

WSTĘP

W myśl art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w w/w ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W ramach realizacji zadań o których mowa powyżej, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy, co tym samym wiąże się z respektowaniem art. 21 ust. 1 pkt 1, który nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy, zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem mieszkaniowym polega między innymi na :

- § zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej,
- § zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- § bieżącym administrowaniu zasobem,
- § utrzymaniu zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- § uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy swoim zakresem obejmuje:

- § prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- § analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- § planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- § zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- § źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- § 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,
- § wydatki inwestycyjne,
- § opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ilekróć w Programie jest mowa o:

- 1) Wójtcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szczecinek,
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szczecinek,
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Szczecinek,
- 4) zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Szczecinek.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014 - 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014 - 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 30.08.2013 r. przedstawia się następująco:

- 58 lokali mieszkalnych z czego 2 lokale znajdują się w zarządzie Zespołu Ekonomiczno - Administracyjnego Szkół Gminy Szczecinek,
- 9 lokali socjalnych.

Łączna liczba lokali socjalnych oraz pozostałych lokali mieszkalnych na dzień 30.08.2013 r. wynosi 67.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 1: Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek w latach 2014 -2018

ROK	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	LICZBA LOKALI SOCJALNYCH	ŁĄCZNA LICZBA LOKALI
2014	57	10	67
2015	55	11	66
2016	53	12	65
2017	51	12	63
2018	49	14	63

Z danych przedstawionych w powyższej tabeli wynika iż, na przestrzeni kolejnych lat nie przewiduje się dużych zmian ilościowych w zasobie Gminy. W latach 2014 - 2018 Gmina z uwagi na ograniczone środki finansowe nie planuje budowy nowych lokali. Planuje się jednak adaptację lokali niemieszkalnych będących własnością Gminy na lokale mieszkalne i lokale socjalne. Planowana adaptacja lokali jest wynikiem dużych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na terenie Gminy, co przejawia się w ilości składanych wniosków o przydział lokalu.

Przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach szczegółowo przedstawia Rozdział III niniejszego Programu.

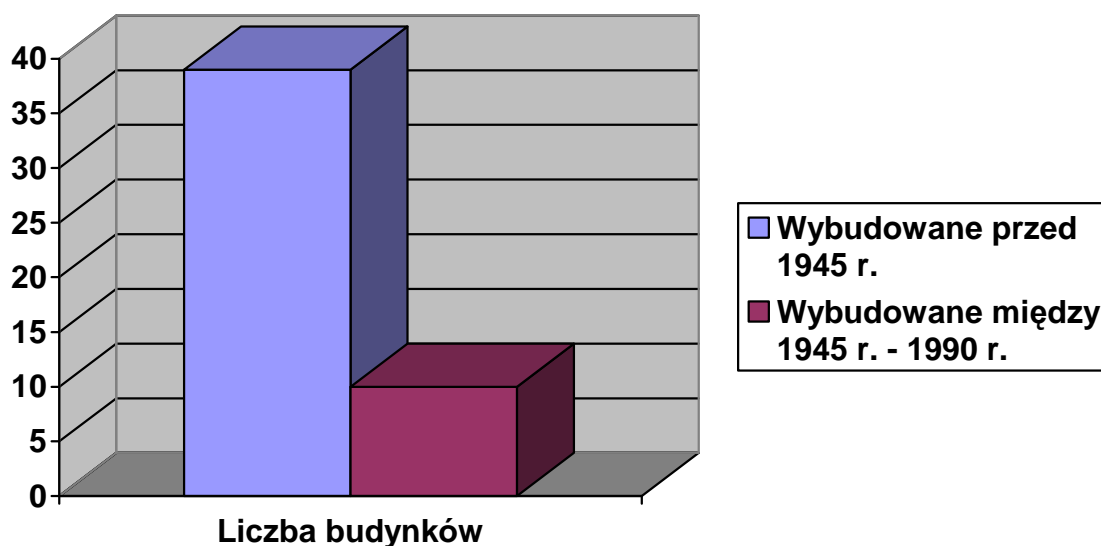
2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy usytuowane są w budynkach wybudowanych w następujących latach:

