

Uchwała Nr 333/XXXV/2013
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 15 kwietnia 2013r.

w sprawie: *uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2013 -2017*

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2, art. 25 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2013 – 2017” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock

§ 3

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 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. 226, z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe zajmują ważne miejsce dla organu wykonawczego jakim jest Burmistrz Miasta i Gminy Serock.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2013 – 2017 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu przez określenie strategicznych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wprowadzenie operacyjnego planu działania w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock. Realizacja zadania własnego gminy jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach stanowi bardzo ważny cel jej działania, a tym samym przeciwdziałania bezdomności mieszkańców.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Z inicjatywą uchwałodawczą występuje Burmistrz Miasta i Gminy w Serocku.

Przewodniczący Rady Miasta
w Serocku,
Arthur Borkowski

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTO I GMINA
SEROCK
NA LATA 2013-2017**

h

I. WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej. Na uwagę zasługuje fakt, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków, a część jest zabytkami kultury. Taka sytuacja rzutuje na sposób zarządzania nieruchomościami.

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 i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miasto i Gmina Serock w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład tego zasobu mogą wchodzić lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zasób mieszkaniowy gminy Miasto i Gmina Serock z podziałem na miasto i wieś przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Miasto	189	6.015,30
Wieś	14	511,70
Razem	203	6.527,00

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzić lokale o różnym stanie technicznym, w tym również lokale socjalne. Z ogólnej liczby 203 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 51 to lokale socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 1.334,70 m². Wykaz lokali socjalnych zamieszczony jest w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Budynek	Liczba lokali	Powierzchnia w /m ² /
Serock, ul. Kościuszki 1	2	39
Serock, ul. Kościuszki 12	1	24
Serock, ul. Kościuszki 13	7	146,30
Serock, ul. Niska 1	3	91,30
Serock, ul. Św. Wojciecha	1	39,50
Serock, ul. Wyzwolenia 7	7	154,40
Serock, ul. Wyzwolenia 23-23A	1	17,9
Serock, ul. Pułtуска 15	3	68,80
Serock, ul. Pułtуска 17	8	172,00
Serock, ul. Pułtуска 19	9	256,20

Jadwisin, Dworkowa 1	9	325,30
RAZEM	51	1.334,70

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy Miasto i Gmina Serock znajduje się 152 lokale inne niż socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 5.192,30 m². Wykaz tych lokali zamieszczony jest w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Serock, ul. Kościuszki 3	6	130,70
2.	Serock, ul. Kościuszki 12	3	76,40
3.	Serock, ul. Kościuszki 14	4	87,80
4.	Serock, ul. Kościuszki 13 i 13a	9	255,60
5.	Serock, ul. Niska 1	1	19,1
6.	Serock, ul. Wyzwolenia 7	3	109,20
7.	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23a	2	57,40
8.	Serock, ul. Pułtуска 15	4	114,30
9.	Serock, ul. Pułtуска 17	2	56,10
10.	Serock, ul. Pułtуска 19	4	113,60
11.	Serock, ul. Pułtуска 68a	1	53,6
12.	Szadki 5	4	186,40
13.	Serock, ul. Pułtуска 39	1	46,0
14.	Serock, ul. Pułtуска 41	5	230,00
15.	Serock, ul. Pułtуска 43	7	299,50
16.	Serock, ul. Pułtуска 45	4	154,00
17.	Serock, ul. Nasielska 1	17	713,90
18.	Serock, ul. Kościuszki 9	8	259,90
19.	Skubianka, ul. Zegrzyńska 15	1	28,8
20.	Serock, ul. Zielona 5	6	136,40
21.	Serock, ul. Pułtуска 34	6	199,70
22.	Serock, ul. Rynek 14	7	211,70
23.	Serock, ul. Polna 51	16	575
24.	Serock, ul. Pułtуска 17 b	30	1057,70
25.	Serock, ul. Kędzierskich 2a	1	19,5
	RAZEM	152	5.192,30

W 2012 roku gmina przejęła od Agencji Nieruchomości Rolnych budynek wielorodzinny przy ul. Dworkowej w Jadwisinie w bardzo złym stanie technicznym. W tym też roku zaprojektowano i wyłoniono w drodze przetargu wykonawcę inwestycji. Nowy budynek wielorodzinny dla 20 rodzin zostanie oddany do użytku pod koniec 2013 roku.

