

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁŻY
z dnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłża.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 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 2016 r. poz. 1610) **Rada Miejska w Iłży** uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłża na lata 2017– 2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłży.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr VII/57/2001 Rady Miejskiej Iłża z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej oraz określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na 2002r.

§ 4.

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

KADCA PRAWNA

mgr Anna Kollataj
KL - R - 238

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłża na lata 2017-2021

Art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) nałożył na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na conajmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

- 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.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały Rady Miejskiej w Iłży Nr IX/28/11 z dnia 31 marca 2011r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłża na lata 2011-2015 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

**Załącznik
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Iłży
z dnia**

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY IŁŻA
NA LATA 2017 - 2021**

Iłża, kwiecień 2017r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY IŁŻA NA LATA 2017-2021

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iłża 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.

Rozdział 1

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

§1.

1. Obecnie na terenie Gminy Iłża istnieje 11 budynków mieszkalnych będących wyłączną własnością komunalną (tabela nr 1), 5 budynków socjalnych będących wyłączną własnością komunalną (tabela nr 2) oraz 12 budynków mieszkalnych będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których 33 lokale mieszkalne są własności Gminy Iłża (tabela nr 4).
2. Wielkość zasobów mieszkaniowych przedstawiono w tabeli nr 3.
3. Aktualny stan techniczny mieszkań przedstawiono w rozdziale 2 (tabela nr 5).
4. Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych zakłada zwiększenie ilości lokali socjalnych czego dowodem jest zapis w wieloletnim planie inwestycyjnym gdzie na ten cel w latach 2015-2018 przeznaczono kwotę w łącznej wysokości 3 000 000 .zł. Prognoza ta zakłada również sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych (aż do ich całkowitej prywatyzacji) w budynkach wspólnot mieszkaniowych opisanych w tabeli nr 4.

Tabela nr 1

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. mieszkań w m ²	Pow. lokali użytkowych w m ²	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytł. gminy
1.	Iłża ul. Kowalska 6	289,47	289,47	0	9	9	0
2.	Iłża ul. Kowalska 7	161,89	161,89	0	6	6	0
3.	Iłża ul. Warszawska 4A	170,60	170,60	0	5	5	0
4.	Iłża ul. Przy Murach 24	61,00	61,00	0	2	2	0
5.	Iłża ul. Przy Murach 26	35,00	35,00	0	2	2	0
6.	Iłża ul. Radomska 5	315,58	315,58	0	11	11	0
7.	Iłża ul. 11-go Listopada 2	365,22	187,22	178,00	10	4	6
8.	Iłża ul. Wójtowska 68	98,60	98,60	0	3	3	0
9.	Błaziny Dolne 27	109,68	109,68	0	2	2	0
10.	Pakośław 54A i 54B	134,69	134,69	0	2	2	0
11.	Alojzów 6	62,00	62,00	0	1	1	0
razem		1803,73	1625,73	178,00	53	47	6

Tabela nr 2

**WYKAZ BUDYNKÓW SOCJALNYCH I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH
STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.**

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. mieszkań w m ²	Pow. lokali użytkowych w m ²	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytk. gminy
1.	Iłża ul. Radomska 3	82,00	42,00	40,00	3	2	1
2.	Iłża ul. Wójtowska 72	160,07	160,07	0	11	11	0
3.	Iłża ul. Bodzentyńska 37	48,13	48,13	0	1	1	0
4.	Alojzów 17A	73,17	73,17	0	2	2	0
5.	Chwałowice 155	168,84	168,84	0	2	2	0
razem		532,21	492,21	40,00	19	18	1

Tabela nr 3

**WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY IŁŻA
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.**

Rodzaj lokali	Ilość budynków	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
Lokale socjalne	5	18	492,21
Lokale mieszkalne	12	47	1625,73
Lokale wspólnot mieszkaniowych	10	33	1727,26
razem	27	98	3845,20

Tabela nr 4

**WYKAZ LOKALI GMINNYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH
WŁASNOŚCIĄ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.**

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita w m ²	Pow. lokali gminnych w m ²	Pow. lokali sprzedanych w m ²	Ilość lokali ogółem	Lokale mieszk. gminy	Lokale użyt. gminy	Udział gminy w (%)
1.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12	1666,20	151,89	1514,31	36	3	0	9,12
2.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12A	1664,08	117,20	1546,88	36	3	0	7,06
3.	Iłża Os. Stanisława Staszica 12B	1666,20	204,89	1461,31	36	5	0	12,31
4.	Iłża Os. Stanisława Staszica 10	848,73	383,21	465,52	16	2	4	45,18
5.	Iłża Os. Stanisława Staszica 10B	1086,68	169,4	917,28	24	4	0	15,59
6.	Iłża Os. Stanisława Staszica 8A	1554,45	138,59	1415,86	40	4	0	8,91
7.	Iłża Os. Stanisława Staszica 8B	1554,45	288,28	1266,17	40	7	0	18,51
8.	Iłża ul. Bodzentyńska 19	364,44	38,24	326,20	9	1	0	2,10
9.	Iłża ul. Jakuba Starszego 1	364,44	46,88	317,56	9	1	0	2,58
10.	Iłża ul. Jakuba Starszego 3	364,44	36,36	328,08	9	1	0	2,00
11.	Iłża ul. Jakuba Starszego 5	364,44	72,72	291,72	9	2	0	4,00
12.	Iłża ul. Jakuba Starszego 7	364,44	79,60	281,11	7	0	1	4,38
razem		11859,26	1727,26	10132,00	325	33	5	10,98

Rozdział 2

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

§2.

1. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych, modernizacji 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 przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Iłża modernizacji 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.
4. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Iłża przedstawia tabela nr 5.

§3.

1. Priorytetem przy realizacji modernizacji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku.
2. Jako cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - 1) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
 - 2) określenie kierunków w dziedzinie modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny.
3. Szczegółowe potrzeby modernizacyjne i remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków wykonywane odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
4. Analizę potrzeb modernizacyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 5

**AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2016r.**

I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych (łącznie 98 lokali gminnych)

Lp.	Nazwa urządzenie technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	98	100%
	a) centralne ogrzewanie	28	28%
	b) ogrzewanie etażowe	0	0%
	c) kuchnie lub piece kaflowe	71	71%
2.	Instalacja elektryczna	98	100%
3.	Instalacja wod.-kan.	86	86%
4.	Lokale z łazienką i wc	43	43%
5.	Lokale bez urządzeń wod.-kan.	12	12%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych (łącznie 98 lokali gminnych)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media.	33	34%
2.	Dobry	Lokale bez CO wymagających jedynie drobnych napraw.	13	13%
3.	Średni	Lokale bez CO, łazienki i wc wymagających jedynie drobnych napraw.	11	11%
4.	Zły	Lokale bez CO, łazienki i wc wymagających gruntownych remontów i modernizacji.	41	42%
		Razem	98	100%

Tabela nr 6

ANALIZA POTRZEB MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH**I. Potrzeby rzeczowe**

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w ilościach budynków]				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remonty dachów (włączając w rynnny i rury spustowe, obróbki bl.)	0	2	1	1	1
2.	Remont instalacji wod.-kan.	1	1	2	1	1
3.	Remonty klatek schodowych	1	1	1	1	1
4.	Remonty i rozbudowa budynku	2	2	1	2	2
5.	Remonty elewacji (termomodernizacja)	0	1	1	1	1
6.	Remont-wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	2	2	2	2	2
7.	Modernizacja-przebudowa pieców kaflowych (w ilościach szt.)	1	1	2	2	2
Liczba remontów w sumie		7	10	10	10	10

II. Szacunkowe potrzeby finansowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby finansowe w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Remonty dachów (włączając w rynnny i rury spustowe, obróbki bl.)	0	50	30	25	20
2.	Remont instalacji wod.-kan.	5	5	30	15	7
3.	Remonty klatek schodowych	4	8	8	5	5
4.	Remonty i rozbudowa budynku	187	20	20	20	20
5.	Remonty elewacji (termomodernizacja)	0	50	30	50	20
6.	Remont-wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	8	10	15	8	8
7.	Modernizacja-przebudowa pieców kaflowych	7	7	15	15	15
Razem potrzeby finansowe		211	150	148	138	95

Rozdział 3
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§4.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłża odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Iłży.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
 - 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów;
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców a w przypadku nie skorzystania z tej możliwości przez najemcę na możliwości dokonywania sprzedaży tych lokali na rzecz osób trzecich.
4. Za nadal obowiązującą zasadę uznaje się, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Iłża przeznaczy do zbycia poprzez podjęcie stosownej uchwały.
5. Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Iłża, sprzedaż dotyczyć będzie około 3 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5.

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Burmistrz Iłży ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) Czynniki podwyższające stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) 10% - jeżeli budynki są zadbane o wysokim standardzie pierwotnym,
 - b) 5 % - jeżeli usytuowanie mieszkania w budynku jest na I lub II piętrze, naświetlone z widokiem na korzystne otoczenie;
 - 2) Czynniki obniżające stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:
 - a) 5% - jeżeli lokal posiada wszystkie urządzenia bez c. o.,
 - b) 5% - jeżeli lokal jest usytuowany na parterze lub IV piętrze bez windy, ciemne z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwe zakłady),

- c) 10%- jeżeli jest łazienka i wc bez c. o. i gazu,
- d) 10% - jeżeli stan techniczny budynku jest w dużym stopniu zużycia, bardzo dawno nieremontowany,
- e) 15% - jeżeli jest tylko wc lub łazienka,
- f) 20% - jeżeli jest tylko instalacja wod. - kan.,
- g) 25% - jeżeli nie ma instalacji wod. - kan;

3) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział 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.

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;
 - 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje utworzony w tym celu przez gminę Zakład Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o. (jednoosobowa spółka gminy) zgodnie z odrębną umową. Spółka ta powstała w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Administracja Budynków Mieszkalnych w Iłży.
3. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte - w oparciu o odrębną uchwałę Rady Miejskiej w Iłży - działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
 - 1) zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi;
 - 2) zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy;
 - 3) zarządzania budynkami, które przejmowane będą na stan gminy.
4. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział 6
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7.

1. Finansowanie modernizacji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem oraz środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki pieniężne na finansowanie modernizacji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - 1) z budżetu gminy;
 - 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 3) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów;
 - 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 8.

Partycypacja Gminy Iłża w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

§ 9.

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.
3. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 7.
4. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 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

§ 10.

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu zasobu mieszkaniowego obejmują w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy;
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- 4) koszty administracyjno-biurowe.

Planowane dochody i koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

**PLANOWANE KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO
STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ GMINY ILŻA NA LATA 2017-2021**

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	49	49	51	51	52
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy	211	150	148	138	95
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	22	22	22	22	22
4.	Koszty administracyjno-biurowe	0	0	0	0	0
5.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
6.	Razem koszty utrzymania	282	221	221	211	169
7.	Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale	43	44	45	46	47
	RÓŻNICA: (6-5) nadpłata +/- niedopłata -/-	-239	-177	-176	-165	-122

Rozdział 8

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

§ 11.

Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Ilża osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych i socjalnych.

§ 12.

Inne konieczne działania to:

- 1) zakończenie procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych;
- 2) aktualizacja i weryfikacja danych oraz aktualizacja umów w zasobach;
- 3) ciągła inwentaryzacja zasobów.