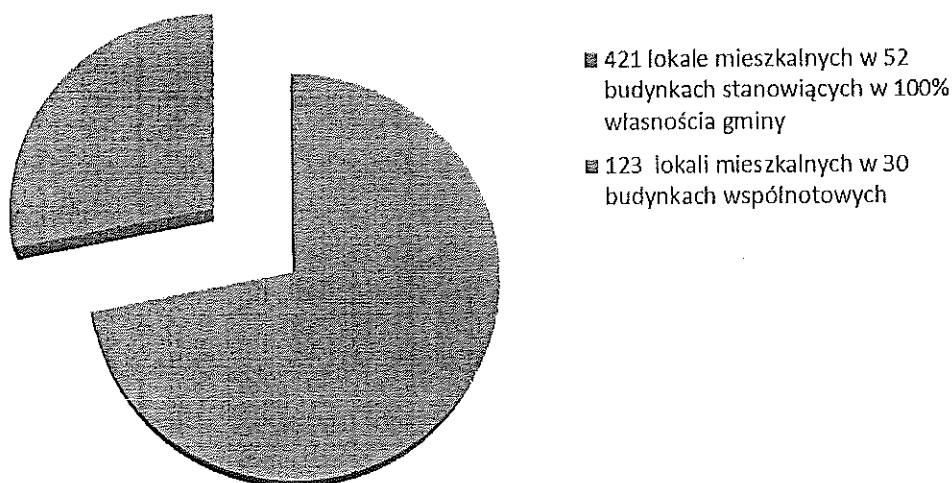
- a) dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby niezagospodarowanych lokali,
- b) uefektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowania zadłużenia,
- c) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - realizację koniecznych remontów,
 - likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali wskazywanych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych,
 - optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszania kosztów utrzymania zasobów,
 - racjonalizacja wynajmu lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Tuszyn tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Tuszyn, jak i w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe). Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn wg formy własności przedstawia tabela nr 1. Tabela nr 1.

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące własność Gminy Tuszyn	52	421
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Tuszyn jest współwłaścicielem	30	123
Razem :	82	544

Wielkość zasobu mieszkaniowego



Wykres 1 – Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn na dzień 30.09.2023 r.

Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszyn z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia tabela nr 2: Tabela nr 2.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	535	530	520	515	510	505	500
Liczba lokali socjalnych	29	30	29	30	29	30	28
Liczba lokali mieszkalnych	506	500	491	485	481	475	472
Powierzchnia użytkowa w m ²	20 228,23	20 017,53	19 450,25	19 262,64	19 2052,64	1 918 42,64	1 910 632,00

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadniających interes gminy;
- 2) wyłączenie z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

4. Zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający zarówno z intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również wykwaterowań z budynków z uwagi np.: na ich rozbiórkę (zgodnie z wykresem nr 2).



2. Wykres – prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszyn na dzień 30.09.2023 r.

Rozdział II Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2.1 Średni wiek budynków będących w zasobach Gminy Tuszyn wynosi około 80 lat i więcej, a średni stopień zużycia tych budynków wynosi około 50%. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego powstała przed II wojną światową, tylko 3 budynki powstały w okresie powojennym i ich stan techniczny jest uzależniony od przeprowadzanych remontów. Struktura wiekowa budynków, w których znajdują się lokale komunalne przedstawia poniższa tabela nr 3: Tabela nr 3.

Rok budowy	Liczba budynków
do 1945	55
1946-1960	1
1961-1970	2
1971-1980	0
1981-2017	0

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia przedstawia tabela nr 4: Tabela nr 4.

Lp.	Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali
1.	Centralne ogrzewanie	117
2.	Instalacja gazowa	3 lok. mieszkalne+1 lok. użyt.
3.	Instalacja wod.-kan.	415
4.	Brak instalacji wod.-kan.	6

Poniesione koszty na remonty przedstawia tabela nr 5: Tabela nr 5.

Lp.	Rok	Koszty na remonty/złotych/
1.	2020	125 885,70
2.	2021	226 078,28
3.	2022	244 439,37
4.	2023	327 734,99

W zasobach mieszkaniowych Gminy Tuszyn znaczącym czynnikiem, który ma wpływ, na to że nie zostaje on uszczuplony jest brak konieczności wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikającym z powyższego obowiązku zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach.