Budynki w których usytuowane są lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym gminy wykazują zróżnicowane zużycie techniczne. Budynki przy ul. Pułtuskiej 15 i 17 wymagają pilnych prac remontowych. Z uwagi na fakt, iż są wpisane do rejestru zabytków wymagają większych nakładów finansowych. W bardzo złym stanie technicznym jest budynek przejęty przez gminę w 2012 roku od Agencji Nieruchomości Rolnych, znajdujący się przy ul. Dworkowej 1 w Jadwisinie. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy są na bieżąco remontowane i utrzymywane w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. Budynki wielorodzinne wybudowane w latach 2004 – 2009 znajdujące się przy ul. Polnej 51 oraz ul. Pułtuskiej 17 B są wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną: gaz, kanalizacja, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.

W końcu 2012 roku gmina w ramach wydatków inwestycyjnych rozpoczęła budowę nowego budynku wielorodzinnego z lokalami socjalnymi w Jadwisinie w którym znajdować się będzie 20 lokali. Oddanie ich do użytku planowane jest na koniec 2013 roku. Ponadto planowane jest wybudowanie budynku wielorodzinnego dla 30 rodzin w Serocku przy ul. Pułtuskiej. Rozpoczęcie prac przygotowawczych planowane jest w 2015 roku, zakończenie i oddanie do użytku w 2017 roku. Gmina Miasto i Gmina Serock planuje również przejęcie nieruchomości w Zegrzu od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Z zaadoptowanych pomieszczeń powstanie kilka kolejnych lokali które wejdą w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy gminy Miasto i Gmina Serock w latach 2013 – 2017 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie zarówno planowany wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców jak również budowa nowych lokali mieszkalnych. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2013-2017 obrazuje tabela nr 4. W tabeli uwzględniono sprzedaż 6 lokali w 2013 roku (złożono 4 wnioski o wykup lokali w budynku Szadki 5), a w pozostałych latach sprzedaż na poziomie dwóch lokali na rok. Tabela uwzględnia również lokale planowane do oddania w roku 2013 i 2016.

h

Tabela nr 4

2013	2014	2015	2016	2017
- 6(sprzedaż)	- 2(sprzedaż)	- 2(sprzedaż)	- 2(sprzedaż)	- 2(sprzedaż)
+ 20 (budowa)				+ 30 (budowa)

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty. Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

Nazwa zadania	2013	2014	2015	2016	2017
Serock, ul. Pułtуска 15 i 17					
• Remont dachów i elewacji	200.000	150.000			
• Zagospodarowanie terenu			40.000		
• Remont instalacji elektrycznej				40.000	
Jadwisin, ul. Dworkowa					
• Budowa budynku wielorodzinnego z lokalami socjalnymi	1.600.000				
• Rozbiórka budynku przy ul. Dworkowej 1		100.000			
Serock, ul. Kościuszki 1					
• Remont instalacji elektrycznej			6.000		
Serock, ul. Kościuszki 12 i 14					
• Remont komórek		10.000			
• Remont instalacji elektrycznej			25.000		
• Remont klatek schodowych				20.000	

Serock ul. Kościuszki 13 i 13a • Remont instalacji elektrycznej • Remont klatek schodowych • Ocieplenie budynków i wymiana stolarki okiennej			30.000	40.000	120.000
Serock, ul. Niska 1 • Remont instalacji elektrycznej • Zagospodarowanie terenu			15.000	10.000	
Serock, ul. Wyzwolenia 23, 23A • Remont instalacji elektrycznej • Zagospodarowanie terenu			4.000	5.000	
Serock, ul. Wyzwolenia 7 • Remont instalacji elektrycznej • Remont komórek • Remont klatki schodowej i części wspólnych budynku			30.000	20.000	15.000
Serock ul. Pułtуска – budowa nowego budynku komunalnego			50.000		2.400.000
Bieżące naprawy i konserwacja gminnej substancji mieszkaniowej w tym odnawianie elewacji budynków	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Razem	1.880.000	340.000	280.000	215.000	2.615.000

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 5. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz opłaty za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Prognozę na lata 2013 – 2017 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację, koszty modernizacji lokali i budynków, a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Lata [zł]				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	280.000	285.000	290.000	295.000	300.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	65.000	70.000	75.000	80.000	85.000
3	Koszty zarządu nieruchomości	63.000	66.000	69.000	72.000	75.000
4	Wydatki inwestycyjne	1.600.000		50.000		2.400.000

Analizując prognozowane koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego, a zwłaszcza wydatki inwestycyjne należy zauważyć, że wpływy z czynszu mogą nie wystarczyć na pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednym z powodów jest ściągальność czynszów i opłat na poziomie 75 % oraz pogarszający się stan techniczny budynków, co wiąże się ze wzrastającymi wydatkami na remonty substancji mieszkaniowej. Mając jednak na uwadze trudną sytuację finansów publicznych, a co za tym idzie również jednostek samorządu terytorialnego zdecydować należy o konieczności podwyższenia czynszu dla najemców lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Decyzja taka powinna zostać podjęta w przyszłych latach po przeprowadzeniu analizy finansowej oraz ocenie skutków jakie będzie za sobą niosła w szczególności dla rodzin o najniższych dochodach.

IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4.04.1998 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określenia zasad ich sprzedaży wraz ze zmianami. W oparciu o w/w uchwały do 2013 roku sprzedano 131 lokali. Do sprzedaży pozostało 49 lokali w budynkach:

Serock ul. Pułtуска 39,

Serock ul. Pułtуска 41,

Serock ul. Pułtуска 43,

Serock ul. Pułtуска 45,

Serock ul. Kościuszki 3,

Serock ul. Kościuszki 9 ,
Serock ul. Nasielska 1,
Serock, ul. Pułtуска 68a,
Serock, ul. Kędzierskich 2a,
Skubianka, ul. Zegrzyńska 15 ,
Szadki 5.

Uchwały te określają jednocześnie sposób regulowania płatności w rozbiciu na wpłatę jednorazową oraz ratalną. Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60% (wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu.

Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych 14 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ; co daje 6 lokali w 2013 roku oraz w pozostałych latach średnio 2 lokale rocznie.

Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z ustawą *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt, Burmistrz, Prezydent. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych.



Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje zgodnie z tabelą nr 7. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Kategorie lokali oraz wskaźniki procentowe zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7

Kategoria	Wartość stawki bazowej [%]	Wyposażenie lokali w urządzenia techniczne i instalacje
I	100	wyposażenie lokalu centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, gaz
II	84	wyposażenie lokalu centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu
III	52	brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie oraz w ciepłą wodę użytkową ze wspólnej kotłowni lub pieca gazowego znajdującego się na wyposażeniu lokalu, gaz

Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

VI. 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.

Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 399/XLVII/09 Rady Miasta i Gminy Serock w *sprawie przekształcenia - reorganizacji Komunalnego Zakładu Budżetowego*. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

W szczególności zadaniem Zakładu jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenia windykacji tych należności,
- 4) prowadzenia ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenia ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Serock są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Większe remonty mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych. Budowa nowych lokali czynszowych będzie finansowana z budżetu gminy, kredytów preferencyjnych oraz dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego.

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

Miasto i Gmina Serock podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach lub doświadczonych przez los. Zaspakajanie tych potrzeb gmina realizuje poprzez:

- stały monitoring stanu technicznego budynków,
- niezbędne remonty i modernizacje budynków,
- planowanie i prowadzenie budowy nowych lokali komunalnych,
- działania mające na celu zamianę mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych gminy,
- alternatywne formy egzekwowania czynszów i należności za najem lokali.
- adopcję na cele mieszkaniowe lokali z nieruchomości przejętych przez gminę,
- wydzielenie z gminnego zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych,
- działania zmierzające do pozyskania gruntów pod tanie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
- działania zmierzające do powstania spółdzielni mieszkaniowej lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2013 – 2017” pozwala w sposób racjonalny gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski