

Rada Miejska w Toszku
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 Toszek
tel. (0-32) 233-40-10
fax (0-32) 233-41-41

**UCHWAŁA NR XVIII/188/2012
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 28 marca 2012 r.

**w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Toszek
na lata 2012 - 2016.**

Na podstawie art. 21 ust 1 pkt. 1 i ust 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr.31 poz. 266 ze zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) po przeprowadzonej konsultacji Rada Miejska w Toszku

uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2012- 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toszek obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. Wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 4.

Traci moc uchwała Nr XXIV/294/2009 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Toszek na lata 2009 - 2013.

§ 5.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku

Ireneusz Kokoszka

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2012 – 2016.

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych zgodnie z potrzebami mieszkańców.

2. Opracowanie programów mieszkaniowych eliminuje dużą część problemów, zmusza bowiem do systematycznego podejmowania decyzji bieżących, dla których ogólne ramy zostały już wcześniej zaplanowane.

Gospodarka mieszkaniowa nie jest wyłącznie sprawą warunków bytowania ludności, ale przede wszystkim jest to wizerunek miasta, czystego i zadbanego, otwartego na inwestorów i turystów z zewnątrz.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
8. opis innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

4. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasta Toszek na lata 2012 – 2016,
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Toszek,
- 3) **burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Toszka,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),
- 5) **wspólnocie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Toszek stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Toszek posiada udziały. Administratorem zasobu mieszkaniowego jest Remondis Aqua Toszek Spółka z o. o. w Toszku ul. Górnośląska 2.

W związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez

dotychczasowych najemców, systematycznie maleje liczba lokali w zasobach. Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

Gmina posiada 269 lokali mieszkalnych położonych w następujących miejscowościach:

- Toszek
- Paczyna
- Pniów
- Pisarzowice
- Płużniczka
- Ligota Toszecka
- Wilkowiczki
- Kotulin
- Sarnów
- Boguszyce
- Kotliszowice

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Toszek (grudzień 2011 r.) - wynosi: 276 lokali, z tego:

- 1) lokale mieszkalne - 237
- 2) lokale socjalne - 32
- 3) lokale nie nadające się do zamieszkania – 7;
 - Toszek, Gliwicka 26
 - Toszek, Strzelecka 21
 - Toszek, Strzelecka 1a

W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.), gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy zapewniając lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Lokalem socjalnym jest w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) „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 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”.

Ze sprzedaży należy wyłączone wszystkie lokale socjalne w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Toszek.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów

Duży stopień zużycia budynków, wiek budynków komunalnych, niewystarczająca w stosunku do potrzeb wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów budynków powoduje, że zachodzi konieczność wykonywania w nich również prac polegających na konserwacji, drobnych naprawach i usuwaniu awarii. Prace te polegają m. in. na naprawach poszczególnych elementów budynków niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących

likwidacje przyczyn mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów.

Stan techniczny można określić jako:

- 1) dobry, oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały większych remontów, jednak mogą być one modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
- 2) średni, oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać remontów lub modernizacji;
- 3) zły, oznacza, że budynki te wymagają jak najszybciej przeprowadzenia remontów, a niektóre z nich powinny być przeznaczone do rozbiórki.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania zasobu Gminy Toszek niestety nie jest dobry (jest to stan techniczny - średni i zły), a więc budynki te wymagają przeprowadzenia w nich remontów bieżących lub kapitalnych.

Potrzeby remontów i napraw bieżących, remonty kapitalne oraz modernizacje budynków wynikają ze stanu technicznego, zaleceń pokontrolnych i potrzeb dostosowania do zmieniających się wymagań i przepisów techniczno - budowlanych. Zgodnie z art. 62 *ustawy prawo budowlane* z lipca 1994 roku, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli.

1. Okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
- b) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2. Okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W pierwszej kolejności istniejący zasób mieszkaniowy wymaga przeprowadzenia podstawowych remontów i modernizacji w celu uniknięcia dalszej degradacji budynków.

Podstawowe potrzeby remontowe to:

- 1) odbudowa poprzez przełożenie dachów pokrytych dachówką na budynkach oraz wymianę pokrycia papowego;
- 2) przemurowanie kominów ;
- 3) wymiana stolarki okiennej;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej;
- 5) naprawy tynków i wykonanie elewacji;
- 6) wymiana instalacji elektrycznych, wodno - kanalizacyjnej i gazowej;
- 7) budowa szamb;
- 8) wymiana rynien dachowych i rur spustowych;
- 9) malowanie klatek schodowych;
- 10) przestawienie pieców kaflowych.

Plan remontów na lata 2012 – 2013 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów na lata 2012 - 2013

Lp	Adres budynku	Zakres robót	Plan	Wartość szacunkowa
1.	Toszek, Strzelecka 28	opracowanie dokumentacji technicznej	2012 r.	10.000
2.	Toszek, Strzelecka 8	opracowanie dokumentacji technicznej	2012 r.	10.000
3.	Pniów, Wiejska 11	remont kapitalny dachu (pokrycie papowe)	2012 r.	12.000
4.	Toszek, Strzelecka 11	remont kapitalny dachu (dachówka +papa)	2012 r.	75.000
5.	Toszek, Dworcowa 17A	remont kapitalny dachu (papa)	2012 r.	15.000
6.	Toszek, Konopnickiej 26	remont kapitalny dachu (dachówka + papa)	2013 r.	130.000
7.	Toszek, Ratuszowa 2	remont dachu częściowy (papa)	2012 r.	2.500- 3.500
8.	Toszek, Strzelecka 10	remont dachu częściowy (papa)	2012 r.	4.000
9.	Paczyna, Wiejska 26	remont dachu częściowy (papa)	2012 r.	8.000
10	Płużniczka, Wiejska 1	konserwacja dachu z blachy	2012 r.	5.000-6.000
11	Toszek, Wielowiejska 17	elewacja budynku	2013 r.	
12	Toszek, Gliwicka 20 Toszek, Rynek 5 Toszek, Miarki 1 Toszek, Miarki 5 Toszek, Strzelecka 9	wymiana okien	2012 r.	

13	Toszek, Dworcowa 29 Toszek, Konopnickiej 26 Toszek, Strzelecka 9 Ligota Toszecka , Gromadzka 1 Ligota Toszecka , Gromadzka 1 Toszek, Gliwicka 15 Płużniczka, Wiejska 1 Ligota Toszecka, Gromadzka 1 Toszek, Strzelecka 1 Toszek, Wielowiejska 1	wymiana okien	2013 r.	

Każdego roku ustalany będzie plan rzeczowy remontów i po zabezpieczeniu środków finansowych przyjmowany do realizacji w danym roku. Plan ten sporządzany jest przez Referat Inwestycji, Spraw Komunalnych i Planowania Przestrzennego na podstawie propozycji administratora mieszkaniowych zasobów Gminy Toszek w odniesieniu do uzyskanych na ten cel środków finansowych na dany rok.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

W celu prowadzenia właściwej gospodarki w zakresie prywatyzacji lokali, nadal poszukiwane będą nowe rozwiązania mające na celu zwiększenie motywacji wykupu mieszkań znajdujących się w budynkach, w których już powstały Wspólnoty Mieszkaniowe zwłaszcza tam, gdzie udział gminy stanowi niewielka liczba lokali a także w budynkach, w których istnieją tzw. małe Wspólnoty (do 7 lokali).

Przy sprzedaży mieszkań należy przede wszystkim dążyć do powstawania Wspólnot Mieszkaniowych ze 100 % udziałem osób fizycznych.

W przypadku małych Wspólnot występują problemy w zakresie ustalania koniecznych do przeprowadzenia remontów budynków. W tych Wspólnotach, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wymagana jest jednomyślność w podejmowanych uchwałach, co niejednokrotnie nie jest możliwe do osiągnięcia. W takich przypadkach rozwiązanie problemu można najczęściej znaleźć jedynie na drodze sądowej.

W roku 2012 i w następnych latach przyjmuje się utrzymanie polityki w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych polegającej na:

1. Utrzymaniu zasady, że bezwarunkowo sprzedaży nie podlegają lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach komunalnych wskazanych jako rezerwa lokali socjalnych gdyż lokale te przeznaczone są na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będących w niedostatku.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana będzie najemcom, którzy posiadają umowę najmu na czas nieokreślony.
3. Sprzedaży lokali dokonuje się na wniosek zainteresowanego pod warunkiem nie zalegania z płatnością opłat czynszowych za dany lokal.
4. W przypadkach, kiedy dany lokal był zadłużony sprzedaż lokalu będzie możliwa dopiero po uregulowaniu wszystkich należności łącznie z naliczonymi odsetkami i kosztami sądowymi, pod warunkiem, że najemca nadal posiada tytuł prawny do lokalu.
5. Nie sprzedawaniu lokali w przypadku udowodnienia faktu posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, bądź posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
6. Nie sprzedawaniu lokali w budynkach komunalnych, w których dotychczas nie sprzedano żadnego lokalu, chyba, że większość najemców złoży wspólny wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych i przystąpi do podpisania aktu notarialnego.
- Celem takiego stanowiska jest nie tworzenie Wspólnot Mieszkaniowych, w których występują pojedyncze lokale wykupione, a pozostała większość nadal należy do gminy. Tworzenie nowych Wspólnot Mieszkaniowych pociąga za sobą wiele dodatkowych komplikacji, zwłaszcza w budynkach, których stan techniczny wymaga dużych nakładów finansowych i najczęściej właściciel prywatny nie jest w stanie takiego obciążenia finansowego udźwignąć.
7. W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z małym udziałem gminy dokonywanie zamian najemców w celu umożliwienia sprzedaży tych lokali.
8. Przy sprzedaży mieszkań rozliczeniu podlega wpłacona przez najemcę kaucja zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami – ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia lokalu	Sprzedaż do roku
1.	Toszek, Rynek 12	50,40	2013
2.	Toszek, Strzelecka 2	35,79	2016
3.	Toszek, Rynek 9	19,00	2013
4.	Toszek, Wielowiejska 7	57,70	2013
5.	Toszek, Wielowiejska 7	25,00	2016
6.	Toszek, Młyńska 6	56,70	2014
7.	Toszek, Gliwicka 20A	52,10	2014
8.	Toszek, Gliwicka 20	51,90	2016

9.	Toszek, Strzelecka 5	50,73	2016
10.	Toszek, Strzelecka 7	36,43	2013
11.	Toszek, Strzelecka 19	41,42	2013
12.	Toszek, Strzelecka 19	43,84	2013
13.	Toszek, Rynek 10	43,10	2016
14.	Toszek, Rynek 10	29,80	2016
15.	Toszek, Rynek 15	98,00	2014
16.	Toszek, Rynek 15	28,00	2014
17.	Toszek, Rynek 7	54,70	2013
18.	Paczyna, Pniowska 1a	66,40	2014
19.	Boguszyce, Toszecka 1	143,26	2013
20.	Kotliszowice, Wiejska 19	50,02	2013
21.	Toszek, Dworcowa 22	66,60	2014
22.	Toszek, Dworcowa 22	50,80	2014
23.	Toszek, Dworcowa 22	79,40	2014

24	Toszek, Dworcowa 22	36,50	2014
25	Toszek, Wielowiejska 17	37,32	2016
26	Toszek, Wielowiejska 17	72,60	2016
27	Toszek, Wielowiejska 17	66,90	2016
28	Toszek, Wielowiejska 17	42,00	2016
29	Toszek, Wielowiejska 17	42,20	2016
30	Toszek, Wielowiejska 17	23,00	2016
31	Toszek, Wielowiejska 17	44,10	2016
32	Toszek, Wielowiejska 17	59,40	2016
33	Toszek, Wielowiejska 17	24,50	2016
34	Toszek, Rynek 11	37,10	2014
35	Toszek, Rynek 11	47,70	2014

Pozostałe lokale w miarę zgłoszenia wniosków przez najemców z zachowaniem zasady, że większość najemców złoży wspólny wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych i przystąpi do podpisania aktu notarialnego.

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Oprócz czynszu za lokal mieszkalny najemca uiszcza wynajmującemu inne opłaty niezależne od właściciela . Powyższego nie stosuje się w sytuacji gdy korzystający z lokalu ma zawarte umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Dotyczy to :

- zużycia wody ,

- zużycia energii elektrycznej,
- wywóz nieczystości stałych,
- wywóz nieczystości ciekłych.

2.Należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są na podstawie urządzeń pomiarowych (wodomierze).

3.Należność za odprowadzanie nieczystości stałych rozliczane są na podstawie faktycznych kosztów odprowadzania 1m3 nieczystości z uwzględnieniem ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

4.Z dniem 1 lutego 2012 r. zgodnie z Zarządzeniem Nr 337/2011 Burmistrza Toszka z dnia 6.10.2011 r. ustalono stawkę bazową czynszu za 1 m2. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości : 2,40 zł.

Stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 20 % za każde urządzenie techniczne, w które wyposażony jest lokal mieszkalny.

Za urządzenia techniczne uważa się:

- łazienkę
- instalację gazową
- centralne ogrzewanie.
- W.C.

Ustalono również następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1. w budynkach usytuowanych na terenie sołectw o 10 %;
2. w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią o 3 %;
3. w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną o 10 %;
4. w budynkach o złym stanie technicznym o 5 %;
5. w lokalach usytuowanych na strychu o 2 %.

5.Najemcy lokali mieszkalnych z zasobów Gminy Toszek, którzy pozostają w zwłoce z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu mogą ubiegać się o pomoc poprzez umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległości czynszowych zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/417/2010 Rady Miejskiej w Toszku z 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadający Gminie - Miastu Toszek lub jej jednostkom podległym - Załącznik Nr 1 do Uchwały .

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1.Aktualnym administratorem gminnych zasobów mieszkaniowych jest Remondis Aqua Toszek Spółka z o. o. w Toszku ul. Górnośląska 2, do zadań którego należy między innymi eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

2.Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

1. Zawieranie umów najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w imieniu i na rzecz Gminy Toszek;
2. Zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości w imieniu i na rzecz Gminy Toszek;
3. Pobieranie opłat z tytułu czynszu najmu;
4. Pobieranie opłat za media;
5. Księgowanie opłat dokonywanych przelewami i przekazami pocztowymi;
6. Prowadzenie ewidencji dotyczącej lokali i ich najemców i dzierżawców;
7. Prowadzenie ewidencji księgowej wszystkich najemców i dzierżawców, sporządzanie raportów i sprawozdawczości;
8. Wystawianie faktur dla najemców lokali użytkowych oraz dla dzierżawców lokali i nieruchomości;
9. Przygotowanie i wydawanie książeczek opłat czynszowych;
10. Rozliczanie wpłat i przekazanie zainkasowanych pieniędzy na konto Gminy Toszek;
11. Podejmowanie wszelkich czynności wobec najemców i dzierżawców zalegających z opłatami i należnościami;
12. Naliczanie odszkodowania za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego;
13. Sporządzanie dokumentów do windykacji należności i prowadzenie windykacji (bez kosztów opłat sądowych, komorniczych i zastępstwa procesowego);
14. Przygotowanie dokumentacji dla najemców ubiegających się o rozłożenie zaległości czynszowych na raty oraz podpisanie z najemcami stosownych umów (po uzyskaniu zgody właściciela);
15. Dokonywanie wizji lokalnych w lokalach i budynkach;
16. Udział w naradach i spotkaniach oraz komisjach dotyczących administrowanego zasobu;
17. Przyjmowanie najemców;
18. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych (zgodnie *prawem budowlanym*);
19. Zlecanie usług związanych z przeglądami technicznymi rocznymi i 5-letnimi, ekspertyz i opinii, usług związanych z przeglądami kominarskimi i czyszczeniem przewodów kominowych, usług związanych z przeglądami instalacji gazowej, elektrycznej i odgromowej;
20. Sporządzanie i przedkładanie właścicielowi budynków planów rzeczowych i finansowych związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem;
21. Sporządzanie kosztorysów ofertowych na roboty remontowe;
22. Przygotowanie i wysyłanie korespondencji związanej z zarządzanym zasobem;
23. Zawieranie umów z dostawcami mediów do zasobów lokalowych, ich kontrola i rozliczanie;
24. Współpraca ze Wspólnotami Mieszkaniowymi;
25. Rozliczanie różnic w zużyciu wody (najemcy i właściciele mieszkań obciążeni zostaną proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób w danym lokalu kosztami wynikającymi z różnicy odczytu licznika głównego a sumą odczytów poszczególnych liczników);
26. Opracowanie zakresu prac remontowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na własny koszt najemcy oraz nadzorowanie jego realizacji;
27. Sporządzanie wykazów wszystkich osób zalegających z zapłatą czynszu (bez opłat za media) z tytułu najmu lokalu. Wykaz winien być sporządzany nie rzadziej niż raz na 3 miesiące na dzień:
 - 31 grudnia,
 - 31 marca,
 - 30 czerwca,
 - 30 września.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i inne pomieszczenia niemieszkalne (np. pomieszczenia gospodarcze, garaże, szopki, magazyny itp.)
- 3) środki z budżetu gminy,

2. Wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone są w pierwszej kolejności na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych i remonty.

VII. Wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Gmina ponosi wydatki na gospodarkę mieszkaniową, która obejmuje koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty administrowania mieszkaniowym zasobem gminy za lokale mieszkalne usytuowane we wspólnotach mieszkaniowych.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Zwiększenie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali;
2. Reagowanie już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
3. Pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
4. Pomoc w rozłożeniu zaległości czynszowych na dogodne raty;
5. Proponowanie zamiany lokalu na lokal o niższym czynszu.