Tabela nr 2: Wiek budynków

LATA BUDOWY	LICZBA BUDYNKÓW	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI
Wybudowane przed 1945 r.	39	79,59 %
Wybudowane między 1945 r. - 1990 r.	10	20,41 %
RAZEM	49	100%

Wykres nr 1 : Wiek budynków



Wiek budynków ma istotne znaczenie w prognozowaniu stanu technicznego zasobu Gminy, gdyż to właśnie w tych najstarszych budynkach odnotowuje się najwyższy stopień zużycia podstawowych elementów budynku. Ponadto, budynki wybudowane w czasach przedwojennych, nie posiadają często węzłów sanitarnych czy innych podstawowych i niezbędnych urządzeń technicznych. W związku z tym faktem, większość budynków wchodzących w skład zasobu Gminy wymaga między innymi poprawy stanu sanitarnego poprzez doposażenie i wymianę instalacji.

Większość budynków wymaga również przeprowadzenia remontu kompleksowego polegającego na remoncie/wymianie dachu, remoncie przewodów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także odnowieniu elewacji.

Poziom wyposażenia w urządzenia techniczne dla obecnej liczby lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Liczba lokali socjalnych - 9

Liczba pozostałych lokali mieszkalnych 58

Tabela nr 3: Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych - stan obecny.

NAZWA URZĄDZENIA TECHNICZNEGO	LICZBA LOKALI		UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI	
	MIESZKALNE 58= 100%	SOCJALNE 9=100%	MIESZKALNE 58 =100%	SOCJALNE 9=100%
CENTRALNE OGRZEWANIE	20	3	34,48%	33,33%
INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA	55	9	94,82%	100%
INSTALACJA GAZOWA	1	0	1,72%	0%
WC	43	7	74,13%	77,77%

Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli wnioskuje się, że:

§ ponad 60% ogólnej liczby lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych nie posiada centralnego ogrzewania,

§ 5,18% lokali mieszkalnych wymaga podłączenia do instalacji wodno - kanalizacyjnej,

§ ponad 20% w jednej i drugiej grupie omawianych lokali nie jest jeszcze wyposażona w WC.

§ tylko jeden lokal z całego zasobu posiada dostęp do instalacji gazowej.

Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu w latach 2014-2018 stworzona została dla prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2014 - 2018, którą przedstawia Tabela nr 1 „Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek w latach 2014 - 2018” niniejszego Programu.

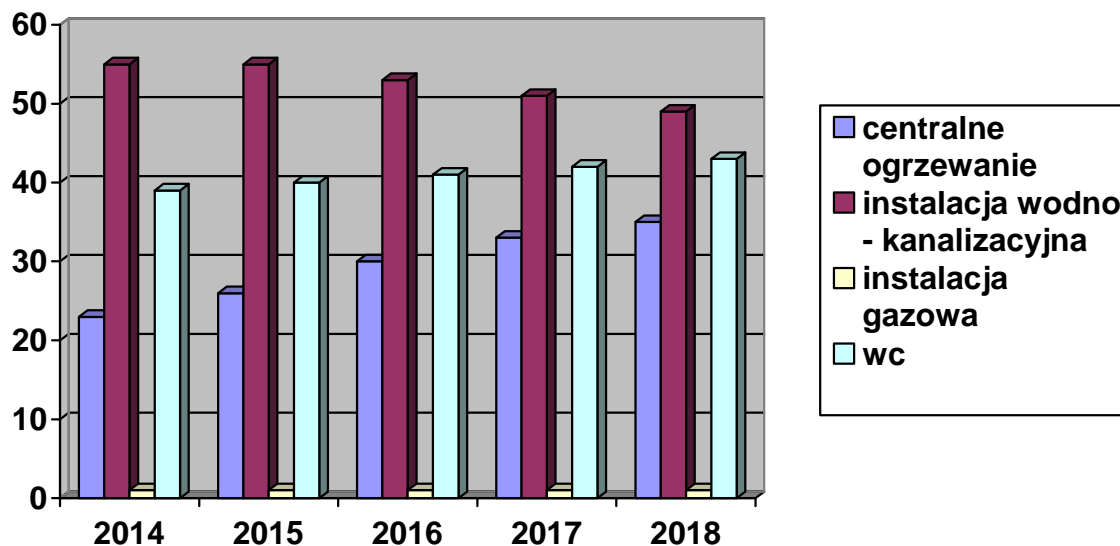
Tabela nr 4: Prognozowany stan wyposażenia technicznego lokali w latach 2014 -2018

NAZWA URZĄDZENIA TECHNICZNEGO	2014		2015		2016		2017		2018	
	Lokale mieszkalne 57	Lokale socjalne 10	Lokale mieszkalne 55	Lokale socjalne 11	Lokale mieszkalne 53	Lokale socjalne 12	Lokale mieszkalne 51	Lokale socjalne 12	Lokale mieszkalne 49	Lokale socjalne 14
CENTRALNE OGRZEWANIE	23	4	26	5	30	7	33	9	35	10
INSTALACJA WODNO - KANALIZACYJNA	55	10	55	11	53	12	51	12	49	14
INSTALACJA GAZOWA	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0
WC	39	10	40	11	41	12	42	12	43	14

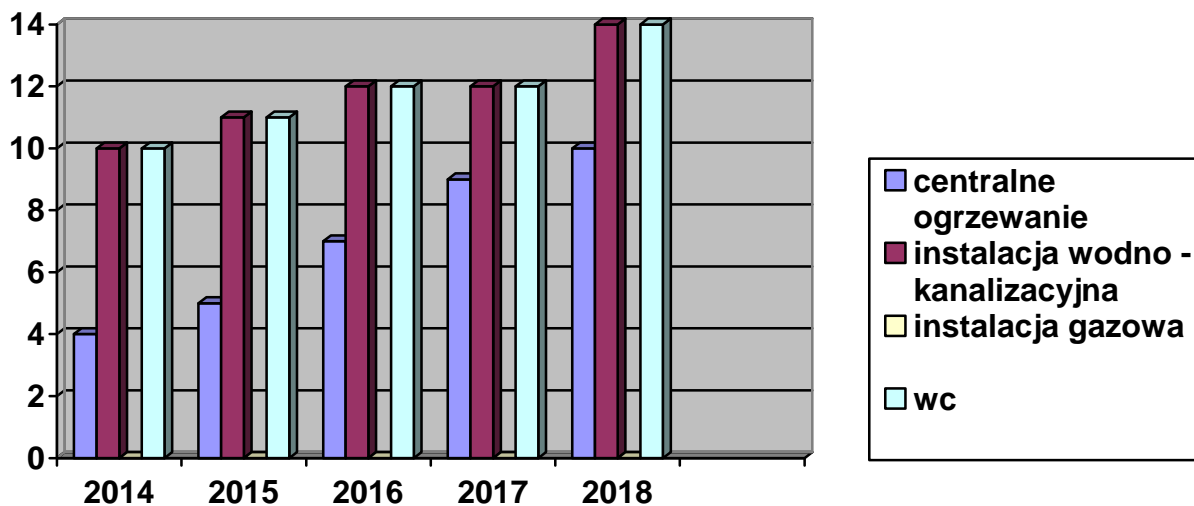
Prognozuje się, że w 2018 roku cały zasób Gminy wyposażony będzie w instalacje wodno - kanalizacyjną. Nie planuje się podłączania lokali do instalacji gazowej.

Wszystkie nowo adaptowane lokale będą wyposażone w instalację wodno - kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

Wykres nr 2. Prognozowany stan wyposażenia technicznego pozostałych lokali mieszkalnych w latach 2014-2018



Wykres nr 3. Prognozowany stan wyposażenia technicznego lokali socjalnych w latach 2014-2018



Na podstawie danych dotyczących wieku budynków oraz wyposażenia technicznego, dokonuje się ogólnej oceny stanu technicznego zasobu Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w chwili obecnej oraz w przyszłych latach. Ocena stanu zasobu wg niniejszego kryterium uwzględniona zostanie w Rozdziale II dotyczącym analizy potrzeb i planów remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu.

W celu dokonania ogólnej oceny stanu technicznego zasobu przyjmuje się następujące określenia :

ZŁY STAN - istnieje pilna potrzeba wykonania gruntownego remontu, wymiany co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku,

ŚREDNI STAN - zasadna jest wymiana lub remont jednego lub dwóch elementów nie pełniących funkcji konstrukcyjnej,

DOBRY STAN - nie zachodzi potrzeba remontu budynku w przyszłych latach, wymagane jest tylko prowadzenie bieżących konserwacji i napraw w celu utrzymania budynku w stanie niepogorszonym.

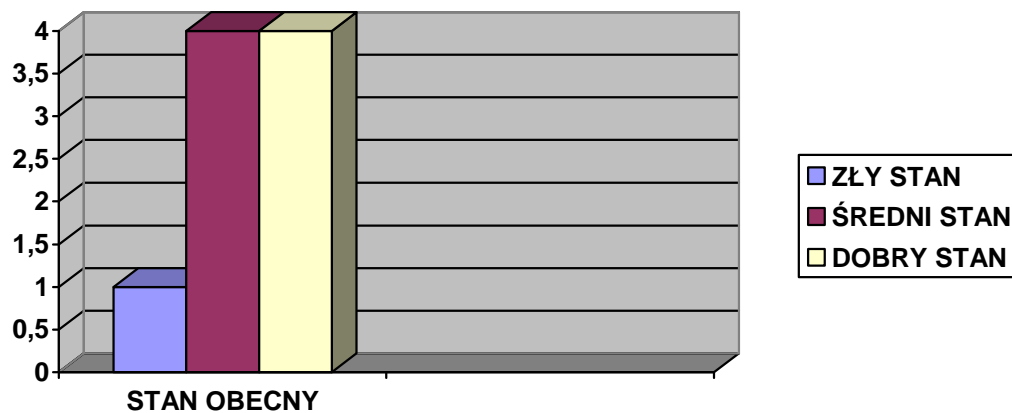
Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień sporządzania Programu, przedstawia się następująco:

Tabela nr 5: Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy - stan na dzień obecny.

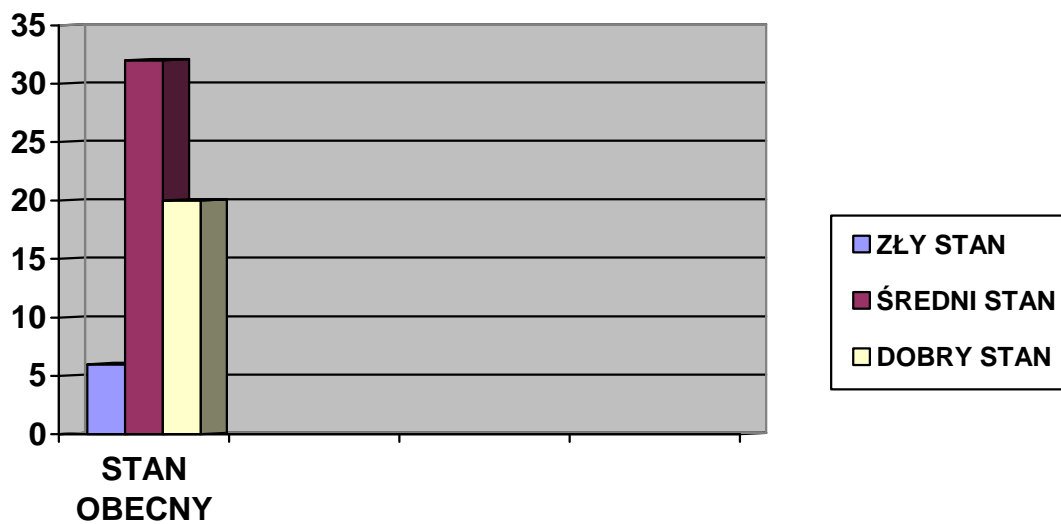
STAN LOKALU	LOKALE MIESZKALNE		LOKALE SOCJALNE	
	SZT 58=100%	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI	SZT 9=100%	UDZIAŁ PROCENTOWY W CAŁOŚCI
ZŁY STAN	6	10,35%	1	11,110%
ŚREDNI STAN	32	55,17%	4	44,445%
DOBRY STAN	20	34,48%	4	44,445%
RAZEM	58	100%	9	100%

Jak wynika z danych zawartych w powyższej tabeli większość lokali w zasobie Gminy znajduje się w stanie średnim i wymaga naprawy lub remontu elementów nie pełniących funkcji konstrukcyjnych w budynku.

