

**UCHWAŁA NR 135/XXII/2016
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 12 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małkinia Górna na lata 2016 – 2020.

Na podstawie art. 4 i 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 (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małkinia Górna na lata 2016 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§ 3. Uchyla się uchwałę Nr 129/XXI/2016 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Małkinia Górna na lata 2016 – 2020.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nietubyc

Załącznik do Uchwały Nr 135/XXII/2016
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 12 maja 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MAŁKINIA GÓRNA
NA LATA 2016 - 2020**

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Działania tego dotyczące mają na celu:

1. utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
2. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej przez gminę;
3. tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Małkinia Górna w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale.

§ 2

Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób gminy Małkinia Górna, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy Małkinia Górna oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy Małkinia Górna przedstawia się następująco (wg stanu na dzień 31.12.2015 r.):

1) Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących własność gminy Małkinia Górna:

<i>a) ilość budynków</i>	<i>11</i>
<i>b) ilość lokali mieszkalnych</i>	<i>80</i>
<i>c) powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem</i>	<i>2 867,07 m²</i>

2) Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, w których gmina Małkinia Górna ma mniej niż 100% udziałów (gdzie funkcjonują Wspólnoty Mieszkaniowe)

<i>a) ilość budynków</i>	<i>10</i>
<i>b) ilość lokali mieszkalnych gminy w budynkach</i>	<i>32</i>
<i>c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem</i>	<i>1 353,77 m²</i>

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali		Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali m ²	
			gminnych	wyodrębnionych		gminnych	wyodrębnionych
1	Biegańskiego 3	6	4	2	368,10	245,54	122,56
2	Cicha 4	30	17	13	1211,33	715,62	495,71
3	Kolejowa 21	12	1	11	780,00	76,00	704,00

4	Kolejowa 22	12	1	11	780,00	76,00	704,00
5	Nurska 126	16	1	15	522,54	29,95	492,59
6	Nurska 128	10	1	9	339,09	19,28	319,81
7	Nurska 130	16	1	15	525,20	30,38	494,82
8	Nurska 132	10	1	9	338,62	34,01	304,61
9	Nurska 136	10	2	8	336,44	53,29	283,15
10	Nurska 140	10	3	7	336,72	73,70	263,02
11	Razem	132	32	100	5538,04	1353,77	4184,27

3) Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach, w których gmina Małkinia Górna ma mniej niż 100% udziałów (gdzie funkcjonują Szkoły)

- a) ilość budynków 3
- b) ilość lokali mieszkalnych gminnych w budynkach 8
- c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem 367,20 m²

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali gminnych m ²
1	Szkoła Podstawowa Orło	2	2	108,20	108,20
2	Szkoła Podstawowa Kiełczew	1	1	67,00	67,00
3	Szkoła Podstawowa Nr 1 Małkinia Górna	5	5	192,00	192,00
4	Razem	8	8	367,20	367,20

4) Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych, w których gmina Małkinia Górna ma mniej niż 100% udziałów (pozostałe)

- a) ilość budynków 5
- b) ilość lokali mieszkalnych gminnych w budynkach 10
- c) powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych ogółem 309,87 m²

L.p.	Adres	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali		Powierzchnia lokali ogółem m ²	Powierzchnia lokali m ²	
			gminnych	wyodrębnionych		gminnych	Wyodrębnionych
1	Cicha 1	6	3	3	203,47	69,07	134,40
2	Kolejowa 14	4	2	2	206,00	96,80	109,20
3	Nurska 1	3	2	1	122,00	55,40	66,60
4	Nurska 25	3	2	1	266,91	74,96	191,95
5	Nurska 57	2	1	1	47,00	13,64	33,36
6	Razem	18	10	8	845,38	309,87	535,51

- 5) Gmina Małkinia Górna posiada ponadto 2 budynki, w których znajduje się 14 mieszkań socjalnych o powierzchni 424,70 m².

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy Małkinia Górna oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania dla osób, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w trudnej sytuacji materialnej oraz liczba osób z wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Podstawowym zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących na przydzielenie mieszkania, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuję się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą przez gminę zadania wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.
4. Według stanu na dzień 31.12.2015 r. zarejestrowanych jest 10 wniosków od osób ubiegających się o przydział lokalu. Procedura związana z przyznawaniem lokali odbywa się według przepisów Uchwały Nr 46/VII/2011 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 września 2011 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Małkinia Górna. Ponadto z tytułu realizacji wyroku sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego do obowiązków gminy należy zapewnienie 2 lokali socjalnych.
5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco:

L.p.	Rok	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Lokale tymczasowe i lokale zamienne
1.	2016	130	14	0
2.	2017	128	14	0
3.	2018	127	14	0
4.	2019	124	14	0
5.	2020	123	14	0

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. W okresie realizacji programu mogą wystąpić trudne do przewidzenia zmiany, tj. sprzedaż lokali mieszkalnych, adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne, budowa nowych budynków.

6. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w latach 2016 – 2020 może być realizowane przez:
 - a) nowe budownictwo komunalne w ramach własnych środków finansowych oraz z budżetu państwa;
 - b) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych, (np. pomieszczeń gospodarczych, itp.) na lokale mieszkalne, socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
 - c) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 4

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

1. Stan techniczny zasobu na podstawie wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych wskazuje, że ponad połowa budynków mieszkalnych będących w 100% własnością gminy powstała przed 1970 rokiem, a średni stopień zużycia tych budynków przekracza 40%.

Liczbę budynków odpowiadającą poszczególnym przedziałom wiekowym przedstawia poniższa tabela.

Lata budowy	do 1945	1946-1970	1971-2000	2001-2010
Liczba budynków	4	3	5	1

2. Z ogólnej liczby 144 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (wg stanu na dzień 31.12.2015 r.):
 - 1) 40 lokali wyposażonych jest w zimną i ciepłą wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,
 - 2) 7 lokali wyposażonych jest w zimną i ciepłą wodę użytkową, kanalizację i instalację gazową,
 - 3) 38 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową, kanalizację i centralne ogrzewanie,
 - 4) 8 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową,
 - 5) 50 lokali wyposażonych jest w zimną wodę użytkową i kanalizację,
 - 6) 1 lokal mieszkalny bez wody i kanalizacji,
3. Stan techniczny budynków oraz lokali w nich usytuowanych, wymaga zaangażowania znacznych nakładów finansowych, zarówno do utrzymania, jak i poprawy stanu technicznego tego zasobu. Ograniczone środki finansowe spowodowały, że przyjęto w planie realizację tych najpilniejszych remontów, czyli wymianę pokryć dachowych i stolarki okiennej na podstawie przeprowadzonych przeglądów oraz w oparciu o uzasadnione potrzeby zgłaszane przez użytkowników mieszkań.

ROZDZIAŁ III.

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

§ 5

Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.
2. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
3. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 6

Plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali.

1. Czynniki mającymi wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji, tych prac, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych.
3. W każdym roku kalendarzowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania, na wyremontowanie określonych gminnych zasobów mieszkaniowych.
4. Duży stopień zużycia budynków, ich wiek, niewystarczająca wysokość w stosunku do potrzeb środków finansowych na wykonanie remontów powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii. Prace te polegają m.in. na naprawach i konserwacji poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.
5. Dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego niezbędne są środki w wysokości 505 900,00 zł. Nakłady na remonty w 2016 r. i plan na kolejne lata w tys. zł przedstawia poniższa tabela. Zabezpieczenie tych kwot jest jednak uzależnione od możliwości finansowych Gminy.

Wydatki planowane na remonty bieżące i modernizację mieszkaniowego zasobu Gminy z podziałem na kolejne lata wyrażone w tys. zł:

Treść	Prognoza				
	2016	2017	2018	2019	2020
Wydatki poniesione na remonty bieżące zasobu mieszkaniowego w tym: - remonty dachów; - remonty i modernizacja elewacji budynków; - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; - wymiana pieców grzewczych; - remont mieszkań; - budowa ,remonty, wymiany instalacji wodnych i kanalizacyjnych; - remonty kominiarskie; - remonty ogólnobudowlane; - prace rozbiórkowe; - prace blacharsko-dekarskie.	80 800,00	104 100,00	105 500,00	119 000,00	96 500,00
Ogółem:	80800,00	104000,00	105000,00	119000,00	96500,00

ROZDZIAŁ IV.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w latach 2016-2020.

§ 7

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym i odbywa się na preferencyjnych zasadach. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.
2. Na rzecz najemców w latach 2010-2015 sprzedano 6 mieszkań.
3. Ze sprzedaży wyłączone są lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, wytypowanych do kapitalnego remontu, jak również te lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

L.p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2016	144
2.	2017	142
3.	2018	141
4.	2019	138
5.	2020	136

ROZDZIAŁ V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

Zasady polityki czynszowej

1. Polityce czynszowej prowadzonej przez gminę winna towarzyszyć następująca zasada: wpływy środków pieniężnych z czynszu stanowią podstawę utrzymania gminnej substancji mieszkaniowej, zapewniając jej prawidłową eksploatację, umożliwiając w szczególności pokrycie kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów. Opłaty czynszowe nie pokrywają kosztów głównych remontów i muszą być one finansowane z budżetu gminy.
2. Suma stawek czynszowych za lokal w danym roku nie może łącznie przekroczyć 3,0% wartości odtworzeniowej tego lokalu. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany jest przez Wojewodę Mazowieckiego. W przypadku gdy wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie.
3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, może być dokonywane raz w roku, nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania, a poza tym udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

§ 9

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale komunalne
- b) za lokale socjalne

które opłacają najemcy lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

- 2. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Małkinia Górna za 1 m² ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 72/2014 Wójta gminy Małkinia Górna z dnia 22.09.2014 r. stawka bazowa czynszu wynosi 2,06 zł.
- 3. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Małkinia Górna. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy Małkinia Górna w drodze zarządzenia.
- 4. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
- 5. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.
- 6. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty utrzymania technicznego budynku, energię elektryczną i ciepłą dla części wspólnej budynku.
- 7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego m.in. odbiór nieczystości stałych i płynnych.

§ 10

Czynniki wpływające na wysokość czynszu poprzez podwyższanie lub obniżanie wartości użytkowej lokalu.

- 1. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Małkinia Górna ustalane są przez Wójta Gminy Małkinia Górna z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową.
- 2. W przypadku występowania kilku czynników obniżających lub podwyższających stawkę podstawową ulega ona obniżeniu lub podwyższeniu o sumę procentów tych czynników.
- 3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) wyposażenie mieszkania w centralne ogrzewanie + 30%
 - b) wyposażenie mieszkania w wc + 30%
 - c) wyposażenie mieszkania w łazienkę + 30%

wc – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również wc przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji (również na półpiętrze),

łazienka – wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie lub z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.),

urządzenia wodno-kanalizacyjne – również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),

lokal położony na poddaszu – lokal położony na tej samej kondygnacji co strych (dotyczy starej zabudowy),

centralne ogrzewanie – dotyczy ogrzewania energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.

4. Czynniki obniżające podstawową stawkę czynszu:
- wc poza budynkiem - 5%,
 - lokal bez instalacji wodno – kanalizacyjnej - 5%,
 - lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 5%.

ROZDZIAŁ VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Małkini Górnej przy ul. Nurskiej 144.
2. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Zadaniem Zakładu jest:
 - 1) **bieżąca eksploatacja budynków i terenów przydomowych obejmująca:**
 - a) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków służących do wspólnego użytku oraz jego otoczenia poprzez:
 - wywóz nieczystości stałych i płynnych,
 - usuwanie śniegu, likwidację gołoledzi,
 - zlecenie przeprowadzania dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji budynków.
 - b) wykonywanie bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, a w szczególności:
 - dokonywanie napraw budynków, pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających lokatorom korzystanie z oświetlenia lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - usuwanie awarii i jej skutków na nieruchomości.

- c) przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz typowanie budynków do remontów bieżących i kapitalnych.
- d) zgłaszanie do nadzoru budowlanego budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną.
- e) prowadzenie i aktualizowanie dokumentacji technicznej budynków.

2) obsługa najemców lokali obejmująca:

- a) przygotowanie umów najmu oraz ich zawieranie na podstawie skierowań wydanych przez Urząd Gminy Małkinia Górna,
- b) naliczanie opłat z tytułu najmu i innych świadczeń niezależnych od Zarządcy,
- c) przyjmowanie i przekazywanie lokatorom lokali mieszkalnych w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze,
- d) prowadzenie pełnej dokumentacji lokali mieszkalnych,
- e) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat,
- f) wypowiedzanie zawartych umów zgodnie z art. 11, art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3) obsługa ekonomiczno – finansowa

- a) Zarządca budynków komunalnych przedkłada Wójtowi Gminy pisemną informację o gotowości ponownego zasiedlenia wolnego lokalu mieszkalnego.
- b) Wójt Gminy zatwierdza wykaz lokali wydzielonych z zasobu gminy, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 12

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Małkinia Górna są przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz przychody z budżetu gminy. Poważniejsze remonty mogą być przeprowadzone pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020:
 - wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
 - wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
 - wpływy ze sprzedaży mieszkań,
 - środki budżetu Gminy,
 - dotacje z budżetu państwa,
 - fundusze z Unii Europejskiej.

Rozdział VIII.

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

§ 13

Wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową w latach 2016-2020 wyrażone w zł:

Wyszczególnienie	Prognoza				
	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty utrzymania	371 001,60	378 421,63	385 990,06	393 709,87	401 584,06
Koszty remontów bieżących i modernizacji	82 173,60	83 817,07	85 493,41	87 203,28	88 947,35
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	219 672,00	224 065,44	228 546,75	233 117,68	237 780,04
Ogółem	672 847,20	686 604,14	700 030,22	714 030,83	728 311,45

Rozdział IX.

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

§ 14

1. Gmina prowadząc racjonalną gospodarkę mieszkaniowym zasobem powinna kierować się następującymi czynnikami:
 - zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie lokali w budynkach gdzie gmina ma mniej niż 100% własności,
 - dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej,
 - poczynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowania.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
 - 2) w przypadkach prowadzenia prac remontowych zasiedlonych lokali lub budynków, dla najemców zostaną zadysponowane czasowo wolne lokale z zasobu gminy. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie zakłada się remontów całych budynków, co powodowałoby potrzebę zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców;
 - 3) prowadzenie szerokiego programu zamian lokali z urzędu i zamian wzajemnych;
 - 4) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom;
 - 5) podejmowanie działań w celu uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych;
 - 6) w celu zapewnienia realizacji wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych zakłada się wynajem tych pomieszczeń od innych podmiotów.

Rozdział X

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 15

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa uchwała Nr 46/VII/2011 Rady Gminy w Małkini Górnej z dnia 26 września 2011 o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział XI

Przepisy końcowe

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) oraz ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.).