Rozdział III Analiza potrzeb oraz plany remontów i modernizacji

§ 3. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Tuszyń, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r. poz.682 z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia niebezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

2. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczności dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

3. Plan remontów i inwestycji, w tym na lata 2024- 2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. W okresie obowiązywania niniejszego programu celowe i konieczne będzie podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej (w przypadku jej wybudowania), likwidacja istniejących szamb i modernizacja instalacji kanalizacyjnej w budynku, a także wyposażenie nieruchomości w studzienki z wodomierzami głównymi oraz położenie nacisku na wymianę wodomierzy na wodomierze radiowe. Koniecznym stają się również całościowe remonty dachów, które do tej pory były naprawiane częściowo, co okazuje się niewystarczające. Należy zaznaczyć, że realizacja planów remontów i modernizacji uzależniona jest od posiadanych środków finansowych.

Nakłady na remonty i modernizację przedstawia tabela nr 6: Tabela nr 6

Lp.	Rok	Nakłady (w złotych)
1.	2024	251 297,00
2.	2025	263 862,00
3.	2026	277 055,00
4.	2027	290 908,00
5.	2028	305 453,00
6.	2029	320 726,00
7.	2030	336 762,00

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. W okresie obowiązywania programu przewiduje się sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w trybie przetargowym oraz w oparciu o wnioski złożone przez lokatorów zainteresowanych wykupem mieszkań.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Na dzień 30 września 2023 r. z zasobu mieszkaniowego Gminy Tuszyn zostało wyodrębnionych 25 wspólnot mieszkaniowych w 30 budynkach.

5. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz lokatorów w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2024 - 9 lokali;
- b) w roku 2025 - 5 lokali;
- c) w roku 2026 - 10 lokali;
- d) w roku 2027 - 5 lokali;
- e) w roku 2028 - 8 lokali;
- f) w roku 2029 - 7 lokali;
- g) w roku 2030 - 5 lokali.

6. Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Tuszyn będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1 Ustala się następujące kierunki polityki czynszowej prowadzonej przez Gminę Tuszyn:

- a) polityka czynszowa zmierza do utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie technicznym;
- b) wpływy z czynszów powinny pokrywać koszt utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego wraz z prowadzonymi remontami.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład Gminy Tuszyn są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Gmina Tuszyn, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.

4. Burmistrz Miasta Tuszyna nie częściej niż co 6 miesięcy, zarządzeniem ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że stawka bazowa czynszu stosowana wobec najemcy, z którym stosunek najmu zostaje zawarty po raz pierwszy w lokalu mieszkalnym o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², nie może być niższa od 150% stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni poniżej 80 m², dla którego mają zastosowanie takie same czynniki podwyższające wartość użytkową.

5. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. W odniesieniu do stawki czynszu za lokal socjalny nie stosuje się czynników podwyższających wartość użytkową.

7. Najemca lokalu mieszkalnego opłaca czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień podwyższenia stawki bazowej przedstawia tabela nr 7: Tabela nr 7.

Położenie budynku				Usytuowanie lokalu w budynku		Stan techniczny budynku	
Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje	Podwyższenie stawki bazowej 0%	Tuszyn: Stare Miasto Tuszyn Las, Tuszynek Majoracki	Pozostałe Sołectwa +Tuszyn Szpital	Lokal na poddaszu	Pozostałe lokale	Budynek drewniany	Budynek murowany
		+ 10 %	0%	0%	+10%	0%	+20%
I. Wyposażenie lokalu							
1.Instalacja wodna	+10 %						
2.Instalacja kanalizacyjna a)podłączenie do szamba b)podłączenie do kanalizacji	+10% + 25 %						
3.Ciepła woda	+10%						
4.Centralne ogrzewanie	+10%						
5.Instalacja gazowa	+30%						
6.WC	+15%						
7.Łazienka	+15 %						
II. Instalacje w budynku w przypadku gdy instalacje nie występują w lokalu							
1.Instalacja wodna	+ 5 %						
2. Instalacja kanalizacyjna a)podłączenie do szamba b)podłączenie do kanalizacji	+ 5 % * 15%						
3.Ciepła woda	+ 5 %						
4.WC	+10%						
5.Instalacja gazowa	+20%						

Uwaga: Jeżeli instalacja jest w lokalu to nie dolicza się za instalację w budynku. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki bazowej przedstawia tabela nr 8: Tabela nr 8.

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazowa czynszu	Obniżenie stawki w procentach
1.	mieszkanie bez wody bieżącej	10 %
2.	mieszkanie bez wc lub łazienki	10 %
3.	mieszkanie bez centralnego ogrzewania	10 %

8. Najemca jest obowiązany również do uiszczenia opłat niezależnych od Gminy Tuszyn związanych z eksploatacją lokalu tj.za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

9. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.**Rozdział VI Warunki obniżania czynszu**

§ 6. 1. Obniżka czynszu naliczana według obowiązujących stawek w stosunku do najemcy o niskich dochodach może być udzielona pod warunkiem, że wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Obniżka w wysokości 10% może być udzielona najemcy, którego średni dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu, nie przekracza:

- a) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

3. Obniżka może być udzielona na wniosek najemcy. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

Rozdział VII Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 7. 1. Gmina Tuszyn prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.

2. Celem zwiększenia skuteczności egzekucji należności wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- a) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,
- b) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- c) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego,
- d) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego. **Rozdział VIII Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

§ 8. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten był najmem socjalnym. **Rozdział IX Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Tuszyn zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Tuszynie gminna jednostka organizacyjna działająca w formie zakładu budżetowego. Na lata obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Tuszyn.

2. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale gospodarcze, komórki oraz urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe wraz z ich częściami składowymi.

3. Obsługą mieszkańców zajmuje się utworzone w tym celu Biuro Obsługi Mieszkańca.

4. Wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez podmiot wymieniony w ust.1 wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, odpowiednio na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Tuszyna pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

5. Do zadań z zakresu czynności związanych z zarządzaniem zasobem komunalnym gminy należy m.in.:

- a) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją i eksploatacją zasobu gminnego,
- b) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu oraz zawieranie umów z wykonawcami,
- c) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu komunalnego,
- d) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego,
- e) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów) i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów,
- f) windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- g) wypracowanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem komunalnym,
- h) reprezentowanie Gminy Tuszyn jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

6. W celu wypracowania prawidłowego, spójnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym podjęte zostaną działania prowadzące do ujednoczenia procedur związanych z najmem lokali, postępowaniami windykacyjnymi, sprawozdawczością, wykonywaniem kontroli właścicielskiej. **Rozdział X** *Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej*

§ 10. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki z budżetu Gminy:

- a) w ramach przychodów pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, dzierżaw terenu i dodatkowych komórek, wpływy z opłat eksploatacyjnych oraz wpływy z opłat za administrowanie Wspólnot Mieszkaniowych.
- b) w ramach środków znajdujących się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy społecznej przeznaczanych m.in. na dodatki mieszkaniowe,
- c) z innych źródeł. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030 przedstawia tabela nr 9: Tabela nr 9.

Lp.	Źródła finansowania	2024 (w zł)	2025 (w zł)	2026 (w zł)	2027 (w zł)	2028 (w zł)	2029 (w zł)	2030 (w zł)
1.	Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne	1 374 503,00	1 443 228,00	1 515 389,00	1 591 158,00	1 670 716,00	1 754 252,00	1 841 965,00
2.	Wpływy z czynszu za lokale użytkowe	114 347,10	120 064,50	126 067,70	132 371,10	138 990,00	145 940,00	153 237,00
3.	Wpływ z budżetu gminy	-	-	-	-			
4.	Dzierżawa terenu i dodatkowych komórek	56 563,50	59 391,68	62 361,26	65 479,32	68 753,00	72 191,00	75 800,55
5.	Wpływy z opłat eksploatacyjnych m.in. centralne ogrzewanie, nieczystości płynne, woda, itp.	1 059 264,00	1 112 227,00	1 167 839,00	1 226 231,00	1 287 543,00	1 351 920,00	1 419 516,00
6.	Pozostałe wpływy z różnych dochodów i opłat m.in. administrowanie WM, stan środków obrotowych, odsetki za zwłokę.	58 590,00	61 519,50	64 595,48	67 825,25	71 217,00	74 778,00	78 517,00
Razem:		2663267,00	2 796 431,00	2 936 252,00	3 083 065,00	3 237 219,00	3 399 081,00	3 569 035,55

Rozdział XI *Wysokość kosztów w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy*
11.1 Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 10:

Tabela nr 10.

Lp	Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty remontów i modernizacji budynków oraz obiektów towarzyszących	251 296,50	263 861,30	277 054,40	290 907,10	305 452,00	320 725,00	336 761,00
2.	Koszty utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych	311 010,00	326 560,5	342 888,50	360 033,00	378 035,00	396 937,00	416 784,00
3.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 939 093,00	2 036 047,00	2 137 850,00	2 244 742,00	2 356 979,00	2 474 828,00	2 598 569,00
4.	Podatki: od nieruchomości, podatek od osób prawnych itp.	161 815,50	169 906,30	178 401,60	187 321,70	196 688,00	206 522,00	216 848,12
Razem:		2 663 215,00	2 796 375,00	2 936 194,00	3 083 003,80	3 237 154,00	3 399 012,00	3 568 962,12

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

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) kontynuację zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym),
- 2) tworzenia w ten sposób zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- 3) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- 4) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów przez zarządcę, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych,
- 5) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
- 6) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.

2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy oraz prowadzić rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

3. Zaplanowana modernizacja i remonty na lata objęte programem nie spowodują konieczności zapewnienia na ten czas innego lokalu najemcy.