

UCHWAŁA NR XXII/178/2016

Rady Miasta Jastarni
z dnia 25 kwietnia 2016 r.

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarni na lata 2016-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)

Rada Miasta Jastarni uchwala, co następuje:

§ 1.

Rada Miasta Jastarni przyjmuje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Jastarni na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

§ 3.

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



PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Jastarni
Joanna Korkeł-Marchwińska

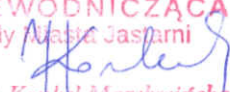
Maciej Urbański
adwokat

Uzasadnienie :

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarni na lata 2016 – 2020 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz 150). 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 Jastarni 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 Jastarni. Do najważniejszych celów sformułowanych w niniejszym Programie należy zaliczyć:

- 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.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Jastarni

Joanna Konkel-Marchwińska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY MIASTA JASTARNI NA LATA 2016-2020

Rozdział 1. 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 2. Słownik

§ 2.

Ileokroć w załączniku jest mowa o:

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

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 5m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa

domowego 10m², 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, 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 3. Mieszkaniowy zasób gminy

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jastarni 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) 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 odpłatne.

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 kwietnia 2016r. mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 45 lokale komunalne o łącznej powierzchni użytkowej 1.906,84 m², w tym:

- 1) 38 lokali o powierzchni użytkowej 1.606,11 m² w 14 budynkach stanowiących własność Gminy Miasta Jastarni;
- 2) 7 lokali o powierzchni użytkowej 300,73 m² w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Jastarni;

6. Wg stanu na 1 kwietnia 2016r. w skład wyżej wymienionego zasobu wchodzi 14 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 417,55 m².

7. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Jastarni 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. Sychty 27, Jastarnia	3	0	132,73
ul. Stelmaszczyka 4a, Jastarnia	3	0	142,72
ul. Stefańskiego 1, Jastarnia	6	1	206,84
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
Lętowo 2, gm. Choczewo	1	0	58,52
ul. Wojska Polskiego 63, Jurata	2	0	88,38
ul. Świętopelka 3, Jurata	1	0	60,79
Razem:	38	14	1 606,11

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 %
Razem:	7	0	300,73	67,76 %

Zestawienie zasobu Gminy

	ilość lokali	ilość powierzchni użytkowej w m ²
Lokale mieszkalne	31	1 494,71
lokale socjalne	14	412,13
Razem:	45	1 906,84

Rozdział 4.
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 t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

2. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany zostanie rzeczowy plan remontów i modernizacji gwarantujący utrzymanie w stanie niepogorszonym zasobów mieszkaniowych. Nacisk jednak został położony na odnowienie elewacji budynków, zachowując 25% zaangażowanie środków na odnowienie elewacji, co ma 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 Miasta Jastarni w latach 2016 – 2020.

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)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Roboty elewacyjne	-----	20 000,00	10 000,00	150 000,00	-----
2.	Roboty stolarskie	15 000,00	10 000,00	8 000,00	5 000,00	5 000,00
3.	Roboty gazowe	-----	-----	-----	-----	-----
4.	Roboty wod. - kan.	5 000,00	5 000,00	3 000,00	3 000,00	5 000,00
5.	Roboty zduński	10 000,00	8 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00
6.	Roboty murarskie	20 000,00	10 000,00	8 000,00	-----	7 000,00
7.	Roboty malarskie	-----	2 000,00	-----	5 000,00	3 000,00
8.	Roboty elektryczne	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
9.	Roboty dekarские	40 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
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		111 000,00	96 000,00	78 000,00	212 000,00	69 000,00

Rozdział 5
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 (t.j.Dz.U. 2015r. poz. 1774) oraz uchwale Nr XXXIV/37/98 Rady Miasta Jastarni z dnia 09 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami.

§ 6.

4. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się za celowe:
 - prowadzenie działań zmierzających do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych,
 - prowadzenia zamian lokali z opcją 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 6.
Zasady polityki czynszowej

§ 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 2016 – 2020, 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 Jastarni 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 uiszczania 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 7.

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 należytym 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 Miasta Jastarni sprawuje Burmistrz Miasta Jastarni poprzez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Jastarni, 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 Jastarni.

5. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2015r., poz. 1892).

6. Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynku Wspólnoty, Gmina Miasta Jastarni 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 Jastarni 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 Jastarni.

Rozdział 8.
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 wspólnot.
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 Jastarni może umorzyć lub rozłożyć zaległość czynszową na raty.
5. Inną formą wsparcia jest udzielanie dodatków mieszkaniowych w oparciu o odrębne przepisy

Rozdział 9.

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 2016 – 2020 przedstawia poniższe zestawienie.

Lp.		Planowane przychody (zł)				
		2016	2017	2018	2019	2020
1.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za komunalne lokale mieszkalne	170 000,00	178 500,00	187 000,00	196 000,00	205 500,00

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

rok	2016	2017	2018	2019	2020
eksploatacja gminnych budynków mieszkalnych	79 007,90 zł	82 958,30 zł	87 106,22 zł	91 461,53 zł	96 034,61 zł
konserwacja, drobne naprawy i remonty mieszkaniowego zasobu gminy, usuwanie awarii	18 232,58 zł	19 144,21 zł	20 101,42 zł	21 106,49 zł	22 161,81 zł
inwestycje remontowe	24 310,13 zł	25 525,64 zł	26 801,92 zł	28 142,02 zł	29 549,12 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	6 224,40 zł	5 625,00 zł	5 625,00 zł	5 025,00 zł	5 276,25 zł
wynagrodzenie za administrowanie częścią wspólną w budynkach	1 925,48 zł	1 587,08 zł	1 587,08 zł	1 251,08 zł	1 313,63 zł

wspólnot z udziałem gminy					
razem:	145 636,25 zł	151 572,77 zł	158 790,80 zł	165 433,73 zł	173 705,41 zł
Założono, że utrzymanie nieruchomości gminnych z roku na rok będzie wzrastało o 5% w stosunku do roku poprzedniego.					
Wysokość funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej z udziałem gminy zostanie ustalona przez wspólnotę w formie uchwały.					
Wynagrodzenie za administrowanie częścią wspólną w budynku wspólnoty z udziałem gminy została ustalona przez wspólnotę w formie uchwały oraz na podstawie podpisanej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z licencjonowanym Zarządcą.					

Rozdział 10.

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 również poprzez najem na czas określony i podnajem na okres nie dłuższy niż najem,
- dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu w dobrym stanie technicznym,
- stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Jastarni
Joanna Konkol-Marchwińska