**UCHWAŁA NR 233/XXX/2021**

**Rady Gminy w Dzierzążni**

**z dnia 29 grudnia 2021**

**w sprawie uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzążnia na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku   
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) Rada Gminy w Dzierzążni uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzążnia na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**. Traci moc uchwała Nr 102/XV/2016 Rady Gminy w Dzierzążni z dnia 31 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 - 2020.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy

**§ 4**. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniki Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

**GMINY DZIERZĄŻNIA**

**NA LATA 2022-2026**



**Spis treści**

[**Rozdział 1.** 4](#_Toc92100373)

[**Wprowadzenie** 4](#_Toc92100374)

[**Rozdział 2.** 5](#_Toc92100375)

[**Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierzążnia oraz prognoza dotycząca jego wielkości** 5](#_Toc92100376)

[**Rozdział 3.** 9](#_Toc92100377)

[**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali** 9](#_Toc92100378)

[**Rozdział 4.** 9](#_Toc92100379)

[**Planowana sprzedaż budynków i lokali** 9](#_Toc92100380)

[**Rozdział 5.** 10](#_Toc92100381)

[**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu** 10](#_Toc92100382)

[**Rozdział 6.** 10](#_Toc92100383)

[**Aktywna windykacja należności czynszowych** 10](#_Toc92100384)

[**Rozdział 7.** 11](#_Toc92100385)

[**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach** 11](#_Toc92100386)

[**Rozdział 8.** 11](#_Toc92100387)

[**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach** 11](#_Toc92100388)

[**Rozdział 9.** 12](#_Toc92100389)

[**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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** 12](#_Toc92100390)

[**Rozdział 10.** 12](#_Toc92100391)

[**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy** 12](#_Toc92100392)

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

**GMINY DZIERZĄŻNIA NA LATA 2022-2026**



## **Rozdział 1**

## **Wprowadzenie**

Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów  gospodarowania  mieszkaniowym  zasobem  gminy,  na  co  najmniej 5 kolejnych lat. Opracowanie go na podstawie zasobów mieszkaniowych Gminy Dzierzążnia w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową,   
gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, tymczasowe i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierzążnia   
na lata 2022-2026 zwany dalej „Programem” obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierzążnia;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków   
   i lokali;
3. Planowaną sprzedaż budynków i lokali;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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 kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierzążnia.

**Słowniczek:**

Ilekroć w uchwale mowa jest o:

1. ustawie bez bliższego określenia- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego   
   (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.),
2. czynszu- należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
3. gminie- należy przez to rozumieć Gminę Dzierzążnia,
4. najemcy/lokatorze- należy rozumieć przez to najemcę lokalu lub osobę używającą lokal   
   na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
5. gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa   
   w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
6. lokalu- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
7. mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art.2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
8. kosztach utrzymania lokalu- należy przez to rozumieć koszty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy,
9. budynku komunalnym- należy przez to rozumieć budynek należący do zasobów Gminy Dzierzążnia,
10. lokalu komunalnym- należy przez to rozumieć lokal należący do zasobów Gminy Dzierzążnia,
11. wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dzierzążnia.

## **Rozdział 2**

## **Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierzążnia oraz prognoza dotycząca jego wielkości**

**§ 1.**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Dzierzążnia.
2. Według stanu na dzień 30 listopada 2021 roku gmina dysponuje 24 lokalami mieszkalnymi.
3. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach będących własnością gminy Dzierzążnia.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj budynku** | **Ilość budynków** | **Ilość lokali mieszkalnych** | **Powierzchnia użytkowa [m 2]** |
| **1.** | **Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy** | **1** | **6** | **287,10** |
| **2.** | **Lokale mieszkalne socjalne** | **1** | **6** | **193,26** |
| **3.** | **Lokale mieszkalne pozostałe** | **4** | **12** | **627,15** |
| **RAZEM** | | **6** | **24** | **1107,51 m 2** |

*Tabela nr 1- Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Dzierzążnia*

*Wykres nr 1- Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Dzierzążnia*

Na ogólną liczbę 24 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy składają się:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Nazwa budynku** | **Adres** | **Ilość lokali** | **Powierzchnia użytkowa [ m2 ]** | **Rodzaj budynku** |
| **1.** | **„GOZ” Dzierzążnia** | **Dzierzążnia 58** | **6** | **287,10** | **Lokale mieszkalne związane  ze stosunkiem pracy** |
|
| **2.** | **„Drogomistrzówka”** | **Dzierzążnia 11** | **6** | **193,26** | **Lokale mieszkalne socjalne** |
| **3.** | **Budynek poszkolny** | **Starczewo Wielkie 43** | **3** | **120** | **Lokale mieszkalne pozostałe** |
| **4.** | **„WOZ” Nowe Kucice** | **Nowe Kucice 47** | **2** | **97** | **Lokale mieszkalne pozostałe** |
| **5.** | **Budynek poszkolny** | **Cumino 29** | **3** | **113,3** | **Lokale mieszkalne pozostałe** |
| **6.** | **Budynek poszkolny** | **Siekluki 14** | **4** | **296,85** | **Lokale mieszkalne pozostałe** |
| **RAZEM** | | | **24** | **1107,51 m 2** |  |

*Tabela nr 2- Zestawienie budynków będących w zasobie gminy*

**§ 2.**

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

1. Budynki, w których wynajmowane są lokale mieszkalne wykazują zróżnicowane stany techniczne
2. W najgorszym stanie technicznym znajdują się budynki powstałe w latach 1925-1930, na których najbardziej widać zużycie techniczne. Wymagają one najwięcej nakładów finansowych   
   w celu konserwacji oraz wykonania wszelkich niezbędnych napraw.
3. Na większości budynków nieprawidłowości kształtują się w następujący sposób:
4. udrożnienie przewodów wentylacyjnych,
5. naprawa ubytków tynku
6. naprawa elewacji frontowej
7. oczyszczenie i zabezpieczenie rur spustowych
8. remont pokrycia dachowego
9. naprawa schodów
10. docieplenie ścian zewnętrznych
11. wymiana okien

Zalecenia dotyczące budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zależne   
są od wykonywanej corocznej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego wszystkich budynków- zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Taką kontrolę zleca właściciel lub zarządca budynku osobie do tego uprawnionej.

Prace w budynkach mieszkalnych obejmują w pierwszej kolejności prace pilne dotyczące bieżących potrzeb w celu usunięcia zagrożeń użytkowników lokali, napraw instalacji elektrycznych, grzewczych, kominowych, wentylacyjnych itp. oraz niezbędnych napraw dachów i innych prac niezbędnych   
dla danych budynków mieszkalnych.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Budynek** | **Nr działki** | **Rok budowy** | **Księga Wieczysta** | **Wyposażenie techniczne** | **WC** | **Stan techniczny** |
| **1.** | **" GOZ" Dzierzążnia** | **86/1**,  obręb 0006 Dzierzążnia | ok. 1950 r. | PL1L/00017647/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie gazowe, | tak | użyteczny |
| **2.** | **"Drogomistrzówka"** | **254**,  obręb 0006 Dzierzążnia | ok. 1930 r. | PL1L/00017647/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | nie | użyteczny |
| **3.** | **Starczewo Wielkie- budynek poszkolny** | **15/3**,  obręb 0027 Starczewo Wielkie | ok. 1970 r. | PL1L/00002897/9 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |
| **4.** | **"WOZ" Nowe Kucice** | **169/3**, obręb 0014 Nowe Kucice | ok. 1970 r. | PL1L/00006333/6 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie olejem opałowym | tak | użyteczny |
| **5.** | **Cumino - budynek poszkolny** | **12**,  obręb 0005 Cumino | ok. 1925 r. | PL1L/00005872/9 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |
| **6.** | **Siekluki- budynek poszkolny** | **64**,  obręb 0025 Siekluki | ok. 1930 r. | PL1L/00006045/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |

*Tabela nr 3 - Informacja o budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy*

1. Wyposażenie budynków i lokali należących do zasobów gminy:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nazwa urządzenia technicznego** | **Lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy** | |
| **Ilość** | **Wskaźnik %** |
| **instalacja wodna** | **24** | **100%** |
| **instalacja elektryczna** | **24** | **100%** |
| **centralne ogrzewanie z sieci gazowej** | **5** | **21,7%** |
| **ogrzewanie olejem opałowym** | **2** | **8,7%** |
| **ogrzewanie piecowe** | **16** | **69,6%** |

*Tabela nr 4- wyposażenie lokali należących do zasobu gminy*

*Wykres nr 2- Wyposażenie techniczne lokali należących do zasobów gminy*

**§ 3.**

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2022-2026:

*Wykres nr 3- Wielkość zasobu mieszkaniowego- prognoza na lata 2022-2026*

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają charakter szacunkowy, wynikający   
m.in. z analizy struktury budynków będących w zasobach mieszkaniowych gminy.

## **Rozdział 3**

## **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

**§ 4.**

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
3. w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego,
4. w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy
5. Zapewnienie lokali mieszkalnych;
6. Realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
7. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikających z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednie mieszkania.
8. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333). Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków, napraw instalacji elektrycznych, grzewczych, kominowych, wentylacyjnych itp.
9. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Wspominany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
10. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane   
    (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).
11. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego gwarantujący utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym oraz ich szacunkowy koszt wykonania   
    na każdy rok określi Wójt Gminy i przedłoży Radzie Gminy w budżecie.
12. W pierwszej kolejności pracami remontowymi zostaną objęte budynki wymagające wymiany   
    lub naprawy pokryć dachowych, naprawy kominów, wymiany bądź naprawy instalacji elektrycznej, naprawy wentylacji, wymiany otworów okiennych i drzwiowych itp.
13. Remonty będą przeprowadzone w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy Dzierzążnia.

## **Rozdział 4**

## **Planowana sprzedaż budynków i lokali**

**§ 5.**

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy   
   w latach 2022-2026;
2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

## **Rozdział 5**

## **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 6.**

1. Gmina stara się prowadzić racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz zmierza   
   do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
2. Stawki czynszu za 1 m 2 powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójt Gminy   
   w oparciu o zasady określone w ustawie.
3. Uzyskane dochody z czynszów będą przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.
4. W czasie trwania stosunku najmu Wójt może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie jego stanu technicznego i standardu życia.
5. Podwyższenie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych   
   od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłużysz.
6. Najemcy lokali opłacają czynsz za lokale mieszkalne, ustalony wg stawki bazowej za 1 m 2  powierzchni użytkowej lokali.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
8. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów własnych oraz członków gospodarstwa domowego.
10. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
11. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:
12. 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
13. 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
14. Obniżki o których mowa w ust. 9, 10 i 12 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
15. W przypadku złożenia dokumentów potwierdzających dochód niezgodny z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymania obniżenia czynszu.

## **Rozdział 6**

## **Aktywna windykacja należności czynszowych**

**§ 7.**

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych   
   oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty   
   i zawiadomień o braku bieżących płatności.
2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających   
   z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:
3. prowadzenie windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
4. kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
5. ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
6. kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e- sądy.

## **Rozdział 7**

## **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach**

**§ 8.**

1. Nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza wójt.
2. Gospodarka nieruchomościami mieszkalnymi opiera się na następujących zasadach:
3. Utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należytym, niepogarszającym się stanie technicznym;
4. Niezbędnym remoncie realizowanym w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy;
5. Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
6. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami   
   i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 8**

## **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 9.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżety Unii Europejskiej)
3. Prognozowana wysokość dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobów gminy przedstawia poniższy wykres:

*Wykres nr 4- Prognozowana wysokość dochodów w latach 2022-2026*

## 

## **Rozdział 9**

## **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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.**

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływu z czynszu za lokale mieszkalne.
2. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres   
   2022-2026 przedstawia poniższy wykres:

*Wykres nr 5- Prognozowana wysokość wydatków w latach 2022-2026*

1. Gmina Dzierzążnia nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ Mieszkaniowy Zasób Gminy Dzierzążnia, stanowi w całości własność Gminy Dzierzążnia.

## **Rozdział 10**

## **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 11.**

1. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem:
2. Podejmowanie działań mających na celu zwiększenie zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców,
3. Dokonywanie remontów istniejącej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu mieszkaniowego w dostatecznym stanie technicznym,
4. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchomianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności
5. Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
6. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.
7. Urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
8. Nie przewiduje się zbywania lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.