

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkańciowym zasobem
Gminy Miasto Złotów
na lata 2012 – 2016**

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO ZŁOTÓW W LATACH 2012 – 2016

§ 1. Ilość budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

Budynki mieszkalne	Stan na 31 marca 2011 r.
Ilość w szt.	148
100 % własności Gminy	55
Wspólnoty mieszkaniowe	93

§ 2. Ilość i wielkość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

Lokale mieszkalne stan na 31 marca 2011 r.		
Powierzchnia w m ²		Ilość w szt.
własność Gminy:	31 506,68	647
- w tym lokale socjalne:	812,85	40
lokale wykupione:	33 077,45	682
Ogółem:	64 584,13	1329

§ 3. Obok zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Złotów w mieście znajduje się również zasób mieszkaniowy Złotowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Złotowie obejmujący lokale mieszkalne, których liczbę i stan przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3

Budynek	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż	Tytuł prawny do lokalu	
				najem	Własność
Wańkowicza 7	2010	37	1789,52 m ²	37	-
Wańkowicza 9	2001	15	1566,39 m ²	15	-

Wańkowicza 9	2002	16		16	-
Razem:		68	3355,91 m ²	68	-

§ 4. 1. Zakłada się, że w latach 2012-2016 z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Złotów ubędzie siedem budynków mieszkalnych na skutek wykupu przez najemców lokali w budynkach, w których udział Miasta jest mniejszościowy, co spowoduje, iż zasób mieszkaniowy zmniejszy się o około dwadzieścia mieszkań, tj. 1000 m² powierzchni.

2. Przewiduje się, że z całego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Złotów w latach 2012 – 2016 ubędzie dodatkowo w różnych budynkach na skutek sprzedaży około osiemdziesiąt lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5000 m².

3. Gmina Miasto Złotów na lata 2012 – 2016 nie planuje budowy lokali mieszkalnych. Budową lokali mieszkalnych zajmować się będzie natomiast Złotowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Złotowie.

4. Planowana w roku 2016, mając na uwadze okoliczności przedstawione w ust. 1-3, łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyniesie około 25 500 m².

§ 5. 1. Biorąc pod uwagę stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji określa się przeznaczenie poszczególnych budynków dzieląc je na dwie grupy:

1) Grupa I - budynki oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych - ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania przeznaczone do rozbiórki w okresie 15 – 30 lat,

2) Grupa II - budynki o dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 30 lat – zakłada się zatem w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.

2. Zestawienie budynków w poszczególnych grupach stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Programu, z którego wynika, że zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Złotów jest bardzo stary – średnia wieku budynków wynosi 95 lat. Zakłada się więc, iż utrzymanie stanu technicznego w budynkach na odpowiednim poziomie będzie bardzo kosztowne i wymaga zwiększenia nakładów finansowych.

3. Udział poszczególnych grup w całym zasobie mieszkaniowym Gminy przedstawiono w tabeli nr 4:

Tabela nr 4

	GRUPA I	GRUPA II	OGÓLEM
Ilość budynków	12	136	148
Powierzchnia	1490,55 m ²	63093,58 m ²	64584,13 m ²
Udział procentowy w ogólnej ilości budynków	8%	92%	100%

§ 6. 1. Spośród całego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Złotów wydziela się budynki o obniżonym standardzie, nadające się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyłączone ze sprzedaży z przeznaczeniem na lokale socjalne.

2. Przewiduje się iż część z budynków, o których mowa w ust. 1, stopniowo będzie przeznaczana do rozbiórki.

3. Wykaz budynków stanowiących zasób socjalny stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego Programu.

§ 7. Wyłącza się ze sprzedaży dwa budynki (położony przy ul. Domańskiego 16 A i u. Półwiejskiej 1), powstałe w wyniku przeprowadzonych modernizacji i przeznaczone do zasiedlenia przez osoby starsze, oddające swoje lokale do dyspozycji Gminy lub mieszkające w budynkach do rozbiórki.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY MIASTO ZŁOTÓW W LATACH 2012 – 2016

§ 8. Mając na uwadze, że zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Złotów zarządzany będzie przez Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie planuje się wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych w budynkach poprzez zatrudnianie prywatnych podmiotów gospodarczych oraz prowadzenie konserwacji przy pomocy konserwatorów Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie. Firmy zewnętrzne należy wylaniać w formie przetargu. Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie jest odpowiedzialny za 148 budynków mieszkalnych oraz lokale użytkowe i garaże.

§ 9. W latach 2012–2016 przewiduje się utrzymania stanu technicznego w budynkach wykazanych w Grupie II, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2, oraz poprawę stanu technicznego w budynkach wykazanych w Grupie I, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2.

§ 10. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a także konstrukcji technicznej budynków.

§ 11. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynków zakłada się wykonanie w latach 2012 - 2016 licznych prac remontowych i modernizacyjnych, w szczególności ujętych w tabeli nr 5:

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Ilość
1.	Remonty dachów (konserwacja, wymiana)	10 budynków
2.	Remonty elewacji i ocieplenie budynków	23 budynki
3.	Malowanie klatek schodowych	25 klatek
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych	400 szt.
5.	Roboty zduńskie w lokalach mieszkalnych	125 lokali

2. Plan remontów budynków mieszkalnych na lata 2012 – 2016 prezentuje tabela nr 6:

Tabela nr 6

Rok	Remonty dachów	Remonty elewacji	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Roboty zduńskie
2012	Kopernika 3, Pl. Paderewskiego 11, Al. Piasta 35, Pl. Kościuszki 6A	Woj. Polskiego 14, Boh. Westerplatte 24, Krzywoustego 7, Słowackiego 6, Kr. Jadwigi 15, Słowackiego 4, Szkolna 18	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2013	Woj. Polskiego 9	Obr. Warszawy 30, Towarowa 1,2	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2014	Boh. Westerplatte 26, Pl. Wolności 9	P. Skargi 3, Krzywoustego 4, Słowackiego 5, Woj. Polskiego 1,3	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2015	Domańskiego 16, Panny Marii 1	Panny Marii 1, Szpitalna 20,22, Moniuszki 12, Szpitalna 18	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb
2016	Domańskiego 45	Boh. Westerplatte 2, Moniuszki 13,14	około 80 szt. rocznie	według aktualnych potrzeb

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 12. 1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinna być:

- 1) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13. Planuje się prywatyzację zasobu, która polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz sprzedaży odzyskanych lokali w drodze przetargu.

§ 14. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się lokale w budynkach z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne.

§ 15. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2006–2010 kształtowała się na poziomie 26 lokali rocznie. W związku z tym przewiduje się sprzedaż w latach 2012–2016 jak w tabeli nr 7:

Tabela nr 7

Rok	Ilość szt.	Pow. w m ²
2012	20	800
2013	20	800
2014	20	800
2015	20	800
2016	20	800
Razem	100	4000

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU W LOKALACH MIESZKALNYCH

§ 16. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków i podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów zawarte w niniejszym Rozdziale IV Programu.

§ 17. Czynsz najmu obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości oraz opłaty publicznoprawne. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela.

§ 18. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Złotów, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od ilości czynników obniżających tę wartość.

2. Stawki i obniżki czynszu przedstawiają się następująco:

- 1) 100 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania wyposażonego w centralne ogrzewanie, energię elektryczną, wodę, kanalizację i ciepłą wodę;
- 2) 95 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania wyposażonego jak w pkt 1, ale bez ciepłej wody (5% obniżki za brak cw)
- 3) 85 % stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania jak w pkt 1, ale bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody (10% obniżki za brak co i 5% za brak cw)
- 4) 80% stawki bazowej czynszu za 1 m² mieszkania jak w pkt 1, ale bez centralnego ogrzewania, ciepłej wody, bez łazienki, ale z wc (10% obniżki za brak co, 5% za brak cw i 5% za brak łazienki)
- 5) 50 % stawki czynszu wskazanego w pkt 4 za 1 m² lokalu socjalnego.

3. Wspólna łazienka i wc dla kilku mieszkań obniża stawkę czynszu ustaloną dla danego lokalu o 10% stawki za każdą niedogodność. Nie dotyczy jednak to lokali socjalnych.

§ 19. 1. Na czas trwania stosunku najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal poprzez obniżenie do 50% czynszu najmu, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu następujące roboty budowlane:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,

- 2) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,
- 3) podłączenie lokalu i wykonanie instalacji wewnętrznej sieci gazowej lub centralnego ogrzewania.

