

**UCHWAŁA NR XXI/129/12
RADY MIASTA JEDLINA-ZDRÓJ**

z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój w latach
2013-2017.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Jedlina-Zdrój uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój w latach 2013-2017, którego treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr VI/30/07 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r., Nr 119, poz. 1594 z dnia 21.05.2007r.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jedlina-Zdrój.

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

Uzasadnienie

Art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przyjęty uchwałą Nr VI/30/07 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój obejmował lata 2007 – 2012, konieczne jest więc przyjęcie programu na kolejne lata. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest zasadne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój
w latach 2013-2017.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój, zwany w dalszej części programem, obejmuje:

- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Przez użyte w programie pojęcia i wyrażenia należy rozumieć definicje zgodnie z ustawami:

- 1) z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 3) z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- 4) z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).

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

§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój wg stanu na 30.09.2012 r. przedstawia tabela nr 1, która uwzględnia ilość lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią.

Zasób mieszkaniowy gminy Jedlina-Zdrój stanowią lokale znajdujące się w 10 budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale znajdujące się w 116 budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 1: Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój wg stanu na 30.09.2012 r.:

Rodzaj własności budynku	Ilość budynków	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²
1	2	3	4	5	6
Budynki stanowiące własność gminy	10	5	161,13	44	2092,89
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych	116	33	787,57	321	13745,31
Ogółem:	126	38	948,70	365	15838,20

§ 3. 1. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój uwzględnia:

- 1) planowaną sprzedaż lokali i budynków;
- 2) wydzielanie z zasobu mieszkaniowego gminy, części lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne;
- 3) adaptację pomieszczeń i lokali niemieszkalnych, w tym strychów, pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkaniowe;
- 4) podział lokali o powierzchni większej na lokale o powierzchni mniejszej;
- 5) wyłączenia lokali z eksploatacji ze względu na zmianę funkcji budynku.

Tabela nr 2: Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Rodzaj własności budynku	Prognoza ilości lokali na dzień:					
	31.12.2012 r.	31.12.2013 r.	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.
1	2	3	4	5	6	7
<u>Budynki stanowiące własność gminy:</u>	10	10	10	10	10	10
ilość lokali socjalnych	5	7	10	11	13	14
ilość lokali mieszkalnych	44	42	39	38	36	35
<u>Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych:</u>	114	110	105	100	97	95
ilość lokali socjalnych	35	38	43	47	48	49
ilość lokali mieszkalnych	310	283	265	246	234	223
<u>Ogółem:</u>	124	120	115	110	107	105
ilość lokali socjalnych	40	45	53	58	61	63
ilość lokali mieszkalnych	354	325	304	284	270	258

Uwaga:

- w roku 2012, w okresie 30.09. - 31.12. przewiduje się dokonać sprzedaży 9 lokali mieszkalnych, w tym 2 jako "ostatnie" w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych;
- w roku 2012, w okresie 30.09. - 31.12. przewiduje się dokonać wydzielania z zasobu mieszkaniowego gminy 2 lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne;
- w roku 2013 przewiduje się wyłączyć z zasobu mieszkaniowego 6 lokali znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej ze względu zbycie udziałów w budynku;
- w roku 2014 przewiduje się zaadaptować 3 pomieszczenia gospodarcze na cele mieszkaniowe (lokale socjalne);
- w roku 2014 przewiduje się podział 1 lokalu o powierzchni większej na 2 lokale mieszkalne;
- w latach 2013 - 2017 przewiduje się dokonać wydzielania z zasobu mieszkaniowego gminy około 20 lokali, które przeznaczy się na wynajem jako lokale socjalne;

2. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 3.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne uwzględnia wiek budynków, wykonane w przeszłości remonty i naprawy w lokalach i budynkach oraz bieżące ich utrzymanie. Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) "D", stan dobry; elementy lokalu w stanie dobrym; lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw, modernizacji, remontów; wymagane wykonywanie prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu; nie jest wymagany remont elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu; wymagane przeglądy i konserwacja;
- 2) "Ś", stan średni; elementy lokalu w stanie zadowalającym, lokal w okresie objętym prognozą nie wymaga modernizacji, remontów; wymagany remont elementów lokalu, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie lokalu we właściwym stanie technicznym; wymagane wykonywanie prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu; wymagana naprawa, modernizacja elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu; wymagane przeglądy, konserwacja, naprawy;
- 3) "N", stan niezadowalający; lokal w okresie objętym prognozą wymaga napraw, modernizacji, remontów uszkodzonych elementów lokalu, wymagana naprawa, modernizacja, remont elementu budynku mogącego mieć wpływ na stan techniczny lokalu; wymagane wykonywanie prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów lokalu; wymagane przeglądy i konserwacja.

Tabela nr 3: Ocena i prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Rodzaj własności budynku	Ocena stanu technicznego 30.09.2012 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2013 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2014 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2015 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2016 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2017 r.			
	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	N	Ś	D	
Rodzaj lokalu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
<u>Budynki stanowiące własność gminy:</u>	-	2	8	-	2	8	-	1	9	-	1	9	-	1	9	-	1	9	
ilość lokali socjalnych	3	-	2	3	2	2	3	4	3	2	5	4	2	7	4	1	8	5	
ilość lokali mieszkalnych	8	19	17	6	19	17	4	19	16	4	14	20	4	12	20	3	12	20	
<u>Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych:</u>	34	46	36	28	46	36	23	46	36	18	40	42	15	38	44	13	36	46	

Rodzaj własności budynku	Ocena stanu technicznego 30.09.2012 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2013 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2014 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2015 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2016 r.			Prognoza stanu technicznego 31.12.2017 r.		
ilość lokali socjalnych	12	15	6	12	18	8	12	22	9	10	27	10	10	28	10	9	30	10
ilość lokali mieszkalnych	74	161	86	55	142	86	55	124	86	50	120	76	40	118	76	38	112	73
Ogółem:	34	48	44	28	48	44	23	47	45	18	41	51	15	39	53	13	37	55
ilość lokali socjalnych	15	15	8	15	20	10	15	26	12	12	32	14	12	35	14	10	38	15
ilość lokali mieszkalnych	82	180	103	61	161	103	59	143	102	54	134	96	44	130	96	41	124	93

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

§ 4. 1. Budynki, w których znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy Jedlina-Zdrój wymagają nakładów na ich utrzymanie w należytym stanie technicznym, między innymi ze względu na wiek, stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie; należy przewidzieć nakłady na modernizację i remonty.

2. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej, drożności i szczelności przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

3. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków wskazuje na konieczność przeprowadzania bieżących remontów; dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

4. Analiza stanu technicznego lokali zasobu mieszkaniowego Gminy Jedlina-Zdrój i stanu technicznego budynków, w których zasób znajduje się wykazuje, że wymagane są nakłady na utrzymanie ich w należytym stanie technicznym.

5. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

6. Przyjmuje się za standard następujący stan budynku:

- 1) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń;
- 2) dobry stan techniczny dachu;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 4) sprawna instalacja gazowa;
- 5) sprawne instalacje elektryczna i odgromowa;
- 6) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i odwodnienia budynku;
- 7) elewacja bez ubytków tynków i okładzin;
- 8) klatki schodowe bez ubytków tynków, okładzin i malatury wraz z dobrą stolarką.

7. Przyjmuje się za standard następujący stan lokalu:

- 1) sprawne instalacje gazowe i elektryczne;
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła;
- 3) sprawna wentylacja, w szczególności w kuchni i w łazience;
- 4) dobra stolarka;
- 5) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

8. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawiono w tabelach nr 4 i nr 5.

Tabela nr 4: Analiza potrzeb remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali wykonana wg stanu na dzień 30.09.2012 r.:

Struktura własności	Potrzeby remontowe i modernizacyjne, wartość robót w tysiącach złotych:												Razem wartość robót w tysiącach złotych
	dekar-skie	prze-wody ko-mi-nowe	ele-menty kon-struk-cyjne	osu-sza-nie bu-dyn-ków	ele-wa-cyjne	insta-lacje od-gro-mowe	kla-tni scho-dowe	insta-lacje elek-tryczne	insta-lacje wod-no-kanal-izacyj-ne	insta-lacje gazo-we	zduń-skie	sto-lar-skie	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Budynki stanowiące własność gminy	70	20	20	10	250	20	10	50	100	10	50	200	810
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych	400	150	100	20	800	100	250	110	240	100	150	200	2620
Ogółem	470	170	120	30	1050	120	260	160	340	110	200	400	3430

Tabela nr 5: Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata:

Rodzaj robót	Planowane wydatki w tysiącach złotych w kolejnych latach				
	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6
Dekarskie	94	94	94	94	94
Przewody kominowe	34	34	34	34	34
Elementy konstrukcyjne	24	24	24	24	24
Osuszanie budynków	6	6	6	6	6
Elewacyjne	210	210	210	210	210
Instalacje odgromowe	24	24	24	24	24
Klatki schodowe	52	52	52	52	52
Instalacje elektryczne	32	32	32	32	32
Instalacje wodno-kanalizacyjne	68	68	68	68	68
Instalacje gazowe	22	22	22	22	22
Zduńskie	40	40	40	40	40
Stolarskie	80	80	80	80	80
RAZEM	686	686	686	686	686

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 5. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy Jedlina-Zdrój reguluje odrębna uchwała Rady Miasta Jedlina-Zdrój.

2. Przewiduje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w celu:

- a) pozyskania środków finansowych na rzecz utrzymania w odpowiednim, dobrym stanie technicznym pozostałego zasobu mieszkaniowego gminy;

- b) zmniejszenia wysokości ogólnych wydatków ponoszonych przez gminę na utrzymanie lokali;
- c) ograniczenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy;
- d) ograniczenia rozproszenia własności gminy jaką stanowi zasób mieszkaniowy, aktualnie w dużej ilości wspólnot mieszkaniowych.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego oparto na danych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2012, dane te przedstawia tabela nr 6.

4. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój, w kolejnych latach 2013 - 2017 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 6: Sprzedaż lokali w latach 2010 - 2012:

Wykonana sprzedaż lokali, w sztukach, w roku:		
2010	2011	2012, do 30.09.
1	2	3
25	19	17

Tabela nr 7: Planowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy Jedlina-Zdrój, w latach 2013 - 2017:

Struktura własności	Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:				
	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6
Budynki stanowiące własność gminy	0	0	0	0	0
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych	18	15	12	10	8
Ogółem:	18	15	12	10	8

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych i socjalnych oraz wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

2. Do ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, uwzględnić należy czynniki obniżające jego wartość użytkową tj.:

- 1) zniżka za lokal bez łazienki,
- 2) zniżka za w.c. poza lokalem lecz w budynku,
- 3) zniżka za w.c. poza budynkiem,
- 4) zniżka za lokal położony w suterenie,
- 5) zniżka za lokal położony na parterze lub poddaszu,
- 6) zniżka za wspólne użytkowanie pomieszczenia (kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju),
- 7) zniżka za lokal bez gazu przewodowego.

3. Łączna wysokość czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekroczyć 55% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że stawka czynszu na danym lokalu po zastosowaniu zniżek, o których mowa w ust. 2 nie może być mniejsza od stawki obowiązującej w roku poprzednim.

4. Ustala się zwrot, przez najemcę, nakładów poniesionych przez gminę na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu, zwiększające jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu, licząc w skali roku, w wysokości 10 %.

5. Przez użyte określenia rozumie się:

- a) w.c. - wydzielone pomieszczenie lub miejsce w łazience stanowiącej wydzielone pomieszczenie, z doprowadzoną instalacją wodociągową, albo kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu, albo położonego poza lokalem/ budynkiem;
- b) łazienka - wydzielone pomieszczenie posiadające instalacje: wodociągową i kanalizacyjną, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.);
- c) trwałe ulepszenie istniejącego lokalu, zwiększające jego wartość użytkową dotyczy lokalu, w którym gmina wykonała łącznie lub jeden z elementów: w.c., łazienkę, instalację gazową.

6. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie.

§ 7. Stawka czynszu za lokal socjalny, to połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Jedlina-Zdrój, natomiast stawka najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Jedlina-Zdrój, to stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, o których mowa w § 6 ust. 3.

§ 8. Na wniosek najemcy, jeżeli jego dochód:

- 1) jest mniejszy niż 50 %, albo równy 50 % kwoty określonej w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój Burmistrz Miasta Jedlina-Zdrój udziela 20 % obniżki czynszu.
- 2) jest większy od 50 %, a nie przekracza 100 % kwoty określonej w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój Burmistrz Miasta Jedlina-Zdrój udziela 10 % obniżki czynszu.

Rozdział VI. 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.

§ 9. 1. Zarządzanie budynkami i znajdującymi się w nich lokalami, stanowiącymi własność Gminy Jedlina-Zdrój wykonywane jest przez Urząd Miasta Jedlina-Zdrój. Dopuszcza się zarządzanie tymi nieruchomościami przez uprawniony podmiot.

2. Zarządzanie częściami wspólnymi w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, wykonywane jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy.

3. Zarządzanie lokalami będącymi własnością Gminy Jedlina-Zdrój, w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez Urząd Miasta Jedlina-Zdrój. Dopuszcza się zarządzanie tymi lokalami przez uprawniony podmiot (zarządcę nieruchomości).

4. Zarządzający budynkami stanowiącymi własność Gminy Jedlina-Zdrój, znajdującymi się w nich lokalami, albo lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jedlina-Zdrój podejmuje decyzje dotyczące funkcjonowania nieruchomości, z uwzględnieniem wartości dostaw, usług, robót budowlanych oraz możliwości wydatkowania środków finansowych określonych w uchwale budżetowej Gminy Jedlina-Zdrój, w szczególności, w zakresie: bieżącej eksploatacji, konserwacji, napraw, modernizacji i remontów oraz przeprowadzania wymaganych prawem przeglądów, prowadzenia i aktualizowania dokumentacji, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresach określonych w ust. 1 i 3, a dotyczących zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Jedlina-Zdrój w latach 2013 -2017.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 - 2017 będą, w szczególności:

- 1) wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych;
- 3) inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 - 2017 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8: Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013 – 2017:

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:	Wpływy w tysiącach złotych w roku:				
	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6
wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych	526	552	607	637	669
wpływy z najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych	139	143	147	151	156
inne środki budżetowe, w tym ze sprzedaży lokali	193	184	174	168	161
Razem	858	879	928	956	986

Rozdział VIII. 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.

§ 11. 1. 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 przedstawia tabela nr 9.

2. Koszty bieżącej eksploatacji, w szczególności obejmują:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia, w tym: pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, terenów zielonych, koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków;
- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji;
- d) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych, w tym: konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego i przyłączy sieciowych;
- e) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych;
- f) koszty wynagradzania zarządcy.

Tabela nr 9: Wysokość wydatków w latach 2012 - 2017, 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:

Rodzaj wydatku:	Wysokość wydatków w tysiącach złotych, w roku:					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7
koszty bieżącej eksploatacji	92	190	210	200	190	190
koszty remontów oraz modernizacji lokali	48	250	250	270	290	310
koszty remontów oraz modernizacji budynków, których właścicielem jest gmina	197	50	40	40	40	30
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	204	310	300	290	280	270
wydatki inwestycyjne	862	150	150	150	150	150
RAZEM	1403	950	950	950	950	950

Rozdział IX. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

§ 12. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują, w szczególności:

- 1) dokonywanie zamian lokali większych na lokale mniejsze;
- 2) dokonywanie, w przypadkach możliwych, podziału lokali większych na samodzielne lokale mniejsze;
- 3) dokonywanie zamiany lokali, najemców posiadających zadłużenie, na lokale mieszkalne mniejsze lub na lokale socjalne;
- 4) adaptacja lokali i pomieszczeń gospodarczych na tymczasowe pomieszczenia;
- 5) dążenie do ustalenia opłat za lokale, do wysokości, które pokryją ponoszone wydatki;
- 6) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych, na roboty budowlane, na cele mieszkaniowe.

2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów budynków i lokali wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

3. Gmina Jedlina-Zdrój w dalszym ciągu będzie oferować do sprzedaży lokale mieszkalne, najemcom, na warunkach preferencyjnych - z udzieleniem bonifikaty od ustalonej ceny, na podstawie odrębnych przepisów obowiązujących w zakresie udzielania bonifikaty, ustalania ceny i zbycia lokalu. Szczególne preferencje dotyczyć będą zbywanych lokali, w budynkach, w których po sprzedaży lokali Gmina Jedlina-Zdrój nie będzie posiadała udziału we współwłasności budynku.