

UCHWAŁA Nr LXXV/644/2024

RADY GMINY Jonkowo

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XLIX/396/2022 Rady Gminy Jonkowo z dnia 30 maja 2022 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jonkowo na lata 2022 – 2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm) i 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1.

W uchwale Rady Gminy Jonkowo nr XLIX/396/2022 z dnia 30 maja 2022 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jonkowo na lata 2022 – 2027 Załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie jak w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jonkowo.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Uchwały Nr
LXXV/644/2024
Rady Gminy Jonkowo
z dnia 29 lutego 2024 roku.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JONKOWO NA LATA 2022-2027

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jonkowo na lata 2022-2027 jest:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
 - 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.
2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§2.

1. Realizacja określonych w § 1 ust. 2 celów będzie następować poprzez:
 - 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych i socjalnych oraz wydzielenie z zasobu gminnego lokali tymczasowych oraz lokali zamiennych poprzez:
 - a) budownictwo komunalne z przeznaczeniem na lokale mieszkalne,
 - b) zmiany sposobu użytkowania budynków użytkowych lub gospodarczych z dostosowaniem (adaptacją) na lokale mieszkalne: komunalne, w tym zamienne, socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe,
 - c) wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - 2) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - a) racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) likwidację zasobu zużytego technicznie (wyeksploatowanego),
 - 3) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
 - 4) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy za pomocą racjonalizacji gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu wraz ze stosowaniem obniżek dla rodzin o niskich dochodach.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) administratorze - należy przez to rozumieć Urząd Gminy Jonkowo, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JONKOWO W LATACH 2022-2027

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jonkowo obejmuje 22 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.
2. Gmina posiada 12 lokali, położonych w budynkach będących w całości jej własnością w tym dwa lokale położone w budynku szkoły w Nowym Kawkowie.
Na prawach współwłasności Gmina posiada 9 budynków mieszkalnych, w których jest właścicielem 10 lokali mieszkalnych .
W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się 2 lokale przeznaczone na wynajem jako lokal socjalny, w skład których wchodzi lokal uzyskany w drodze adaptacji na cele mieszkalne z jednego pomieszczenia w budynku mieszkalnym nr 17 położonym we wsi Godki oraz wolnostojący kontener mieszkalny znajdujący się pod adresem Wołowno 10a.

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jonkowo.

| Lp. | Treść | szt. | pow. lokali mieszkalnych w m² |
|------------|---|-------------|---|
| 1. | Budynki ogółem w tym: | 16 | 975,21 |
| | a) budynki mieszkalne w tym liczba lokali mieszkalnych | 15 20 | |
| 2. | b) budynki użytkowe w części mieszkalne w tym liczba lokali mieszkalnych | 1 2 | 96 |
| | liczba lokali mieszkalnych ogółem: w tym: przeznaczonych na lokale socjalne | 23 2 | 1071,21 44,15 |

Tabela 2. Wykaz lokali i pomieszczeń mieszkalnych pozostających w zasobach Gminy Jonkowo

| L p. | Położenie budynku mieszkalnego | | Przedmiot użytkowania | Powierzchnia użytkowa lokalu/pomieszczenia mieszkalnego |
|------------------------|---|--|-----------------------|---|
| | adres | nr. działki udział własn. gminy w nieruchomości | | |
| 1. Bałąg | | | | |
| | Bałąg | dz. 8/1 | 1. lokal mieszkalny | 37,82 m ² |
| 2. Garzewko | | | | |
| 1. | Garzewko 9 | dz. 87 | 1. lokal mieszkalny | 66,38 m ² |
| 3. Godki | | | | |
| 1. | Godki 17 | dz. 57/4 | 1. lokal mieszkalny | 57,62 m ² |
| | | | 2. lokal mieszkalny | 15,05 m ² |
| | | | 3. lokal mieszkalny | 90,06 m ² |
| 2. | Godki 18 | dz. 68/5 udz. 50/100 | 1. lokal mieszkalny | 69,50 m ² |
| 4. Jonkowo | | | | |
| 1. | ul. Ogrodowa 1/4 | dz. 161/4 udz. 20/100 | 1. lokal mieszkalny | 38,63 m ² |
| 5. Łomy | | | | |
| 1. | Łomy 58 | dz. 174/1 udz. 11/100 | 1. lokal mieszkalny | 18,00 m ² |
| 2. | Łomy 41 | dz. 92/2 udz. 302/1000 | 1. lokal mieszkalny | 34,1 m ² |
| 6. Małki | | | | |
| 1. | Małki 36 | dz. 104 udz. 51/100 | 1 lokal mieszkalny | 13,74 m ² |
| | | | 2 lokal mieszkalny | 23,21 m ² |
| 7. Nowe Kawkowo | | | | |
| 1 | Nowe Kawkowo 25 – budynek szkoły podstaw. | dz. 45/1 | 1. lokal mieszkalny | 48,00 m ² |
| | | | 2. lokal mieszkalny | 48,00 m ² |
| 8. Polejki | | | | |
| 1. | Polejki 6 a | dz. 28/5 udz. 50/100 | 1. lokal mieszkalny | 31,98 m ² |
| 9. Szalstry | | | | |
| 1. | Szalstry 40 | dz. 104/11 udz. 60/100 | 1. lokal mieszkalny | 50,30 m ² |
| 2. | Szalstry 15 | dz. 139/2 | 1. budynek mieszkalny | 63,00 m ² |
| 3. | Szalstry 22/1 | dz. 3012/3 udz. 25/100 | 1. lokal mieszkalny | 50,70 m ² |
| 10. Węgajty | | | | |
| 1. | Węgajty 2/1 | dz. 19/15 udz. 30/100 | 1. lokal mieszkalny | 45,80 m ² |
| 11. Wołowno | | | | |
| 1. | Wołowno 10 | dz. 180 | 1. lokal mieszkalny | 33,60 m ² |
| | | | 2. lokal mieszkalny | 83,08 m ² |

| | | | | | |
|----|-------------|-------------------------|----|------------------|----------------------|
| 2. | Wołowno 10a | dz. 179/1 | 1. | lokal mieszkalny | 29,1 m ² |
| | Wołowno | dz.200/3 udz. 47/100 | 1. | lokal mieszkalny | 70,21 m ² |

§ 4.

1. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Tabela 3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Jonkowo

| Lp | opis | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 | Rok 2025 | Rok 2026 | Rok 2027 |
|----|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. | a) lokale mieszkalne komunalne ogółem w szt. | 21 | 20 | 21 | 19 | 18 | 17 |
| | b) powierzchnia ogółem w m ² | 947,67 | 914,07 | 945,65 | 828,97 | 759,47 | 741,47 |
| 2. | a) w liczbie ogółem lokale socjalne w szt. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | b) powierzchnia w m ² | 44,15 | 44,15 | 44,15 | 44,15 | 44,15 | 44,15 |
| 3. | a) pomieszczenia tymczasowe w szt. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | b) powierzchnia w m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

§ 5.

1. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jonkowo.

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku,
- 2) konstrukcji,
- 3) wyposażenia.

2. Wiek budynków:

Budynki mieszkalne obejmujące lokale stanowiące zasób mienia komunalnego w znacznej części wybudowano w latach przedwojennych. Obiekty te są mocno wyeksploatowane.

3. Konstrukcja budynków:

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami rodzi powstawanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych można zaliczyć:

- 1) konstrukcje stropów drewniano-trzciniowych,
- 2) brak izolacji przeciwwilgociowych,
- 3) drewniana stolarka drzwiowa i okienna - sukcesywne wymiany,
- 4) instalacje elektryczne aluminiowe - sukcesywne wymiany,

- 5) brak lub skorodowane instalacje wodne i kanalizacyjne.
4. Instalacje wodne i kanalizacyjne w budynkach były zainstalowane w odległych latach i wymagają napraw. Również instalacje elektryczne są w złym stanie technicznym. Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobne naprawy i konserwacje.

Tabela 4. Wyposażenie budynków - lokali mieszkaniowych w instalacje i urządzenia

| Lp. | Wyposażenie | Liczba lokali | % zasobów |
|-----|--------------------------|---------------|-----------|
| 1. | Instalacja wodna | 18 | 95 |
| 2. | Instalacja kanalizacyjna | 12 | 60 |
| 3. | WC | 18 | 90 |
| 4. | Łazienka | 17 | 85 |
| 5. | Centralne ogrzewanie | 3 | 15 |

§ 6.

Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

§ 7.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze adaptacji lokali/pomieszczeń niemieszkalnych:

- 1) Mieszkaniowy zasób Gminy Jonkowo może być powiększany poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji na cele mieszkalne powierzchni niemieszkalnych przede wszystkim strychów i innych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz w obiektach użytkowych stanowiących własność Gminy Jonkowo.
- 2) Lokale, pomieszczenia lub inne części budynków przewidziane do robót adaptacyjnych typuje Wójt Gminy Jonkowo z własnej inicjatywy lub z inicjatywy mieszkańca gminy ubiegającego się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy zainteresowanego pozyskaniem lokalu w drodze adaptacji na własny koszt albo na wniosek najemcy lokalu ubiegającego się o powiększenie zajmowanego mieszkania.
- 3) Wyboru osób do zaadaptowania pomieszczeń dokonuje się spośród wnioskodawców ubiegających się o lokal z zasobów gminy, którzy wyrazili chęć pozyskania lokum w taki sposób.

Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY JONKOWO W LATACH 2022-2027.

§ 8.

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|--|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 5. | Naprawa/ wymiana/ instalacji elektrycznej. | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6. | Budowa bezodpływowych zbiorników sanitarnych. | - | -- | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 7. | Inne | - | 3 | - | 2 | - | 3 | - | 5 | - | 9 | - | 10 |

5. W latach 2022-2027 koszty związane z tymi przedsięwzięciami prognozuje się następująco:

Tabela 7. Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Jonkowo

| L.p. | Rodzaj robót | 2022r. | 2023r. | 2024r. | 2025r. | 2026r. | 2027r. |
|------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1. | wymiana stolarki okiennej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | wymiana stolarki drzwiowej | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | remonty dachów, konstrukcji dachowych i ścian | 13000 | 17000 | 20000 | 18000 | 18000 | 14000 |
| 4. | remont stropów | 4000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Naprawa /wymiana/ instalacji elektr. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Budowa bezodpływowych zbiorników sanitar. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 7 | Inne | 2500 | 5000 | 4000 | 9000 | 12000 | 18000 |

Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.

§9.

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali ma tendencję malejącą. Umożliwienie nabycia lokali na własność przez ich najemców jest głównym celem Gminy. Sprzedaż lokali następować będzie na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikat określonych odrębnymi przepisami lub na zasadach ogólnych - w trybie przetargowym.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost.

3. W latach 2022-2027 Gmina będzie przygotowywała oferty do sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

Tabela 9. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

| Lp. | Rok | Planowana sprzedaż lokali |
|------------|------------|--------------------------------------|
| 1. | 2022 | 1 |
| 2. | 2023 | 1 |
| 3. | 2024 | 1 |
| 4. | 2025 | 1 |
| 5. | 2026 | 1 |
| 6. | 2027 | 1 |

4. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

§10.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2027, które zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny w coraz większym stopniu pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków, ale zapewnić z czasem również środki na remonty.

2. Pokrycie kosztów utrzymania lokali z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 nie będzie dotyczyło wpływów z czynszów za lokale socjalne.

3. Za podstawę ustalenia wysokości czynszu za użytkowanie lokalu należy przyjąć stawkę podstawową (bazową) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 11.

1. Obecnie w Gminie Jonkowo obowiązują następujące czynniki wpływające na poziom czynszu:

- 1) obniżenie stawki o 20%- mieszkanie zlokalizowane na posesji pozbawionej wody pitnej ,
- 2) podwyższenie stawki o 20%- mieszkanie zaopatrzone w instalację wodociągową,
- 3) podwyższenie stawki o 10% - mieszkanie zaopatrzone w instalację centralnego ogrzewania,
- 4) podwyższenie stawki o 10%- mieszkanie zaopatrzone w instalację kanalizacyjną.

2. Wysokość czynszu za używanie lokalu nie może przekroczyć w skali roku poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który obecnie w woj. warmińsko-mazurskim wynosi 4 649,00 zł.

3. Zakłada się urealnienie stawki podstawowej czynszu miesięcznego w wysokości nie niższej niż 0,08% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie Warmińsko – Mazurskim obowiązującego w dniu ustalenia nowej stawki oraz przyjęcie wskaźników procentowego obniżenia stawki bazowej czynszu miesięcznego ze względu na występowanie czynników obniżających wartość użytkową lokalu w następującym zakresie:

1)położenie budynku: przyjmuje się obniżenie stawki bazowej o 10 % z uwagi na występowanie co najmniej dwóch z trzech czynników jak: położenie w zabudowie rozproszonej (kolonijnej) powyżej 1000 m – od zabudowy wsi, brak w danej miejscowości komunikacji publicznej, brak w danej miejscowości sklepu spożywczego;

2)położenia lokalu w budynku: przyjmuje się obniżenie stawki o 5 % dla lokali znajdujących się na poddaszu lub wygospodarowanych z poddasza w ramach adaptacji;

3)wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu: przyjmuje się obniżenie stawki o 15 % z uwagi na jednoczesne występowanie co najmniej dwóch z spośród następujących czynników – brak instalacji wodociągowej, brak instalacji kanalizacyjnej, brak wc, brak łazienki, ogrzewanie piecowe (z wyjątkiem c.o. lokalnego);

4) ogólnego stanu technicznego budynku: przyjmuje się obniżenie stawki o 10 % za lokal w budynku drewnianym lub w budynku w stanie technicznym niezadawalającym.

4. Czynniki obniżających wartość użytkową lokali nie stosuje się przy ustalaniu czynszu najmu lokali socjalnych.

5. Wprowadzenie trwałych ulepszeń podwyższających wartość użytkową lokalu w wyniku działań Gminy albo przez najemcę za zwrotem kosztów, likwidujących czynniki obniżające stawkę czynszu, stanowi podstawę do ponownego ustalenia wysokości czynszu miesięcznego.

6. Zmiany wysokości czynszu najmu będą mogły następować poprzez podwyższenie (waloryzację) stawki podstawowej czynszu, nie częściej jednak niż jeden raz w roku.

7. W kolejnych latach stawkę podstawową czynszu należy waloryzować wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, jeżeli wskaźnik ten w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym następuje podwyżka, wynosi co najmniej 105%.

§ 12

Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1§ 10 powinien następować w powiązaniu:

- 1) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) z zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,

- 4) z realizacją przez służby społeczne programów pomocy rodzinom pozostającym w niedostatku w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

§13.

1. Najemcom o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód (w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych) w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- przewiduje się wsparcie w postaci obniżenia czynszu.

2. Wsparcia udziela się na pisemny wniosek najemcy.

Rozdział VI

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY JONKOWO ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

§14.

1. Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Jonkowo pozostaje zadaniem Urzędu Gminy Jonkowo.
2. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2027.

§15.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy w tym przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych. Planując źródła finansowania zapisano coroczne wydatki (*przekraczające wpływy z czynszu*) z budżetu Gminy, przeznaczane na częściowe pokrycie kosztów remontowych zasobu:

Tabela 10. planowane przychody z tytułu czynszu

| Wyszczególnienie | Planowane przychody z tytułu czynszu (w zł.) | | | | | |
|-----------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Czynsz za lokale mieszkalne | 17 200 | 19 200 | 19 900 | 21 900 | 21 900 | 21 900 |

Rozdział VIII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH , Z PODZIAŁEN NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY , KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELU , A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 16.

1. Koszty utrzymania zasobu.

1) Koszty będą określane odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań i budynków.

2) Gmina prowadzić będzie drobne naprawy, remonty i modernizacje odpowiednio do posiadanych możliwości finansowych gminy.

Tabela 11. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia

| Rodzaje kosztów | Koszty w latach (w tys.) | | | | | |
|------------------------------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
| Koszty bieżącej eksploatacji | 5000 | 5500 | 6000 | 6700 | 7500 | 8000 |
| Koszty remontów/modernizacji | 20000 | 22000 | 24000 | 27000 | 30000 | 32000 |
| Koszty zarządu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 17

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
 - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych,
 - 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
 - 4) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego, szczególnie położonych w zabudowie kolonijnej wsi.