2. Prawo, o którym mowa w ust. 1, przyznawane jest do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów jednak nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.

§ 20. Wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie za zgodą Kierownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, sporządzonej zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Burmistrza Miasta Złotowa.

§ 21. Czynsz najmu całego lokalu mieszkalnego podwyższa się o 50%, gdy za zgodą wynajmującego, najemca:

- 1) podnajął lokal w części lub w całości,
- 2) prowadzi w części lokalu działalność gospodarczą.

§ 22. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Miasta Złotowa stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu. Kształtowanie się obniżek dochodowych w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury, określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczenia Społecznego, obrazuje tabela nr 8:

Tabela nr 8

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka w %
do 75 % najniższej emerytury	do 50 % najniższej emerytury	25 %
do 100 % najniższej emerytury	do 75 % najniższej emerytury	15 %

§ 23. Wprowadza się następujące zasady przyznawania obniżek czynszu ze względu na dochód najemcy:

- 1) obniżka będzie udzielana raz w roku na okres 12 miesięcy i w przypadku utrzymujących się niskich dochodów najemcy może być udzielana na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
- 2) pomoc w formie obniżki czynszu będzie skierowana do najemców zajmujących lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów, którzy wystąpią do wynajmującego z wnioskiem wraz z załączoną deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego; za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych,

- 3) obniżki nie stosuje się w odniesieniu do najemców, którzy:
- a) zawarli umowę najmu na czas określony (lokale socjalne),
 - b) zamieszkują w lokalach podnajętych lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Gminy Miasto Złotów,
 - c) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
 - d) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
 - 48 m² – dla 1 osoby,
 - 55 m² – dla 2 osób,
 - 61 m² – dla 3 osób,
 - 75 m² – dla 4 osób,
 - 89 m² – dla 5 osób,
 - 95 m² – dla 6 osób,
 - 102 m² – dla 7 osób,
 - 109 m² – dla 8 i więcej osób;
 - e) zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że za zgodą wynajmującego spłacają zaległości w ratach,
 - f) odmówili przyjęcia zaproponowanego przez Gminę Miasto Złotów lokalu spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 4) najemcom, które spełniają kryterium dochodowe, ale zamieszkują lokal o powierzchni użytkowej większej niż określona w pkt 3 lit. d, Gmina Miasto Złotów stworzy możliwość jednokrotnego skorzystania z obniżki na jeden rok, o ile w złożonym wniosku o obniżkę oświadczą, że podejmą działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na lokal mniejszy i wskażą określony charakter tych działań,
- 5) odstępuje się od obniżenia czynszu jeżeli:
- a) w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego zostanie ustalone, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe;
 - b) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,
 - c) najemca nie wywiązuje się z warunków umowy określającej spłatę zaległości czynszowych.
- 6) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić 200 % kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO ZŁOTÓW ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 24. 1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Złotów odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego i uchwał Rady Miejskiej w Złotowie oraz innych aktów prawnych.

2. Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi Gminy Miasto Złotów sprawuje jej zakład budżetowy Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie.

§ 25. Planuje się, że przedmiotem działania Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie będzie:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,
- 2) eksploatacja, remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych i innych przekazanych w administrowanie,
- 3) modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 4) dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 6) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności i windykacja tych należności,
- 8) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami (nowo ukonstytuowane wspólnoty mieszkaniowe),
- 9) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

§ 26. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali spośród zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Złotów mogą powstawać i konstituować się wspólnoty mieszkaniowe, które podejmują decyzje o wyborze zarządcy nieruchomości. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.

§ 27. W latach 2012 – 2016 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Złotów.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 28. 1. Stwierdza się, że do dnia przyjęcia niniejszego Programu Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie nie otrzymywał żadnych dotacji na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i finansował go z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie - zakładu budżetowego oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

3. W związku ze zmieniającą się strukturą własności budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przewiduje się, iż Gmina Miasto Złotów będzie zobowiązana do wnoszenia funduszu remontowego do wyodrębnionych wspólnot mieszkaniowych, co dodatkowo obciąży budżet Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami w Złotowie. Ponadto sprzedaż lokali mieszkalnych o najwyższej stawce czynszowej, powoduje zmniejszanie wpływów środków finansowych, które są przeznaczane na bieżące utrzymanie i remonty budynków.

4. Stwierdza się, że obecnie największą część zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią lokale o stawce czynszowej 3,60 zł/m² i niższej, z której bardzo mała część czynszu przeznaczana jest na rzecz remontów i bieżącego utrzymania. Powyższe ilustruje tabela nr 9:

Tabela nr 9

Nr stawki czynszu	Składniki stawki	Wysokość stawki	Powierzchnia najmu w m ²	Udział procentowy
I	Eksploatacja	2,11	10260,74	33,43 %
	Remonty	3,04		
	Razem	5,15		
II	Eksploatacja	2,11	974,18	3,17 %
	Remonty	2,52		
	Razem	4,63		
III	Eksploatacja	2,11	13145,25	42,83 %
	Remonty	1,49		
	Razem	3,60		
IV	Eksploatacja	2,11	4584,51	14,94 %
	Remonty	0,98		
	Razem	3,09		
V	Eksploatacja	2,06		

	Remonty	0,00		
	Razem	2,06	897,83	2,92 %
VI	Eksploatacja	1,03		
	Remonty	0,00		
	Razem	1,03	833,03	2,71 %
Ogółem:			30695,54	100 %

§ 29. 1. Mając na uwadze okoliczności wymienione w § 28 stwierdza się, że istnieje konieczność zabezpieczenia w przyszłości w budżecie Gminy Miasto Złotów rezerwy środków na przygotowanie do zasiedlenia lokalu socjalnego. Rezerwa ta mogłaby być uruchamiana na wniosek MZGL.

2. Przewiduje się, że działania, o których mowa w ust. 1, stworzą możliwość zapewnienia utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Złotów w odpowiednim stanie technicznym.

ROZDZIAŁ VII
WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA KOSZTY BIEŻĄCEJ
EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI LOKALI
I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ
KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST
JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI

§ 30. Stwierdza się, że Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie jako zarządca zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Złotów w roku 2010 poniósł koszty na utrzymanie lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wskazane w tabeli nr 10:

Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj kosztów	Kwota (w zł)	Udział % w kosztach ogółem
1.	Media (co, cw, zw, kanalizacja)	2 100 093,04	36,57
2.	Remonty	1 460 136,53	25,43
3.	Eksploatacja	1 343 305,82	23,39
4.	Administracyjne	675 084,20	11,76
5.	Pozostałe (śmieci itp.)	163 724,00	2,85
6.	Razem:	5 742 343,59	100 %

§ 31. Na podstawie wydatków poniesionych w roku 2010 prognozuje się, że przy wzroście o 5% w latach 2011–2016 koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będą przedstawiały się w sposób opisany w tabeli nr 11:

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj kosztów	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Media	2205097,69	2315352,57	2431120,20	2552676,21	2680310,02	2814325,52
2.	Remonty	1533143,36	1609800,53	1690290,55	1774805,08	1863545,34	1956722,60
3.	Eksploatacja	1410471,11	1480994,66	1555044,40	1632796,62	1714436,45	1800158,27
4.	Administracyjne	708838,41	744280,33	781494,35	820569,06	861597,52	904677,39
5.	Pozostałe (śmieci itp.)	171910,20	180505,71	189530,99	199007,55	208957,92	219405,82
6.	Razem:	6029460,77	6330933,80	6647480,49	6979854,52	7328847,25	7695289,60

§ 32. 1. Właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

2. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w roku 2010 przedstawia tabela nr 12:

Tabela nr 12

Koszty	Rok 2010
Ogółem w tys. zł	918
Miesięcznie zł/ m ²	2,27
W tym:	
koszty zarządu:	
w tys. zł	352
miesięcznie zł/m ²	0,87
remonty:	
w tys. zł	404
miesięcznie zł/m ²	1,00
świadczenia:	
w tys. zł	162
miesięcznie zł/m ²	0,40

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTO ZŁOTÓW

§ 33. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) zmniejszenie liczby dłużników przez poprawę skuteczności egzekwowania należności,
- 3) kontynuowanie pomocy w systematycznym regulowaniu czynszu przez dalsze wypłaty dodatków mieszkaniowych,
- 4) wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań na rzecz najemców,
- 5) uczestnictwo Gminy Miasto Złotów w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

§ 34. Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych.