

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM
MIESZKANIOWYM GMINY
ŚWIĘTAJNO
NA LATA 2008 - 2012**

Świętajno, wrzesień 2008 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY ŚWIĘTAJNO NA LATA 2008 - 2012

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- I. Stan wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej.
- 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.
- VI. 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.
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I
Stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Świętajno.

§ 1

Obecnie na terenie Gminy Świętajno istnieje 28 budynków będących wyłączną własnością komunalną oraz 21 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 1

**WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH
WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2008 r.**

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita (m ²)	Pow. mieszkań (m ²)	Pow. lokali użytkowych (m ²)	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytk. gminy
1.	Świętajno ul. Grunwaldzka 13 c	685,91	274,73	411,18	12	5	7
2.	Świętajno ul. Grunwaldzka 66	277,80	277,80	-	5	5	-
3.	Świętajno ul. Żymierskiego 4	211,40	109,40	102,00	4	2	2
4.	Świętajno ul. Mickiewicza 1	536,60	314,60	222,00	8	6	2
5.	Spychowo ul. Myśliwska 9	741,80	741,80	-	18	18	-
6.	Spychowo ul. Myśliwska 15	742,30	742,30	-	18	18	-
7.	Stare Czajki 22	100,20	100,20	-	2	2	-
8.	Cis 7	40,00	40,00	-	1	1	-
9.	Biały Grunt 16	224,40	224,40	-	5	5	-
10.	Długi Borek 2 a	47,00	47,00	-	1	1	-
11.	Długi Borek 34	184,94	184,94	-	4	4	-
12.	Jerutki 108	43,00	43,00	-	1	1	-
13.	Jerutki 11	47,24	47,24	-	1	1	-
14.	Jerutki 64	56,80	56,80	-	1	1	-
15.	Piasutno 97	38,50	38,50	-	1	1	-
16.	Piasutno 66	67,40	67,40	-	1	1	-
17.	Piasutno 49	67,90	67,90	-	2	2	-
18.	Piasutno 37	33,00	33,00	-	1	1	-
19.	Kolonia 37	154,50	60,50	94,00	3	1	2
20.	Kolonia 47	90,10	90,10	-	2	2	-
21.	Kolonia 100	69,50	69,50	-	1	1	-
22.	Kolonia 99	43,70	43,70	-	1	1	-
23.	Spychowo Bystrz 15	293,32	293,32	-	6	6	-
24.	Spychowo Bystrz 12	54,80	54,80	-	1	1	-
25.	Spychowo ul. Mazurska 7	254,03	126,00	128,03	3	1	2
26.	Spychowo ul. Mazurska 12	254,20	182,46	71,74	4	3	1
27.	Kolonia 110 a	29,48	29,48	-	1	1	-
28.	Kolonia 27	77,20	77,20	-	1	1	-
Razem		5 467,02	4 438,07	1 028,95	109	93	16

Tabela nr 2

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I POWIERZCHNI ZASOBÓW BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2008 r.

Lp.	Nr budynku	Adres budynku	Pow. całkowita (m ²)	Pow. mieszkań (m ²)	Pow. lokali gminnych (m ²)	Pow. mieszkań sprzedanych (m ²)	Lokale ogółem	Lokale mieszkalne gminy	Lokale użytk. gminy	Lokale sprzedane	Udział gminy (%)
1.	13 a	Świętajno ul. Grunwaldzka	784,10	784,10	194,70	589,40	15	4	-	11	24,83
2.	13 b	Świętajno ul. Grunwaldzka	777,90	777,90	389,40	388,50	12	6	-	6	50,06
3.	13 d	Świętajno ul. Grunwaldzka	1 023,74	1 023,74	441,00	582,74	20	9	-	11	43,08
4.	13 f	Świętajno ul. Grunwaldzka	1 035,54	1 035,54	129,60	905,94	20	2	-	18	12,52
5.	13	Spychowo ul. Myśliwska	696,70	696,70	38,30	658,40	18	1	-	17	5,50
6.	3	Spychowo ul. Sienkiewicza	275,42	275,42	152,82	122,60	5	3	-	2	55,49
7.	4	Spychowo Plac Wolności	197,50	197,50	165,10	32,40	5	4	-	1	83,59
8.	3	Spychowo ul. Rzeczna	194,80	194,80	47,30	147,50	4	1	-	3	24,28
9.	5	Spychowo ul. Rzeczna	189,20	189,20	47,30	141,90	4	1	-	3	25,00
10.	1	Spychowo ul. Rzeczna	166,29	166,29	57,00	109,29	5	2	-	3	34,28
11.	4	Spychowo ul. Kolejowa	220,90	220,90	132,70	88,20	6	3	-	3	60,07
12.	28	Spychowo ul. Juranda	400,00	252,80	218,40	34,40	7	5	1	1	86,39
13.	29	Spychowo ul. Juranda	193,80	193,80	51,90	141,90	3	1	-	2	26,78
14.	31	Spychowo ul. Juranda	189,30	189,30	47,20	142,10	4	1	-	3	24,93
15.	32	Spychowo ul. Juranda	141,24	141,24	64,70	76,54	4	2	-	2	45,81
16.	16	Świętajno ul. Dworcowa	128,77	128,77	44,90	83,87	2	1	-	1	34,87
17.	11	Świętajno ul. Mickiewicza	330,40	198,40	158,50	39,90	7	4	2	1	47,97
18.	41	Świętajno ul. Mickiewicza	295,00	295,00	63,90	231,10	6	2	-	4	21,66
19.	39	Świętajno ul. Mickiewicza	387,10	387,10	121,70	265,40	5	2	-	3	31,44
20.	19	Świętajno ul. Mickiewicza	298,20	105,60	105,60	-	6	3	1	2	35,41
21.	17	Powalczyn	173,03	173,03	73,40	99,63	3	1	-	2	42,42
RAZEM			8 098,93	7 627,13	2 745,42	4 881,71	161	58	4	99	-

Tabela nr 3

**WIELKOŚĆ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY ŚWIĘTAJNO
WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2008 r.**

Nazwa	Ilość budynków	Ilość lokali
Budynki komunalne	28	93
Budynki wspólnot mieszkaniowych	21	58
Razem	49	151

Tabela nr 4

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH, KTÓRYCH NAJEM ZWIĄZANY JEST ZE STOSUNKIEM PRACY

Lp.	Adres	Pow. lokalu [m ²]
1.	Świętajno ul. Grunwaldzka 13f/2	64,60
2.	Świętajno ul. Żymierskiego 4	55,90
3.	Spychowo ul. Mazurska 7	126,00
4.	Spychowo ul. Mazurska 12	57,46

Tabela nr 5

WYKAZ POWIERZCHNI MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

Lp.	Rodzaj mieszkania	Ilość lokali	Pow. użytk.	Stawka
1.	Mieszkanie z wszystkimi urządzeniami bez CW, CO etaż.	5	307,80	1,11
2.	Mieszkanie o niskim standardzie	32	1 461,62	0,51
3.	Mieszkanie tylko z instalacją wod.-kan.	23	931,64	0,75
4.	Mieszkanie z łazienką	22	1 142,38	1,00
5.	Mieszkanie z CO	43	1 910,62	1,30
6.	Mieszkanie z CO i CW	26	1 429,43	1,50
Razem		151	7 183,49	-

Tabela nr 6

ZESTAWIENIE LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY BĘDĄCYCH W ZASOBACH GMINY

Lp.	Nr budynku	Adres budynku	Powierzchnia (m ²)	
			Lokalu użytkowego	Garażu
1.	13 c	Świątajno ul. Grunwaldzka	411,18	64,00
2.	7	Spychowo ul. Mazurska	128,03	-
3.	12	Spychowo ul. Mazurska	71,74	-
4.	28	Spychowo ul. Juranda	147,20	-
5.	4	Świątajno Ul. Żymierskiego	102,00	-
6.	19	Świątajno Ul. Mickiewicza	98,60	-
7.	4	Świątajno Ul. Spółdzielcza	132,00	-
8.	4	Świątajno Ul. Spółdzielcza	41,00	-
Razem			1 131,75	64,00

Rozdział II

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

§ 2

1. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Świątajno inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Świątajno.
4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno przedstawia tabela nr 6.

§ 3

1. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku.

2. Jako cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:
 - a/ doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - b/ określenie kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za jego stan techniczny.
5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, zabezpieczone zostały w budżecie gminy na kolejny rok.
6. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 7

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU

I. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych / łącznie lokale gminne 151/

Lp.	Nazwa urządzenie technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	151	100 %
	a) centralne ogrzewanie	69	45,70
	b) ogrzewanie etażowe	5	3,31
	c) piece kaflowe	77	50,99
2.	Instalacja elektryczna	151	100 %
3.	Instalacja wod.-kan.	87	57,62%
4.	Centralnie dostarczona ciepła woda	26	17,22%
5.	Lokale z łazienką i wc	70	46,36%
6.	Lokale bez urządzeń wod.-kan.	6	3,97%

II. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20) lub po remontach kapitalnych	26	17,22
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	39	25,83
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw poszczególnych elementów	80	52,98
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	6	3,97
Razem			151	100,00

Tabela nr 8

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH

I. Potrzeby rzeczowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w ilościach budynków]				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remonty dachów (włączając w rynny i rury spustowe, obróbki bl.)	3	3	3	3	3
2.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	5	5	4	2	2
3.	Remont instalacji wod.-kan.	3	3	2	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	4	4	1	1	1
5.	Remont lub wymiana instalacji CO	-	-	-	-	-
6.	Remonty elewacji	2	2	1	1	1
7.	Wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	15	15	15	15	15
8.	Przebudowa pieców kaflowych (w ilościach szt.)	5	5	3	2	2
Liczba remontów w sumie		37	37	29	25	25

II. Szacunkowe potrzeby finansowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby finansowe w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remonty dachów (włączając w rynny i rury spustowe, obróbki bl.)	150	170	190	210	230
2.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	15	16	12	10	10
3.	Remont instalacji wod.-kan.	3	3,5	1,5	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	5	5,5	2	2	2
5.	Remont lub wymiana instalacji c.o	-	-	-	-	-
6.	Remonty elewacji	50	60	70	80	85
7.	Wymiana stolarki (okna, drzwi) (w ilościach budynków)	105	110	120	130	140
8.	Przebudowa piecy kaflowych (w ilościach szt.)	20	22	18	10	10
Razem potrzeby finansowe		348	387	413,5	443	478

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno.

§ 4

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Świętajno.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego
 - pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, a w przypadku nie skorzystania z tej możliwości przez najemcę na możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - lokale mieszkalne w budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe,
 - lokale mieszkalne, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
5. Za nadal obowiązującą uznaje się zasadę, iż przedmiotem zbycia mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Świątajno przeznaczy do zbycia poprzez podjęcie stosownej uchwały Rady Gminy.
6. Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Świątajno, sprzedaż dotyczyć będzie ok. 15 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej.**

§ 5

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Świątajno wynikające z niniejszego programu.
2. Czynsz obejmuje :podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 6

Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – ustala Wójt Gminy Świątajno, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

§ 7

Ustala się, iż stawki czynszu o których mowa w § 6 mogą wzrastać systematycznie jeden raz do roku.

§ 8

1. Ustala się, iż oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) lokalu.

§ 9

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

§ 10

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a) mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o i c.w	0 %
b) mieszkanie ze wszystkimi urządzeniami bez c.w	13 %
c) mieszkanie z łazienką i wc bez c.w, w tym c.o etażowe	26 %
d) mieszkanie tylko z wod.-kan.i wc	33 %
e) mieszkanie tylko z wod.-kan.bez wc	50 %
f) mieszkanie bez urządzeń wod.-kan	66 %
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wod.-kan. umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera)
4. Przez w.c rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wod.-kan. umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spluczki.

§ 11

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 12

Czynsz najmu płacony jest z góry do 10- tego dnia każdego miesiąca a inne opłaty w tym opłaty niezależne od wynajmującego z dołu na wskazany przez wynajmującego rachunek.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 13

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno wykonuje obecnie Zakład Gospodarki komunalnej i Mieszkaniowej w Świętajnie.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Świętajno prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę.
4. Obecnie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy a także własność wspólnot mieszkaniowych członkiem, których jest gmina.
5. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte - w oparciu o odrębną uchwałę Rady Gminy- działania zmierzające do ewentualnego opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
 - zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi,
 - zarządzania częścią wspólną nieruchomości w budynkach stanowiących współwłasność gminy,
 - zarządzania budynkami , które przejmowane będą na stan gminy.
6. Za cel opracowania przewidywanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uznaje się poprawę efektywności świadczonych usług dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot lub zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.

Rozdział 6

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz rzeczywiste wpływy i różnicę między wpływami a kosztami.

Tabela nr 9

**PLANOWANE DOCHODY I KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO
STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ GMINY ŚWIĘTAJNO NA LATA 2008-2012**

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	49,5	45	40	35,1	30,1
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy	16,7	16	15	14	13
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	25,1	25,8	26,6	27,4	28,2
4.	Koszty administracyjno biurowe	41,1	42	43,3	44,6	46
5	Razem koszty utrzymania	132,4	128,8	124,9	121,1	117,3
6	Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych z lokale	90	81,6	72,6	63,6	54,6
	RÓŻNICA : (6-5) nadpłata /+/ niedopłata -/	-42,4	-47,2	-52,3	-57,5	-62,7

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.
2. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.
3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się nieznaczny wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomością wspólną przedstawia tabela nr 9

5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 8

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

§ 17

Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Świętajno osiągnięta zostanie poprzez preferowanie zamian lokali w kierunku dostosowania standardu i kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego do potrzeb i możliwości najemcy. Podjęte zostaną działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizację i budowę nowych budynków z lokalami mieszkalnymi, socjalnymi i rotacyjnymi.

Inne konieczne działania to:

1. wyjaśnienie i uregulowanie stanu prawnego nieruchomości
2. aktualizacja i weryfikacja danych oraz zawartych umów w zasobach
3. inicjowanie i pomoc przy zamianie mieszkań
4. ciągła inwentaryzacja zasobów.