Wykres nr 4. Ocena stanu technicznego lokali socjalnych - stan obecny.



Wykres nr 5. Ocena stanu technicznego lokali mieszkalnych - stan obecny.



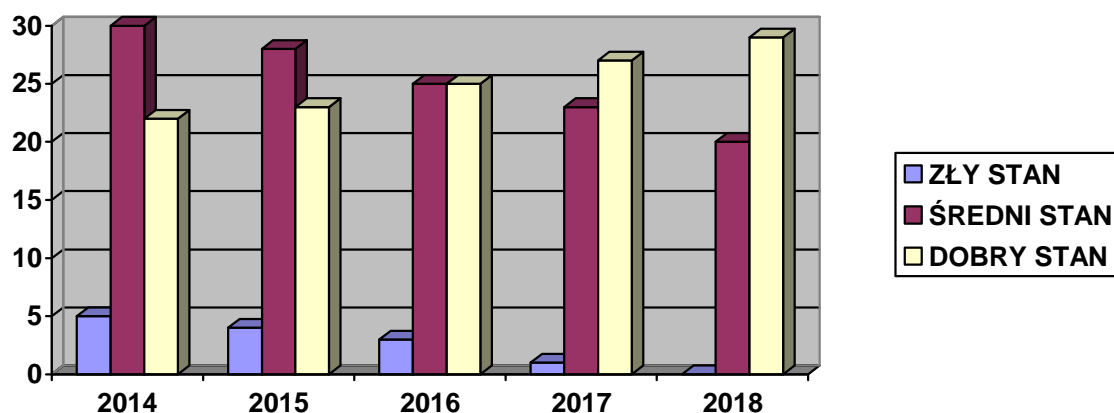
Prognozuje się, że stan techniczny lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawiać będzie się na następującym poziomie:

Tabela nr 6: Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2014-2018

STAN LOKALU	LOKALE MIESZKALNE									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %
ZŁY STAN	5	8,77%	4	7,27%	3	5,66%	1	1,96%	0	0%
ŚREDNI STAN	30	52,63%	28	50,91%	25	47,17%	23	45,10%	20	40,81%
DOBRY STAN	22	38,60%	23	41,82%	25	47,17%	27	52,94%	29	59,19%
RAZEM	57	100%	55	100%	53	100%	51	100%	49	100%

Prognozuje się do 2018 r. zminimalizować do zera ilość lokali których stan techniczny w chwili obecnej określa się jako zły.

Wykres nr 6. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych w latach 2014-2018



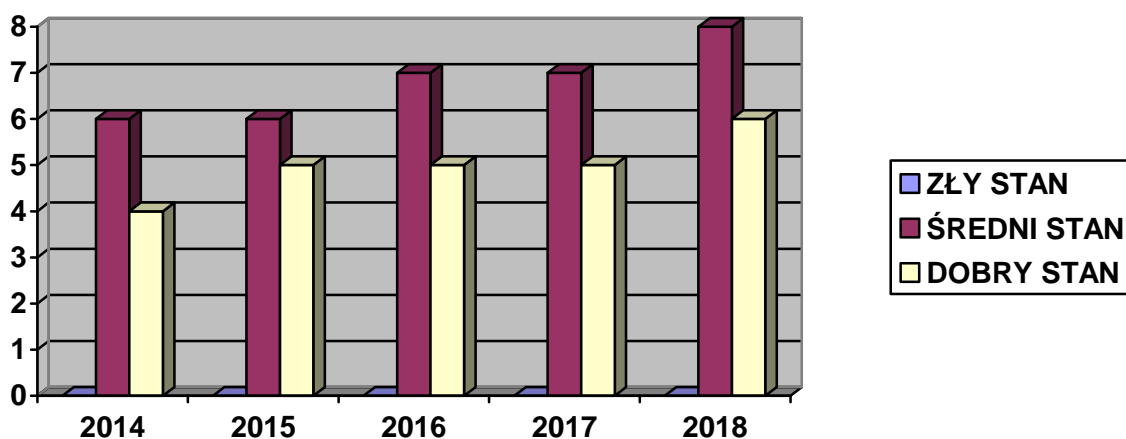
Prognozuje się, że stan techniczny lokali socjalnych w kolejnych latach przedstawiać będzie się na następującym poziomie:

