

UCHWAŁA NR XIX/145./2012

Rady Miasta Jastarnia

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarnia na lata 2012-2016

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rada Miasta Jastarnia uchwala, co następuje:

§ 1.

Rada Miasta Jastarnia przyjmuje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jastarnia na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jastarnia.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Jastarni
[Signature]
Wojciech Kohnke

Uzasadnienie

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarnia na lata 2012 – 2016 oraz podjęcia uchwały Rady Miasta z tym związanej wynika z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy – art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Jastarnia jest kompleksowym opracowaniem porządkującym, analizującym i wyznaczającym kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Cele i działania określone w powyższym Programie zostaną zrealizowane poprzez szczegółowe uchwały Rady Miasta i zarządzenia wykonawcze Burmistrza Miasta Jastarnia. Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

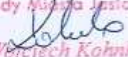
[Signature]
Maciej Urbanski
adwokat

- rozwój inwestycyjny budownictwa mieszkaniowego;
- poprawę stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego;
- racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez nową politykę czynszową;
- prywatyzację i komercjalizację części zasobu mieszkaniowego gminy;
- nowe zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym;
- wskazanie źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego.

Z uwagi na powyższe podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miasta Jastarni


Wojciech Kohnke

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
GMINY MIASTA JASTARNIA NA LATA 2012-2016**

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział II.
Słownik**

§ 2.

Ilekróć w załączniku jest mowa o:

1/ mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasta Jastarnia,

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

3/ lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż , a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

4/ **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 gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Rozdział III. Mieszkaniowy zasób gminy

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jastarnia stanowią lokale mieszkalne i lokale socjalne będące wyłączną własnością gminy.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzony jest poprzez:

- przekazanie na rzecz gminy lokali na podstawie przepisów art. 44 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r., nr 32, poz. 190 z późn. zm.) o nabyciu mienia komunalnego,

- przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów przedsiębiorstw państwowych oraz mienia Skarbu Państwa ,
- przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne lub prawne,
- wybudowanie lokali przez gminę, bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
- nabywanie odpłatnie.

3. Przewiduje się zmniejszenie lub zmianę struktury mieszkaniowego zasobu gminy z przyczyn:

- rozbiórki budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
- przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie.

4. Lokal socjalny może zostać wynajęty ponownie jako lokal mieszkalny w przypadku

podniesienia jego standardu technicznego.

5. Wg stanu na 1 marzec 2012r. mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 44 lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.902,06 m², w tym:

1. 36 lokali o powierzchni użytkowej 1.558,15 m² w 15 budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Jastarnia;
2. 8 lokali o powierzchni użytkowej 343,91 m² w 5 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Jastarnia;

6. Wg stanu na 1 marzec 2012r. w skład wyżej wymienionego zasobu wchodzi 14 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 431,77 m².

7. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jastarnia przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy Miasta Jastarnia			
Adres nieruchomości	ilość lokali	w tym lokali socjalnych	ilość powierzchni użytkowej w m ²
ul. Mickiewicza 168, Jastarnia	3	3	82,33
ul. Rybacka 26, Jastarnia	1	1	45,90
ul. Portowa 39, Jastarnia	8	8	260,78
ul. Portowa 39a, Jastarnia	1	1	12,62
ul. Wojska Polskiego 18, Jurata	1	1	30,14
ul. Sychty 27, Jastarnia	3	0	132,73
ul. Stelmaszczyka 4a, Jastarnia	3	0	142,72
ul. Stefańskiego 1, Jastarnia	3	0	128,74
ul. Rybacka 27, Jastarnia	1	0	42,24
ul. Rybacka 2, Jastarnia	3	0	184,88
ul. Stefańskiego 36, Jastarnia	2	0	99,38
ul. Stelmaszczyka 5, Jastarnia	3	0	188,00
Łętowo 2, gm. Choczewo	1	0	58,52
ul. Wojska Polskiego 63, Jurata	2	0	88,38
ul. Świątopelka 3, Jurata	1	0	60,79
Razem:	36	14	1 558,15

Nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych				
adres nieruchomości	ilość lokali	w tym ilość lokali socjalnych	ilość powierzchni użytkowej w m ²	% udział Gminy we wspólnocie
ul. Ratibora 50 Jurata	1	0	39,22	8,56 %
ul. Ratibora 52 Jurata	2	0	78,78	18,70 %
ul. Ratibora 54 Jurata	1	0	44,97	10,45 %
ul. Ratibora 65 Jurata	3	0	137,76	30,05 %
ul. Ratibora 69 Jurata	1	0	43,18	9,92 %
Razem:	8	0	343,91	77,68 %

Zestawienie zasobu Gminy		
	ilość lokali	ilość powierzchni użytkowej w m ²
Lokale mieszkalne	30	1 470,29
lokale socjalne	14	431,77
Razem:	44	1 902,06

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

§ 4.

1. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznej sprawności obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.).

2. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie rzeczowy plan remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie nie pogorszonym zasobów mieszkaniowych. Nacisk jednak został położony na odnowienie elewacji budynków, zachowując 25% zaangażowanie środków na odnowienie elewacji, co ma to dać podstawę do ubiegania się o środki zewnętrzne (np. na termomodernizację) i ostatecznie doprowadzić do poprawy estetyki zasobu gminnego.

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji obejmujący swym zakresem również lokale użytkowe tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb.

Plan remontów i modernizacji opracowuje komórki organizacyjne Urzędu Miasta, a zatwierdza go Burmistrz Jastarni. Zatwierdzone rzeczowe plany będą stanowić element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia w latach 2012 – 2016.

4. Planowaną wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizację określa poniższa tabela, przy czym potrzeby remontowe skalkulowano nie tylko w stosunku do przewidywanych wpływów z czynszów i dzierżaw, które nie zaspokajają potrzeb remontowych przedwojennych budynków.

L.p.	Potrzeby remontowe	Środki finansowe w poszczególnych latach (zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Roboty elewacyjne	-----	10 000,00	10 000,00	10 000,00	-----
2.	Roboty stolarskie	8 000,00	5 000,00	5 000,00	-----	5 000,00
3.	Roboty gazowe	-----	-----	-----	-----	-----

						-
4.	Roboty wod. - kan.	5 000,00	5 000,00	-----	-----	5 000,00
5.	Roboty zduński	8 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
6.	Roboty murarskie	20 000,00	5 000,00	5 000,00	-----	-----
7.	Roboty malarskie	-----	2 000,00	-----	-----	2 000,00
8.	Roboty elektryczne	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
9.	Roboty dekarskie	250 000,00	20 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
10.	Roboty inne	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
	Przekazanie wspólnotom kwot na fundusz remontowy do ustalonych zaliczek	8 000,00	8 000,00	9 000,00	9 000,00	9 000,00
	Ogółem	312 000,00	73 000,00	57 000,00	47 000,00	49 000,00

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych oraz działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 5.

1. Lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Jastarnia mogą być sprzedawane najemcom posiadającym aktualne umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek, lub na podstawie oferty złożonej z urzędu.
2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, które decyzją Burmistrza Jastarnia nie podlegają oddaniu w najem, mogą być przeznaczane do sprzedaży w formie przetargu.
3. Do sprzedaży o której mowa w § 5 ust. 1 i 2 stosuje się zasady określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) oraz uchwale Nr XXXIV/37/98 Rady Miasta Jastarnia z dnia 09 czerwca 1998 r.

§ 6.

4. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe:

- sprzedaż budynków, w których jest mniej niż 5 lokali mieszkalnych,
- prowadzenie działań zmierzających do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych,

- prowadzenia zamian lokali z opieką uzyskania w budynku jednolitej struktury lokali socjalnych.

5. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży nieruchomości gmina nie będzie już jej współwłaścicielem.

§ 7.

6. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne mające powiązanie z pełnioną funkcją czynnych bądź emerytowanych nauczycieli w budynku (Dom Nauczyciela) przy ul. Stelmaszczyka 4a, oraz wszędzie tam gdzie nie występuje możliwość wydzielenia, wyodrębnienia działki gruntu, na której usytuowany jest lokal lub brak możliwości wykonania dojazdu do tej działki oraz ustanowienia samodzielności lokalu.

7. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

Rozdział VI Zasady polityki czynszowe

§ 8.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.

§ 9.

Polityka czynszowa Gminy Miasta Jastarnia powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2012 – 2016, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 10.

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1/ za lokale mieszkalne

2/ za lokale socjalne.

§ 11.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 12.

1. Wysokość stawek bazowych czynszu za lokale, o których mowa w § 10 ustala Burmistrz Miasta Jastarnia w formie zarządzenia.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową, dla lokalu którego najem nastąpił po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały ustala Burmistrz Jastarni, przy czym nie może być ona niższa niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, z wyłączeniem:

- 1) zamiany lokalu zaproponowanej przez wynajmującego,
- 2) najmu lokalu wynikającego z obowiązku dostarczenia przez gminę lokalu zamiennego,
- 3) najmu lokalu wynikającego z wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych przez najemców dokonanej za zgodą wynajmującego,
- 4) najmu lokalu następującego na podstawie art. 691 Kc,

§ 13.

Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Burmistrz Miasta może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§ 14.

Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, przy czym nie dotyczą one stawki czynszu za lokale socjalne.

1. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu dla lokali wyposażonych w:

- ogólne instalacje c.o. o 20 %
- ogólne instalacja c.w. + c.o. o 22 %
- indywidualne instalacje gazowe o 20 %
- łazienka z wc o 20 %
- mieszkanie położone na innej kondygnacji niż parter czy poddasze o 10 %

2. Stawka bazowa czynszu podlega obniżeniu w lokalach wyposażonych w:

- wspólne wc, bez łazienki o 10 %
- mieszkanie na poddaszu lub parterze o 10 %

§ 15.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym wyliczonej według zasad w § 14.

§ 16.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu zmniejsza się stosownie do postanowień § 14.

§ 17.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczenia comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 18.

Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

Rozdział VII

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.

§ 19.

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Burmistrz Jastarni, jako reprezentant właściciela, opierając się na następujących zasadach:

- 1) utrzymania zasobu w należytych stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,
- 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
- 3) zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządców i realizacją ich zadań,
- 4) podnoszenia jakości wykonywanych usług w zakresie zarządzania zasobem oraz utrzymywania korzystnych parametrów ekonomicznych tego zarządzania,
- 5) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

2. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

3. Zarząd i administrację lokalami stanowiącymi własność gminy Jastarnia sprawuje Burmistrz Miasta Jastarnia poprzez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Jastarnia, zatrudniającą licencjonowanego zarządcę.

4. Zarząd i administrację lokalami z przeznaczeniem na wynajmowanie na czas trwania stosunku pracy sprawuje Burmistrz Jastarni poprzez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Jastarnia.

5. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.).

6. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynku Wspólnoty, Gmina Miasta Jastarnia przekazuje Wspólnocie miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusz remontowy oraz wpłaty na wynagrodzenie Zarządcy. Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach

sprawozdawczych organizowanych przez Zarządcę. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusz remontowy oraz na wynagrodzenie Zarządcy ustalone zostaną, na podstawie uchwał podjętych przez Wspólnotę.

7. Komórka organizacyjna Urzędu Miasta Jastarnia pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmowaniem lokali oraz dokonuje wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Jastarnia.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20.

1. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Dodatkowym źródłem finansowania będą środki pozabudżetowe (unijne lub krajowe) oraz ewentualna dotacja z budżetu gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizacyjnych budynków gminnych i współwłasności.
3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów. Do kosztów bieżącej eksploatacji zalicza się koszty prowadzonej administracji przez podmiot określony w § 19.ust. 3 i 5.
4. Gminy Miasta Jastarnia może umorzyć lub rozłożyć zaległość czynszową na raty.
5. Inną formą wsparcia jest udzielanie dodatków mieszkaniowych w oparciu o odrębne przepisy

Rozdział IX

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 21.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2012 – 2016 przedstawia poniższe zestawienie.

Lp.		Planowane przychody (zł)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za komunalne lokale mieszkalne	128 000,00	134 000,00	139 000,00	144 000,00	149 000,00

2. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 5 lat przedstawia poniższa tabela.

rok	2012	2013	2014	2015	2016
eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	65 000,00 zł	68 250,00 zł	71 662,50 zł	75 245,62 zł	79 007,90 zł
konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii	15 000,00 zł	15 750,00 zł	16 537,50 zł	17 364,37 zł	18 232,58 zł
inwestycje remontowe	20 000,00 zł	21 000,00 zł	22 050,00 zł	23 152,50 zł	24 310,13 zł
eksploatacja części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	15 935,76 zł	16 732,54 zł	17 569,16 zł	18 447,61 zł	19 369,99 zł
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	4 200,00 zł	4 410,00 zł	4 630,50 zł	4 862,02 zł	5 105,12 zł
wynagrodzenie za administrowanie częścią wspólną w budynkach wspólnot z udziałem gminy	924,00 zł	970,20 zł	1 018,71 zł	1 069,64 zł	1 123,12 zł
razem:	121.059,76 zł	127.112,74 zł	133 468,37 zł	140 141,76 zł	147 148,84 zł
Założono, że utrzymanie nieruchomości gminnych z roku na rok będzie wzrastało o 5% w stosunku do roku poprzedniego.					
Wysokość funduszu remontowego małej wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy zostanie ustalona przez wspólnotę w formie uchwały.					
Wynagrodzenie za administrowanie częścią wspólną w budynku małej wspólnoty z udziałem gminy została ustalona przez wspólnotę w formie uchwały oraz na podstawie podpisanej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z licencjonowanym Zarządcą.					

Rozdział X

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

§ 22.

Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

- podjąć działania zmierzające do uzyskania mieszkań socjalnych w wielkości stanowiącej ok. 10% mieszkań komunalnych,
- podejmować działania do zwiększenia zasobu gminy o zasoby lokalowe,
- dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym,
- stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostroli
Koliba
Wojciech Kolunka