

**UCHWAŁA NR XLII/261/2018
RADY GMINY INOWŁÓDZ**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Inowłódz na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.459, poz. 933, poz. 1132) Rada Gminy Inowłódz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowłódz na lata 2018 - 2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Inowłódz

Ewa Korzeniewska

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY INOWŁÓDZ NA LATA 2018 – 2022

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowłódz na lata 2018 - 2022 zwany w dalszej części „Programem”, przyjmuje się zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz.1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529), który obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Inowłódz 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) planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 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 jedynym z współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Inowłódz obejmuje lokale stanowiące własność Gminy Inowłódz, które służą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym także uzyskane poprzez adaptację i modernizację stanowiących własność gminy obiektów niemieszkalnych na cele mieszkalne.

2. Aktualny wykaz lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz, przedstawia tabela nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Położenie/adres budynków/lokali, nr działki wraz z obrębem geodezyjnym	Pow. budynku lub lokalu w m ²	Ilość lokali w budynku	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Rok budowy budynku i jego opis
1.	Spała „TUR 1” ul. Wojciechowskiego 13 dz. nr 4/13, 4/45, 4/47 obwód Spała	43,47	1	- sieć wodociągowa, - kanalizacja, - sieć energetyczna, - instalacja c.o. indywidualna do każdego lokalu, - instalacja	1901-1920 Budynek dwukondygnacyjny, stan dobry ,murowany ,dach drewniany kryty dachówką ceramiczną, częściowo podpiwniczony. W budynku znajduje się - 10 lokali

				odgromowa, - telefoniczna.	mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. Stolarka okienna drewniana i PCV. Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa
2.	Spała ul. Piłsudskiego 4 dz.nr ew.4/32 obręb Spała	54,56	1	- sieć wodociągowa, - kanalizacja, - sieć energetyczna, - instalacja c.o. indywidualna, - instalacja odgromowa.	1901-1920 Budynek jednorodzinny, stan dobry, murowany, dach drewniany kryty papą, stolarka okienna i drzwiowa drewniana, budynek parterowy.
3.	Spała „Pralnia” ul. Piłsudskiego 6 dz. nr 4/19 obręb Spała	59,90	1	- sieć wodociągowa, - kanalizacja, - ogrzewanie z sieci gazowej, - sieć energetyczna, - instalacja odgromowa.	1901-1920 Budynek dwukondygnacyjny, stan dobry, murowany, dach drewniany kryty papą. W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych, stolarka okienna drewniana i PCV. Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa
4.	Spała ul. Mościckiego 15 dz. nr 24/13 obręb Spała	60,28	2	- sieć wodociągowa, - kanalizacja, - sieć energetyczna, - instalacja c.o. indywidualna do każdego lokalu, - instalacja odgromowa.	1901-1920 Budynek dwukondygnacyjny, wielorodzinny, stan dostateczny średni, murowany, dach drewniany kryty papą, stolarka okienna i drzwiowa drewniana i PCV. W budynku 5 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 1 lokal socjalny.
5.	Spała ul. Hubala 10 dz. nr 35/18 obręb Spała	65,50	2	- sieć wodociągowa, - zbiornik bezodpływowy wspólny dla 2 lokali, -sieć energetyczna, -instalacja grzewcza (piece kaflowe) - instalacja odgromowa.	1920 Budynek drewniany wielorodzinny, stan dobry, 4 lokale mieszkalne, dwukondygnacyjny, dach drewniany kryty papą, stolarka okienna i drzwiowa drewniana.
6.	Spała ul. Hubala 8 dz.35/14 obręb Spała	33,80	1	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna - zbiornik bezodpływowy, wspólny dla 2 lokali, - ogrzewanie piece kaflowe,	1920 Budynek parterowy drewniany, dach drewniany kryty papą, stolarka okienna i drzwiowa drewniana, 2 lokale mieszkalne, stan budynku średni.
7.	Konewka nr 6 A dz. nr 147 obręb Spała	49,92	1	- sieć wodociągowa, - zbiornik bezodpływowy oddzielne do lokalu, - ogrzewanie piece kaflowe, - sieć energetyczna,	1940 Budynek parterowy, drewniany dach drewniany kryty papą, stolarka okienna drewniana, 2 lokale mieszkalne, stan budynku średni.
8.	Konewka nr 6 B dz. nr 147 obręb Spała	62,35	2	- sieć wodociągowa, - zbiornik bezodpływowy oddzielnie do lokalu, - ogrzewanie piecowe, - sieć energetyczna,	1940 Budynek parterowy, drewniany kryty papą, stolarka okienna drewniana i PCV, 3 lokale mieszkalne, stan budynku średni.
9.	Konewka nr 7	115,47	3	- sieć wodociągowa,	1940

	dz. nr 189 obręb Spała			- sieć energetyczna, - zbiorniki bezodpływowe do lokali, każdy lokal posiada indywidualną instalację grzewczą,	Budynek dwukondygnacyjny, drewniany kryty dachówką, w budynku znajdują się 3 lokale mieszkalne i lokal świetlicy wiejskiej
10.	Konewka nr 1 dz. nr 203 obręb Spała	39,95	1	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna - zbiornik bezodpływowy do budynku, każdy lokal posiada indywidualną instalację grzewczą,	1940 Budynek wielorodzinny dwukondygnacyjny, murowano - drewniany 15 lokali mieszkalnych, dach drewniany kryty papą, stan budynku dobry. Budynkiem zarządza Wspólnota Mieszkaniowa.
11.	Królowa Wola 76 dz. nr 236 obręb Królowa Wola	138,00	2	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna, - zbiornik bezodpływowy wspólny dla dwóch lokali, - c. o. z kotłowni węglowej szkoły,	1929 Budynek dwurodzinny, murowany, dach kryty dachówką, stan budynku dobry, stolarka okienna z PCV, podpiwniczony, dwukondygnacyjny.
12.	Królowa Wola 78 dz. nr 236 obręb Królowa Wola	137,66	2	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna, - zbiornik bezodpływowy wspólny dla dwóch lokali, - c.o. z kotłowni węglowej szkoły,	1929 Budynek dwurodzinny, murowany, dach kryty dachówką, stan budynku dobry, stolarka okienna z PCV, podpiwniczony, dwukondygnacyjny.
13.	Inowłódz ul. Spalska 5 (w budynku szkoły) dz. nr 672 obręb Inowłódz	90,00	2	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna, - zbiornik bezodpływowy wspólny dla 2 lokali, - c.o. z kotłowni olejowej budynku szkoły,	1976 Budynek szkoły, murowany, wykonana termomodernizacja, stolarka okienna z PCV, stan budynku dobry, dwukondygnacyjny, dach kryty papą. W budynku znajdują się sale lekcyjne, pracownie, szatnie wc i łazienki oraz dwa lokale mieszkalne.
14.	Inowłódz Pl.Kazimierza Wielkiego 7 dz. nr 1351 obręb Inowłódz	169,56	5	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna, - zbiornik bezodpływowy jeden do lokali mieszkalnych, - c.o. z kotłowni olejowej budynku	1977 Budynek dwukondygnacyjny + całkowite podpiwniczenie pod częścią mieszkalną, stan dobry, dach drewniany kryty papą nad lokalem użytkowym nad lokalami mieszkalnymi dach kryty blachą, stolarka okienna z PCV i drewniana. W budynku znajdują się lokale mieszkalne w ilości 5 sztuk i jeden lokal użytkowy.
15.	Inowłódz ul. Tuwima 4 dz. nr 672 obręb Inowłódz	291,05	6	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna - zbiornik bezodpływowy, - c. o. z kotłowni węglowej budynku	1978 Budynek dwukondygnacyjny+ całkowite podpiwniczenie, stan dobry, stropodach wylewany na stropie Dz-3, kilka warstw papy na lepiku, stolarka okienna drewniana i z PCV .W budynku znajdują się 3 lokale użytkowe, i 6 lokali mieszkalnych.
16.	Brzustów 1 (w budynku	66,76	1	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna,	1975 Budynek dwukondygnacyjny,

	szkoły) dz. nr 443 obręb Brzustów			- zbiornik bezodpływowy, - c.o. z kotłowni węglowej ze szkoły	stan dobry, dach drewniany kryty papą, częściowo podpiwniczony, stolarka okienna z PCV. W budynku szkoły znajdują się sale lekcyjne, pracownie, szatnie, wc, łazienki, pomieszczenia gospodarcze, 1 lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
17.	Liciężna 57 dz. nr 34/2 obręb Liciężna (budynek byłej szkoły)	91,87	1	- sieć wodociągowa, - sieć energetyczna, - przydomowa oczyszczalnia ścieków, - ogrzewanie lokalu piece kaflowe.	Przed 1938 Budynek dwukondygnacyjny, stan dobry, dach drewniany kryty blachą, stolarka drewniana i z PCV. W budynku znajduje się lokal mieszkalny na piętrze a na parterze lokal świetlicy wiejskiej.
RAZEM pow. użytkowa lokali mieszkalnych		1570,10	32		

3. Wykaz lokali socjalnych, przedstawia tabela nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Położenie /adres budynku lokalu, nr działki wraz z obrębem geodezyjnym	Pow. użytkowa lokali socjalnych	Ilość lokali socjalnych	Wyposażenie lokalu w infrastrukturę	Rok budowy budynku i jego opis
1.	Spała ul. Mościckiego 15 dz. nr 24/13 obręb Spała	12,96	1	- sieć wodociągowa, - kanalizacja, - sieć energetyczna, - ogrzewanie z kuchni.	1901-1920 Budynek murowany, stan średni, kryty papą, stolarka okienna drewniana i z PCV.
RAZEM pow. użytkowa lokali socjalnych		12,96 m²	1		

§ 3. W latach 2018-2022 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Inowódz poprzez budowę lub zakup lokali mieszkalnych.

§ 4. Zmiana wielkości istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz stanu technicznego może nastąpić tylko wówczas gdy zostaną zaangażowane większe środki finansowe na jego poprawę, tj. adaptacje, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych lub nastąpi sprzedaż na rzecz najemcy.

§ 5. Gmina Inowódz w latach 2018 -2022 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, by stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.

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

§ 6. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

§ 7. Remonty lub modernizacje lokali i budynków będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Inowódz będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny nie uległ pogorszeniu i będą przeprowadzane w kolejnych latach obowiązywania programu.

§ 8. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali mieszkalnych winny być wykorzystane wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie wymaganym przez ustawę Prawo Budowlane.

§ 9. 1. Zakres prac niezbędnych do wykonania w budynkach i lokalach zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2018 - 2022, przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3

Rok	Lokalizacja budynku/lokalu: adres/nr działki wraz z obrębem geodezyjnym	Niezbędny zakres robót wynikający ze stanu technicznego budynku/lokalu
1.	Spała ul. Mościckiego 15 dz. nr 24/13 obręb Spała	1. Konserwacja pokrycia dachowego i blacharki na budynku, 2. Przemurowanie kominów, 3. Wymiana rynien i rur spustowych, 4. Wymiana części stolarki okiennej, 5. Wykonanie izolacji pionowej i opaski wokół budynku.
2.	Spała ul. Piłsudskiego 4 dz. 4/32 obręb Spała	1. Wymiana stolarki okiennej, 2. Konserwacja dachu.
3.	Spała ul. Hubala 10 dz.nr 35/18 obręb Spała	1. Naprawa i konserwacja drewnianych elementów budynku tj. więźby dachowej, elewacji z desek, 2. Konserwacja papy i naprawa rynien, 2. Wymiana stolarki okiennej.
4.	Inowłódz ul. Plac Kazimierza Wielkiego 7 dz. nr 1351 obręb Inowłódz	1. Wykonanie opaski wokół budynku z odprowadzeniem wód opadowych, 2. Wymiana okien drewnianych i drzwi, 3. Wykonanie termomodernizacji budynku.
5.	Inowłódz ul. Tuwima dz.nr 1408 obręb Inowłódz	1. Wykonanie kompleksowego remontu budynku tj. remont kominów, blacharki, dachu, rynien i rur spustowych, 2. Wykonanie opaski wokół budynku, 3. Wykonanie termomodernizacji budynku.
6.	Królowa Wola 76 i 78 dz. nr 236 obręb Królowa Wola	1. Termomodernizacja budynków, 2. Wykonanie opaski wokół budynków.

2. Zestawienie potrzeb konserwacyjnych i remontów bieżących na lata 2018 - 2022, przedstawia tabela nr 4.

Tabela Nr 4

Lp.	Rodzaj robót	j.m.	Ilość	Wartość szacunkowa
1.	Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	szt.	41	30 000,00 zł
2.	Termomodernizacja	szt.	4	400 000,00 zł
3.	Roboty zduńskie	szt.	6	20 000,00 zł
4.	Ekspertyzy techniczne	szt.	1	6 000,00 zł
5.	Remont dachów	szt.	4	50 000,00 zł

§ 9. 1. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i ich elementów konstrukcyjnych;
- 2) zapewnienie źródeł ciepła do lokali mieszkalnych;
- 3) zapewnienie szczelności pokryć dachowych;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) termomodernizacja budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu oraz według zasad określonych uchwałą Rady Gminy Inowłódz.

§ 11. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela nr 5.

Tabela Nr 5

Rok	Planowana ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Planowana kwota w zł uzyskana ze sprzedaży lokali mieszkalnych
2018	2	10 000,00 zł
2019	2	12 000,00 zł
2020	2	80 000,00 zł
2021	2	20 000,00 zł
2022	2	20 000,00 zł

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej**

§ 12. 1. Wpływy z czynszu najmu lokali powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego łącznie z prowadzonymi remontami budynków a mianowicie:

- 1) koszty administrowania;
- 2) koszty konserwacji;
- 3) koszty utrzymania technicznego budynku;
- 4) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

2. Wysokość czynszu najmu za 1m² powierzchni mieszkalnej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni mieszkalnej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę takich jak: wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, położenie budynku i stanu techniczny budynku.

3. Czynniki podwyższające stawki czynszu przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6

Lokal wyposażony w 1 urządzenie techniczne	10%
Lokal wyposażony 2 urządzenia techniczne	20%
Lokal wyposażony 3 urządzenia techniczne	30%
Lokal wyposażony 4 urządzenia techniczne	40%
Budynek po wykonanej termomodernizacji	10%
Lokal położony w budynku jednorodzinnym	5%

4. Czynniki obniżające stawki czynszu przedstawia tabela nr 7.

Tabela Nr 7

Budynek w złym stanie technicznym	10%
Lokal z kuchnią bez okna	10%
Położenie lokalu na innej kondygnacji niż parter lub piętro	10%

5. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.

6. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych.

7. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

8. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się.

9. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.

11. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Wójt Gminy Inowłódz w drodze zarządzenia.

12. Zastosowanie czynników obniżających stawkę podstawową (bazową) czynszu nie może przekroczyć 40 % tej stawki.

13. Polityka czynszowa musi być wyważona by opłaty z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

Rozdział 6.

Sposób, zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Inowłódz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 13. Zasobem mieszkaniowym Gminy Inowłódz zarządza Urząd Gminy Inowłódz poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Gospodarki Komunalnej.

§ 14. Przedmiotem zarządu jest: wynajmowanie mieszkań, remonty, modernizacja, adaptacja lokali, wynajmowanie lokali użytkowych, sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych, udział Gminy w nieruchomościach stanowiących współwłasność z podmiotami prywatnymi, udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 15. 1. Sprawowanie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez pracowników Urzędu Gminy przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, wykazuje możliwość:

- 1) transformacji środków na jednostkowe zadania celowe;
- 2) niskie koszty eksploatacji zasobów;
- 3) wysokie jednostkowe wpływy z lokali użytkowych;
- 4) samofinansowania.

2. W latach 2018 -2022 ten sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami będzie nadal stosowany.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Inowłódz są:

- 1) czynsze z lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z czynszów lokali użytkowych;
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali stanowiące własność Gminy;
- 4) dotacje z budżetu państwa;
- 5) kredyty bankowe.

2. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej winniśmy wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych pokrywać wyłącznie z wpływów czynszowych.

3. Ważnym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z lokali użytkowych, mieszkalnych, ze sprzedaży mieszkań.

4. Zakładane źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8

Źródło finansowania /poszczególne lata	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok
1. Z tytułu czynszu z lokali użytkowych	107 000,00 zł	110 000,00 zł	112 000,00 zł	120 000,00 zł	125 000,00 zł
2. Z tytułu czynszu z lokali mieszkalnych	48 000,00 zł	46 000,00 zł	44 000,00 zł	42 000,00 zł	40 000,00 zł
3. Ze sprzedaży lokali mieszkalnych	10 000,00 zł	12 000,00 zł	80 000,00 zł	20 000,00 zł	20 000,00 zł

5. Od momentu wprowadzenia reformy czynszów opłaty za lokale stanowią podstawowe źródło utrzymania (brak dotacji gminy), jednak ich wielkość jest niewystarczająca na techniczne utrzymanie zasobów. Niewątpliwie ograniczeniem podwyższania czynszu jest niska zamożność mieszkańców Gminy Inowódz. Odejście od czynszu regulowanego i możliwość kształtowania czynszów sprawia, że na właściciela zasobu spada pełna odpowiedzialność nie wywiązania się z ustawowych obowiązków w zakresie bieżącego utrzymania i remontowania budynków. Ważnym elementem jest wynikająca z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ciążący na gminie obowiązek uchwalania wieloletniego planu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, gdzie należy m.in. określić zakres potrzeb remontowych wraz ze źródłem finansowania.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

§ 17. 1. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty eksploatacji;
- 2) koszty utrzymania w należyтым stanie porządkowo – sanitarnym budynków, oraz ich otoczenia;
- 3) koszty utrzymania terenów zielonych;
- 4) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym;
- 5) koszty wymagane przepisami prawa przeglądów technicznych;
- 6) koszty technicznego utrzymania zasobów;
- 7) koszty remontów bieżących;
- 8) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego;
- 9) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku zdarzeń losowych;
- 10) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 11) zaliczki na fundusz remontowy;
- 12) koszty inwestycji, remontów kapitalnych modernizacji rozbiórek.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty, przedstawia tabela nr 9.

Tabela Nr 9

Koszty bieżącego utrzymywania tj. eksploatacji	Za okres od 01.01 do 31.12.2018 r.	Za okres od 01.01. do 31.12. 2019 r.	Za okres od 01.01. do 31.12. 2020 r.	Za okres od 01.01. do 31.12.2021 r.	Za okres od 01.01. do 31.12.2022 r.
Inwestycje	300 000,00 zł	20 000,00 zł	10 000,00 zł	40 000,00 zł	40 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 600,00 zł	3 500,00 zł	3 500,00 zł	3 000,00 zł	2 000,00 zł
Odpis na fundusz remontowy	3 600,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł
Usługi kominiarskie	1 200,00 zł	1 500,00 zł	1 500,00 zł	1 200,00 zł	1 200,00 zł
Koszty bieżące eksploatacji lokali zarządzanych przez gminę	5 000,00 zł	5 000, 00 zł	5 000,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł
Usługi remontowe i konserwacje	3 300,00 zł	4 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Koszty ogółem	316 700,00 zł	37 000,00 zł	28 000,00 zł	56 200,00 zł	55 200,00 zł

3. Tabela ilustruje strukturę kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, oraz pozostałe koszty zarządu nieruchomościami, gdzie Gmina jest jednym z współudziałowców finansowane są obecnie z jednej puli środków. Zaliczki na fundusz remontowy ustalone są w okresach rocznych przez właścicieli każdej wspólnoty w formie uchwały. Wysokość zaliczki zależna jest od potrzeb remontowych.

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagają remontów);
- 2) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego;
- 3) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie);
- 4) fundusze finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków komunalnych przeznaczyć na remonty i adaptacje pomieszczeń będących w zasobach gminy celem przekwalifikowania na lokale socjalne;
- 5) utworzyć obieg zamknięty finansowania zasobu mieszkaniowego – wpływy z czynszów pokrywają wszystkie koszty funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) w celu sprostania zapotrzebowania na tereny pod zabudowę mieszkaniową należy scalić tereny w Inowłodzu, (dot. osiedla Zamościa) dokonać wykupu od osób prywatnych przeprowadzić podział geodezyjny, ten proces powiększy zasoby pod budownictwo jednorodzinne;
- 7) systematyczne przeprowadzania weryfikacji umów najmu i wypowiedzenia ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem;
- 8) kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w Programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez gminę Inowłódz roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego;
- 9) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne.

2. Taki kierunek rozwoju gminy jest zgodny z opracowaną i realizowaną strategią gminy oraz celami zawartymi w planie rozwoju lokalnego Gminy Inowłódz.