Tabela nr 7: Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2014-2018

STAN LOKALU	LOKALE SOCJALNE									
	2014		2015		2016		2017		2018	
	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %	SZT	UDZIAŁ %
ZŁY STAN	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
ŚREDNI STAN	6	60%	6	54,55%	7	58,33%	7	58,33%	8	57,14%
DOBRY STAN	4	40%	5	45,45%	5	41,67%	5	41,67%	6	42,86%
RAZEM	10	100%	11	100%	12	100%	12	100%	14	100%

Prognozuje się w latach 2014 -2018 utrzymać stan techniczny lokali socjalnych na poziomie średnim i dobrym.

Wykres nr 7. Prognoza stanu technicznego lokali socjalnych w latach 2014-2018



Rozdział II

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

1 Analiza potrzeb.

Potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie rzeczowym przedstawiają się następująco:

- § roboty dekarско - blacharskie,
- § roboty zduńskie,
- § remonty przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- § wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- § remont elementów konstrukcyjnych budynków,
- § zapewnienie instalacji wodno - kanalizacyjnej,
- § wymiana pieców kaflowych na centralne ogrzewanie,
- § usuwanie zagrożeń katastrofą budowlaną,
- § zapewnienie szczelności pokryć dachowych włącznie z ich wymianą,
- § inne roboty ogólnobudowlane,
- § remonty instalacji elektrycznej,
- § remonty elewacji,
- § adaptacja lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne (dokumentacja).

2. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Szacowana wysokość wydatków na remonty w latach 2014 - 2018 kształtuje się następująco:

Tabela nr 8: Prognozowana wysokość wydatków na remonty i modernizację w latach 2014-2018

SZACUNKOWA KWOTA WYDATKÓW	LATA				
	2014	2015	2016	2017	2018
	200.000 zł	210.000 zł	220.000 zł	230.000 zł	240.000 zł

Przewiduje się corocznie wzrost środków w budżecie Gminy na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego.

Szczegółowy podział prac remontowych planowanych w latach 2014 - 2018 przedstawia się następująco:

Tabela nr 9: Prognozowana wysokość wydatków na remonty i modernizację z podziałem na poszczególne rodzaje robót w latach 2014-2018

RODZAJ ROBÓT	2014	2015	2016	2017	2018
Roboty dekarско - blacharskie	20.000 zł	20.000 zł	25.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
Roboty zduńskie	10.000 zł	10.000 zł	15.000 zł	10.000 zł	15.000 zł
Remonty, przeglądy przewodów kominowych	20.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	25.000 zł	25.000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
Montaż centralnego ogrzewania	10.000 zł	10.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł
Remont, montaż instalacji wodno - kan.	20.000 zł	25.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	25.000 zł
Remont, wymiana instalacji elektrycznej	10.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	20.000 zł	15.000 zł
Remonty elewacji	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	15.000 zł

Dokumentacja techniczna, projekty budowlane	15.000 zł	15.000 zł	15.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
Konserwacja i bieżące naprawy	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
Rezerwa na remonty nieprzewidziane	40.000 zł	40.000 zł	40.000 zł	40.000 zł	40.000 zł
RAZEM	200.000 zł	210.000 zł	220.000 zł	230.000 zł	240.000 zł

Łącznie na poszczególne prace remontowe w latach 2014 - 2018 planuje się przeznaczyć 1.100.000 zł.

Tabela nr 10: Prognozowana wysokość wydatków na poszczególne roboty łącznie w latach 2014-2018

RODZAJ ROBÓT	2014 - 2018
Roboty dekarско - blacharskie	105.000 zł
Roboty zduńskie	60.000 zł
Remonty, przeglądy przewodów kominowych	110.000 zł
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	85.000 zł
Montaż centralnego ogrzewania	65.000 zł
Remont, montaż instalacji wodno - kan.	110.000 zł
Remont, wymiana instalacji elektrycznej	75.000 zł
Remonty elewacji	55.000 zł
Dokumentacja techniczna, projekty budowlane	85.000 zł
Konserwacja i bieżące naprawy	150.000 zł
Rezerwa na remonty nieprzewidziane	200.000 zł
RAZEM	1.100.000 zł

Plan remontów i modernizacji obejmuje prace zapewniające podwyższenie standardu życia lokatorów, poprawę ich bezpieczeństwa oraz utrzymanie budynków na odpowiednim poziomie. Jak wynika z powyższych zestawień na każdy rok zaplanowano rezerwę finansową na remonty nieprzewidziane, które będą wymagały niezwłocznego wykonania.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań w zasobie mieszkaniowym Gminy odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz Uchwałę Nr XII/106/2011 Rady Gminy Szczecinek z dnia 28 listopada

2011 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek.

Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy oraz na duże zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i lokale socjalne Gmina raczej nie planuje sprzedaży lokali. Ewentualną sprzedaż lokali przewiduje się na rzecz ich najemców.

Biorąc powyższe pod uwagę planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 11: Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 -2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana ilość lokali do sprzedaży	1	2	2	3	3

Planowana sprzedaż lokali z zasobu nie wpłynie radykalnie na zmianę jego wielkości zwłaszcza, że jak już wspomniano w Rozdziale I niniejszego opracowania, planuje się adaptację lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Szczecinek ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Szczecinek.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Wójt ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową w zależności od:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową:

- lokal z instalacją gazową 10%
- lokal znajdujący się w budynku jednorodzinym wolnostojącym 10%
- lokal położony w miejscowości o liczbie powyżej 500 mieszkańców 10%

Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową:

- lokal usytuowany w całości na strychu lub poddaszu 10%
- lokal położony w budynku o bardzo złym stanie technicznym 10%
- lokal nie posiadający instalacji wodociągowej 10%

Planuje się w kolejnych latach systematycznie, lecz w niewielkim procencie, podwyższyć stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem ustalonych powyżej czynników obniżających i podwyższających.

Rozdział V

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

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Szczecinek w oparciu o następujące akty prawa miejscowego:

§ Uchwała Nr XI/77/2007 Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 września 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczecinek;

§ Uchwała Nr XI/78/2007 Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 września 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Szczecinek w latach 2008 – 2013;

§ Uchwała Nr XIII/106/2007 Rady Gminy Szczecinek z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 września 2007 r. Nr XI/78/2007 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczecinek w latach 2008 – 2013;

§ Uchwała Nr XII/106/2011 Rady Gminy Szczecinek z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na:

§ prowadzeniu ewidencji lokali i budynków mieszkalnych,

§ utrzymywaniu obiektów poprzez zabezpieczanie ich przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,

§ wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za najem lokali mieszkalnych oraz windykacja tych należności,

§ kontrola sposobu i prawidłowości korzystania przez najemców z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż mieszkaniowy zasób gminy nie jest duży, nie planuje się w przyszłych latach zmian w zakresie zarządzania. Dopuszcza się możliwość współpracy z zarządcami nieruchomości w przypadku budynków, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- § wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych,
- § wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- § wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- § środki pochodzące z budżetu Gminy, w tym:
 - dodatki mieszkaniowe uzupełniające czynsze za najem lokali mieszkalnych,
 - wydatki na pokrycie kosztów remontów i utrzymania lokali.

Rozdział VII

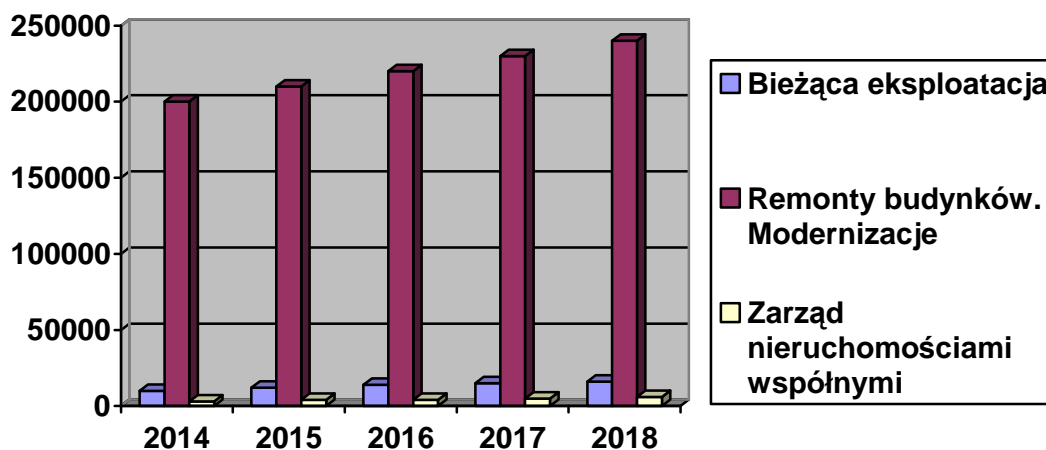
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia się następująco:

Tabela nr 12: Przewidywana wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji i zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2014 - 2018

KOSZTY	2014	2015	2016	2017	2018
Bieżąca eksploatacja	10.000 zł	12.000 zł	14.000 zł	15.000 zł	16.000 zł
Remonty budynków, modernizacja	200.000 zł	210.000 zł	220.000 zł	230.000 zł	240.000 zł
Zarządu nieruchomościami wspólnymi	3.000 zł	4.000 zł	4.000 zł	5.000 zł	6.000 zł
OGÓLEM	213.000	226.000	238.000	250.000	262.000

Wykres nr 8: Przewidywana wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji i zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2014 - 2018



W latach 2014 - 2018 nie planuje się w dziale gospodarki mieszkaniowej przeprowadzania inwestycji, jednak w budżecie gminy zaplanowane są inwestycje, których realizacja wpłynie na podwyższenie standardów mieszkaniowych lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Szczecinek.

Inwestycje mające wpływ na zasoby mieszkaniowe Gminy realizowane w latach 2009-2015 przedstawiają się następująco:

Tabela nr 13: Plan realizacji inwestycji w latach 2009-2015

NAZWA ZADANIA	OKRES REALIZACJI	KWOTA
Przebudowa sieci wodociągowej w miejscowości Wierzchowo	2012-2013	80 000 zł
Budowa sieci wodociągowej Spore - Nowe Gonne	2011-2013	108 800 zł
Budowa kanalizacji sanitarnej Trzebiechowo - Wierzchowo oraz kolonia Stare Wierzchowo	2009-2013	1 424 067 zł
Budowa sieci wodociągowej Parsęcko - Dębowo	2013-2014	300 000 zł
Rozbudowa z przebudową oczyszczalni ścieków w miejscowości Turowo	2011-2014	4 568 087 zł
Budowa kanalizacji sanitarnej Spore - Wierzchowo	2011 - 2015	4 059 972 zł

Rozdział VIII

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

Racjonalizacja gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym odbywać się może poprzez przeprowadzanie działań polegających na:

- 1) pozyskiwaniu większej liczby lokali mieszkalnych i lokali socjalnych,
- 2) zamianie lokali między najemcami stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców,
- 3) pozyskiwaniu większej liczby lokali mieszkalnych poprzez udzielenie zezwolenia na adaptację w budynkach Gminy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne na koszt przyszłych najemców,
- 4) skutecznym odzyskiwaniu lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, nie zamieszkujących trwale w lokalu, a także ściśle przestrzeganie ustawowych zasad wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy,
- 5) skutecznym egzekwowaniu należności czynszowych,
- 6) wyodrębnieniu z zasobu lokali z przeznaczeniem na lokale tymczasowe dla osób eksmitowanych na podstawie wyroku sądowego bez prawa do lokalu socjalnego.

Z uwagi na ograniczone zasoby mieszkaniowe Gminy, sprzedaż lokali nie będzie brana pod uwagę jako jeden z czynników służących poprawie wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem.