

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2014-2019

Postanowienia ogólne

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach, efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Miasta oraz budowę nowych mieszkań. Program zawiera tematykę ściśle określoną art. 21 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) zwana w dalszej treści „ustawą”, a w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.**
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**
- VII. 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.**
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Rozdział I

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

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin wchodzi lokale stanowiące własność Miasta znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością Miasta jak też lokale Miasta położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Strukturę istniejącego zasobu mieszkaniowego (ustalonego na dzień 31.08.2014r.) przedstawiono w tabelach 1 i 2.

TABELA 1. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia ogółem [m ²]	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia lokali miasta [m ²]	Liczba lokali miasta	Liczba lokali sprzedanych
1	Wiślana 37	1916,56	45	244,09	6	39
2	Wiślana 13	1929,20	45	277,24	6	39
3	Wiślana 27	1881,13	40	305,26	6	34
4	Wiślana 29	959,40	25	111,43	3	22
5	Wiślana 41	1002,70	30	224,01	7	23
6	Bankowa 21A	973,41	23	50,41	1	22
7	Bankowa 21B	443,50	12	36,09	1	11
8	Bankowa 21C	790,50	18	145,64	3	15
9	Podchorążych 4	728,31	18	354,29	9	9
10	15 P.P. „Wilków” 3A	850,84	16	383,03	7	9
11	Wiślana 67b	3313,15	63	69,71	1	62
12	Wiślana 71a	424,16	10	43,50	1	9
13	Wiślana 71c	422,19	10	43,65	1	9
14	Wiślana 71d	428,65	10	39,09	1	9
15	Dworcowa 1-3	540,60	11	230,78	6	5
16	Dworcowa 7	471,77	14	158,07	7	7
17	Dworcowa 13-15-17	1126,12	24	237,07	5	19
18	Dworcowa 19	124,78	2	56,96	1	1
19	Dworcowa 21-23	586,30	14	40,60	1	13
20	Wiślana 15	1184,11	30	103,27	3	27
21	Wiślana 21	1170,34	30	91,33	3	27
22	* Podchorążych 8A lokale mieszkalne część hotelowa	1895,20 278,40	39	- 134,06	-	39
	Razem:	23441,32	529	3430,81	79	450

*Własnością miasta pozostaje dawna część hotelowa (278,40 m², z której 144,34 m² wynajmuje Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, pozostała część o pow. 134,06 m² została przeznaczona do adaptacji, w wyniku której miasto pozyska 3 lokale mieszkalne.

Obecnie pokoje wynajmowane są dla czterech rodzin jako zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych do czasu pozyskania wolnych lokali dla tych rodzin.

Lokale mieszkalne wynajmowane są przede wszystkim na czas nieoznaczony. Wolne i zwalniane lokale powinny przeznaczać się do sprzedaży w drodze przetargu. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Dęblin, w każdym roku kalendarzowym przeznacza się do realizacji list skierowań do najmu lokali mieszkalnych dwa lokale mieszkalne zwolnione przez dotychczasowych najemców.

TABELA 2. Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność miasta z wydzielonymi lokalami socjalnymi. Do lokali socjalnych zalicza się wolne i zwalniane przez dotychczasowych najemców lokale znajdujące się w niżej wymienionych budynkach:

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia ogółem [m ²]	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w urządzenia techniczne
1	Podchorążych 1	302,32	8	1961	brak
2	Podchorążych 3	299,80	8	1962	brak
3	Podchorążych 5	299,80	8	1963	brak
4	Warszawska 77	111,25	4	1934	brak
5	Grunwaldzka 2	262,57	8	1988	Instalacja wodociągowa
6	15 P.P. „Wilków” 4	131,62	4	1920	Instalacje: wod-kan, c.o.
7	Okólna 23	109,04	4	1934	Instalacja wodociągowa
8	Żabia 2	49,00	2	brak danych	brak
9	15 P.P. „Wilków” 4	14,50	1	brak danych	Instalacja wod-kan.
10	15 P.P. „Wilków” 3A	106,01	2	1949	Instalacja wod-kan.
11	Podchorążych 4	101,40	3	1890	Instalacja wod-kan.
12	Podchorążych 8A	20,008	1	1990	Instalacja wod-kan., c.o., c.w., gaz.
13	Asnyka 64	56,37	1	brak danych	Instalacja wod-kan., c.o.
	Razem:	1899,66	54		

Lokale wykazane w tabeli 2. nie podlegają sprzedaży. Umowy na lokale socjalne zawierane są na czas określony i mogą być przedłużane wyłącznie wówczas, gdy poziom dochodów gospodarstwa domowego nie przekracza dochodów ustalonych w Uchwale Nr XLII/238/2013 Rady Miasta Dęblin z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin. Powyższe zestawienia wskazują, że miasto posiada niewielki zasób mieszkaniowy, który z uwagi na planowaną sprzedaż lokali będzie malał. Szczególnie duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. Wśród budynków z wydzielonymi lokalami socjalnymi z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność wykonania remontu do rozbiórki w latach 2014-2019 zakwalifikowano następujące budynek przy ul. Żabiej 2 (pozycja 8, tabela 2). Budynek ten ze względu na całkowitą dekapitalizację jest przewidziany do rozbiórki po przekwaterowaniu najemców do lokali zamiennych. Budynek ten z chwilą opuszczenia przez dotychczasowych najemców zostanie wyłączony z zasobu mieszkaniowego. Efektem realizacji takich działań będzie zmniejszenie liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Dęblin.

Stan techniczny zasobów

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Zasoby mieszkaniowe Miasta w większości znajdują się w budynkach ponad trzydziestoletnich i starszych. Struktura wieku zasobów mieszkaniowych świadczy pośrednio o standardzie, a bezpośrednio o potrzebach wymiany, modernizacji i przebudowy. Kompletnie wyposażenie - gaz przewodowy, instalacje c.o., c.w., wod.-kan. posiada tylko budynek przy ul. Podchorążych 8A (1990r.), w których Miasto obecnie ma niewielki udział. Pozostałe budynki położone w Osiedlu Wiślana zostały wybudowane w latach 1966-1981 oraz budynki przy ul. Bankowej w latach 1959-1963 i wyposażone są odpowiednio: Os. Wiślana - c.o., wod.-kan., gaz przewodowy, ciepła woda z piecyków gazowych; ul. Bankowa - gaz przewodowy, instalacja wod.-kan., ciepła woda z piecyków gazowych. W budynkach najstarszych (tabela 2) o obniżonym standardzie wydzielono lokale socjalne. W większości są to budynki, które wymagają znacznych potrzeb remontowych i modernizacji.

Rozdział II

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

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny 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.
3. Mając na uwadze zapisy ust.1 i 2 za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Dęblin inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Dęblin z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).
5. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji (ocieplenia) budynku;

- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiających podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.
6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
7. Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Dęblin przedstawia tabela 4.
8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.
9. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) budynków.

TABELA 4. Harmonogram robót planowanych do wykonania w zakresie remontów budynków stanowiących własność miasta.

L.p.	Adres budynku	Ogólny zakres planowanych prac remontowych	Planowana realizacja					
			2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Podchorążych 1, 3, 5	Wymiana stolarki okiennej w lokalach	X	X				
		Wymiana drzwi zewnętrznych do lokali			X			
		Wykonanie prawidłowego odprowadzenia wody z rur spustowych		X				
		Remont i malowanie elewacji					X	
2	15 P.P. „Wilków” 4	Wymiana pokrycia dachowego (dach kryty eternitem) wraz z remontem kominów		X				
		Założenie rynien i rur spustowych, wykonanie obróbek kominów		X				
		Remont elewacji wraz ze schodami i wykonaniem opaski wokół budynku				X		
3	Grunwaldzka 2	Konserwacja pokrycia dachowego, naprawa kominów, remont instalacji odgromowej		X				
		Remont tynków cokołu i malowanie elewacji			X			
		Remont klatki schodowej				X		
4	Warszawska 77	Konserwacja pokrycia dachu i obróbek blacharskich		X				
		Remont balkonów, cokołu, malowanie elewacji			X			
		Malowanie klatki schodowej			X			

5	Okólna 23	Remont dachu wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich		X				
		Remont i malowanie elewacji		X				
		Remont schodów i wymiana drzwi zewnętrznych		X				
6	1. Maja 83	Remont i malowanie elewacji budynku			X			
		Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej			X			
7	Podchorążych 8A	Adaptacja na cele mieszkalne pomieszczeń w części hotelowej budynku					X	

Rozdział III **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu miasta z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata przedstawia tabela 3.

TABELA 3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014-2019 z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

L.p.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych na początek danego roku	Ilość lokali planowana do zbycia w danym roku (wykup, sprzedaż)	Liczba lokali mieszkalnych na koniec danego roku
1	2014	80	2	78
2	2015	78	2	76
3	2016	76	2	74
4	2017	74	2	72
5	2018	72	2	70
6	2019	70	2	68

*Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli 3, prognozą objęto tylko lokale mieszkalne będące w zasobie. Lokale socjalne nie są przewidziane do sprzedaży.

Prognozę sprzedaży opracowano w oparciu o ilość lokali sprzedawanych w ostatnich 4 latach poprzedzających opracowanie programu. Przy wykupie lokali przez najemców stosowane są obowiązujące zasady udzielania bonifikat. Docelowo przewiduje się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w wielorodzinnych budynkach wspólnot mieszkaniowych, których miasto jest członkiem.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Dęblin.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m. in. na remonty zasobów.
3. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.
4. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.

5. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
 - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
 - 4) lokale zadłużone,
 - 5) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.
6. Miasto Dęblin może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.
7. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Dęblin może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Rozdział IV **Zasady polityki czynszowej.**

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Z ekonomicznego punktu stawki czynszu powinny być ustalane na poziomie rzeczywistych kosztów utrzymania, lecz ze względów społecznych dotychczas obowiązujące stawki ustalane były poniżej tych kosztów i wynosiły w granicach niewiele ponad 2% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę względy sytuacji lokalnej. Ustalenie stawek czynszu na maksymalnym poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu pozwoliłoby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta. Czynsze ustalane dla zasobów nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. Podwyższanie czynszu lub innych opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane raz w roku. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Dęblin.

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali uwzględniać będą czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

1. Za czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu w [%] przyjmuje się:
 - 1) za lokal znajdujący się na I i II piętrze _____ -2,5%
2. Za czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w % przyjmuje się:
 - 1) lokal bez wyposażenia w c.w. _____ -12,5%
 - 2) lokal bez wyposażenia w c.o. _____ -12,5%
 - 3) lokal bez wyposażenia w gaz przewodowy _____ -12,5%
 - 4) lokal bez wyposażenia w łazienkę _____ - 7,5 %

- 5) lokal bez wyposażenia w w.c. _____ - 5 %
- 6) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych _____ - 15 %
- 7) lokal z kuchnią bez naturalnego oświetlenia _____ - 5 %
- 8) lokal znajdujący się na parterze:
 - a) w budynku podpiwniczonym _____ -2,5 %
 - b) w budynku bez piwnic _____ - 5 %
- 9) lokal znajdujący się na IV lub wyższym piętrze w budynku bez windy _____ -2,5 %
- 10) lokal w suterenie lub na poddaszu _____ - 15 %
- 11) mieszkanie przeznaczone do rozbiórki _____ - 15 %
- 12) mieszkanie wspólne - zamieszkałe przez więcej niż jednego najemcę na podstawie odrębnych umów _____ -15 %
- 13) lokal wyposażony we wspólną łazienkę z ubikacją _____ - 2,5 %

3. Maksymalna obniżka czynszu nie może przekroczyć 70 % stawki bazowej.

Dla lokali socjalnych ustala się stawkę czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Wysokość maksymalnej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, za wynajmowane lokale w latach 2014-2019 nie może przekroczyć niżej wskazanych wielkości wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użytkowej budynków mieszkalnych:

- 1) w 2014 r. – 2,60 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych
- 2) w 2015 r. – 2,65 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych
- 3) w 2016 r. – 2,70 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych
- 4) w 2017 r. – 2,80 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych
- 5) w 2018 r. – 2,90 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych
- 6) w 2019 r. – 3,00 % wartości odtworzeniowej 1 m² pow. użyt. bud. mieszkalnych

Warunki obniżania czynszu.

Najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, o niskich dochodach, Burmistrz może udzielić obniżki czynszu według poniższych zasad:

- 1. Obniżka czynszu przysługuje najemcom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2. Kwota obniżki czynszu naliczonego uzależniona jest od wysokości osiągniętego dochodu najemcy.

Obniżkę czynszu ustala się na poziomie:

Dla gospodarstw jednoosobowych i w przypadku osób samotnie wychowujących dzieci	
Dochód	Wysokość obniżki czynszu
Do 50% najniższej emerytury	20%
Od 51% do 60% najniższej emerytury	10%

Dla gospodarstw wieloosobowych	
Dochód	Wysokość obniżki czynszu
Do 20% najniższej emerytury	20%
Od 21% do 30% najniższej emerytury	10%

Rozdział V

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.

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin wykonuje obecnie Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o. o. w Dęblinie, której miasto jest 100% udziałowcem.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta prowadzone jest przez MZGK Sp. z o. o. w oparciu o roczną umowę, o świadczenie szczegółowo opisanych usług.
4. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:
 - 1) z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) z czynszów za lokale użytkowe.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - 1) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) środki uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych,
 - 3) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 4) środki z pozyskiwane z unijnych funduszy pomocowych,
 - 5) z innych środków zewnętrznych np. funduszu konserwatora zabytków.
3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta w szczególności:
 - 1) w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,
 - 2) w przypadku zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia,
 - 3) gdy remont ma być finansowany w części poprzez środki zewnętrzne,
 - 4) w innych przypadkach losowych.
4. Miasto pozyskiwać będzie środki zewnętrzne mające na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

Rozdział VII

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.

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2014-2019. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem a także wynikłych w trakcie ustalane jest w skali roku. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych jest zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponowało Miasto w ciągu najbliższych lat. Nałożenie na gminy przez politykę państwa dodatkowych obowiązków finansowych należących do zadań własnych gminy spowodowało, że wydatki w budżecie Miasta zabezpieczane są zasadniczo na bieżące utrzymanie zasobów w wysokości około 1,5 % ogółu wydatków. Natomiast środki przeznaczane na remonty nie pokrywają w pełni potrzeb do realizacji programu. Gospodarowanie (ustalanie priorytetowych remontów, ustalanie zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej) gminnymi udziałami w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli miasta. Sytuacja taka ma miejsce szczególnie we wspólnotach, w których udziały Miasta są mniejsze niż 50%. Fakt ten ma duże znaczenie, gdyż koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi są główną pozycją kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta.

Tabela 5.

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Dęblin w kolejnych latach.

L.p.	Rodzaj kosztów	Planowane nakłady roczne [tys. zł]					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Koszty zarządu nieruchomością w tym:						
	fundusz eksploatacyjny	65	63	61	59	57	55
	fundusz remontowy	120	110	100	90	80	70
	Razem:	185	173	161	149	137	125
	Koszty utrzymania lokali miasta (mieszkalnych i socjalnych):						
	techniczne utrzymanie i administrowanie	165	155	145	135	125	115
	remonty	100	80	60	40	20	20
	odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób, w stosunku do których sąd orzekł o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego	145	145	145	145	145	145
	Razem:	410	380	350	320	280	220
	ŁĄCZNIE:	595	593	511	469	427	405

Rozdział VIII

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
 - 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;

- 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont;
 - 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
 - 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
 - 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
 - 4) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność miasta, remonty budynków stanowiących własność miasta, które obecnie nie spełniają kryteriów umożliwiających włączenie ich do mieszkaniowego zasobu miasta;
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.