



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 marca 2020 r.

Poz. 1228

UCHWAŁA NR XV/136/2020 RADY MIEJSKIEJ W CHOSZCZNIE

z dnia 7 lutego 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2020-2024”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.) Rada Miejska w Choszcznie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2020-2024”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XX/162/2016 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2017-2021.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Bogusław Szymański

Załącznik do uchwały Nr XV/136/2020
Rady Miejskiej w Choszcznie
z dnia 7 lutego 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOSZCZNO NA LATA 2020-2024

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2020-2024, obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości Zasobu oraz potrzeb mieszkaniowych;
- 2) stan techniczny Zasobu;
- 3) zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wydatki na pokrycie kosztów utrzymania Zasobu;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy rozumieć Gminę Choszczno;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2020-2024;
- 4) budynku - należy przez to rozumieć budynek stanowiący własność Gminy Choszczno;
- 5) ChZNK - należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych;
- 6) obszar peryferyjny - należy przez to rozumieć obszar w skład którego wchodzi budynki położone przy ul. Kolejowej 6, ul. Fabrycznej 14, ul. Kożedo 9, 11 oraz budynki posadowione poza obszarem zabudowania wiejskiego: Wysokie 2, Krzowiec 15, Korytowo ul. Myśliwska 9;
- 7) wynajmującym - należy przez to rozumieć Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych, który administruje mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno i podejmuje działania w imieniu Gminy Choszczno;
- 8) Zasobie - należy rozumieć przez to mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego oraz potrzeb mieszkaniowych.

3. Zakłada się, że w okresie objętym Programem, w miarę możliwości dysponowania środkami finansowymi, Gmina będzie utrzymywać ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Choszczno stanowią lokale położone:

- 1) w budynkach będących w 100% własnością Gminy Choszczno;
- 2) w budynkach w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe;
- 3) w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi bez wybranego zarządu/zarządcy.

5. W skład Zasobu wchodzi lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale przeznaczone na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2019 r.

L.p		Kategoria	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m²
	Lokale mieszkalne w budynkach ze 100% własnością Gminy	Objęte najmem socjalnym	10	448,59
		Objęte najmem na czas nieoznaczony	46	1.637,53
		Bezumowne korzystanie	15	663,38
		Pomieszczenia tymczasowe	-	-
		Pustostany	20	753,18
RAZEM			91	3.502,68
	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Objęte najmem socjalnym	23	974,77
		Objęte najmem na czas nieoznaczony	149	6.483,37
		Bezumowne korzystanie	25	1.088,05
		Pomieszczenia tymczasowe	-	-
		Pustostany	11	383,84
RAZEM			208	8.930,03
	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność (bez zarządu)	Objęte najmem socjalnym	1	54,19
		Objęte najmem na czas nieoznaczony	1	45,00
		Bezumowne korzystanie	-	-
		Pomieszczenia tymczasowe	6	95,60
		Pustostany	5	183,88
RAZEM			13	378,67
OGÓŁEM			312	12.811,38

Tabela nr 2. Lokalizacja Zasobu

Lokalizacja	Kategoria	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Teren miejski (w tym ul. Kożedo)	Najem socjalny	32	1.368,70
	Najem na czas nieoznaczony	191	7.944,07
	Bezumowne korzystanie	34	1.363,82
	Pomieszczenia tymczasowe	-	-
	pustostany	25	886,83
RAZEM		282	11.563,42

Teren wiejski (w tym ul. Kolejowa 6)	Najem socjalny	2	108,85
	Najem na czas nieoznaczony	5	221,83
	Bezumowne korzystanie	6	387,61
	Pomieszczenia tymczasowe	6	95,60
	pustostany	11	434,07
RAZEM		30	1.247,96
OGÓŁEM		312	12.811,38

6. Zasób Gminy podlega bieżącym zmianom, przede wszystkim na skutek realizowanych sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców, pozyskiwaniu lokali do Zasobu z tzw. ruchu ludności, adaptacji powierzchni czy dokonywania innych zmian w obrębie lokali. Tendencją w ujęciu bezwzględnym jest sukcesywne zmniejszanie się zarówno liczby jak i powierzchni lokali w Zasobie.

7. Zakłada się, że przy przewidywanym poziomie sprzedaży lokali, planowanych rozbiórkach dwóch budynków (ul. Słowackiego 6 oraz ul. Fabryczna 14), wielkość Zasobu w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Tabela nr 3. Szacunkowa wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2020-2024

Zasoby	2020	2021	2022	2023	2024
sprzedaż	- 12	- 10	- 10	-8	-8
rozbiórka	-10	0	0	-12	0
RAZEM liczba lokali pozostających w zasobie	290	280	270	250	242

Dokonując powyższych prognoz założono, że przeciętna powierzchnia użytkowa sprzedawanego lokalu wyniesie 40 m², natomiast łączna powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych do rozbiórki wynosi 710,46 m².

8. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Gmina Choszczno podejmie działania prowadzące do realizacji nałożonych zadań, poprzez:

- 1) przeznaczanie lokali na potrzeby najmu socjalnego;
- 2) realizację wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) zapewnienie lokali zamiennych;
- 4) zapewnienie tymczasowych pomieszczeń;
- 5) zapewnienie lokali osobom, które opuściły pieczę zastępczą.

Liczba gospodarstw domowych oczekująca na najem lokalu ustalana jest na podstawie:

- 1) złożonych wniosków o przydział lokalu mieszkalnego;
- 2) zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 3) zarejestrowanych wniosków organów egzekucyjnych o wskazanie tymczasowego pomieszczenia.

Ustalając prognozę potrzeb mieszkaniowych, wyliczenia oparto o dane z lat ubiegłych.

Tabela nr 4. Potrzeby mieszkaniowe w latach 2016-2019

Lista mieszkaniowa na lata	2016		2017		2018		2019	
	stan	zmiany	stan	zmiany	stan	zmiany	stan	zmiany
Gospodarstwa domowe (oczekujące) na liście mieszkaniowej								
- najem socjalny	14	(-6) (+5)	13	(-3) (+4)	14	(-2) (-2)	10	(-1) (-5)

- najem socjalny z wyroków sądowych	18	(-6) (+7)	19	(-3) (-5)	11	(-3) (+1)	9	(0)
- najem na czas nieoznaczony	23	(-8) (+6)	21	(0) (-13)	8	(-5) (+4)	7	(-5) (+3)
- zamienne	1	(+4)	5	(-1)	4	(+10)	14	(-6)
RAZEM	56		58		37		40	
Przydzielone lokale	stan		stan		stan		stan	
- najem socjalny	6		3		3		1	
- najem socjalny z wyroków sądowych	6		10		2		-	
- najem na czas nieoznaczony	8		0		5		5	
- zamienne	-		1		-		6	
RAZEM	20		14		10		12	

9. Potrzeby mieszkaniowe w okresie 2016-2019 wykazują tendencje spadkową, która z jednej strony wynika z zaostrzonych rygorów ustawowych, jak również z kryteriów określonych uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno, a z drugiej strony podyktowana jest wzrostem dochodów rodzin, które preferują wynajem lokalu na wolnym rynku, który oferuje im wyższy standard mieszkania.

10. Na podstawie informacji o liczbie gospodarstw domowych oczekujących na przydział lub zamianę lokalu, uwzględniających również zobowiązanie Gminy do zapewnienia najmu socjalnego na mocy prawomocnych wyroków sądowych, aktualne potrzeby Gminy na dzień 31.12.2019 r. wynoszą ogółem 40 lokali.

11. W zakresie wskazywania tymczasowych pomieszczeń Gmina Choszczno na dzień 31.12.2019 r. zrealizowała wszystkie wnioski organu egzekucyjnego. Średnioroczne zapotrzebowanie na tego typu nieruchomości kształtuje się na poziomie 2 tymczasowych pomieszczeń.

12. Prognozując przyszłe potrzeby mieszkaniowe założono, że roczny przyrost wnioskodawców oczekujących na przydział lokali wyniesie w zależności od kategorii:

- dla najmu socjalnego - 2 wnioski,
- dla najmu na czas nieoznaczony - 3 wnioski,
- dla lokali zamiennych - 1 wniosek,
- dla pomieszczeń tymczasowych - 2 wnioski.

13. Realizacja wniosków czyli tzw. przydział lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń będzie kształtować się rocznie na poziomie:

- dla najmu socjalnego - 2 realizacje,
- dla najmu na czas nieoznaczony - 3 realizacje,
- dla lokali zamiennych - 1 realizacja (z zastrzeżeniem, że w roku 2020 realizacja wyniesie 4 wnioski w celu zakończenia procedury wykwaterowania budynku przy ul. Słowackiego 6),
- dla pomieszczeń tymczasowych - 2 realizacje.

14. Natomiast w związku z planami wykwaterowania budynku mieszkalnego położonego w Choszczynie przy ul. Fabryczna 14 należy przyjąć, że na przełomie roku 2022-2023 Gmina Choszczno w celu zapewnienia lokali zamiennych, nie będzie realizowała przydziałów z tzw. listy mieszkaniowej.

Przy takich założeniach, w celu zapewnienia możliwości zaspokojenia wszystkich przewidywanych potrzeb mieszkaniowych, Gmina powinna dysponować w najbliższym czasie liczbą lokali określoną w poniższej tabeli:

Tabela nr 5. Potrzeby mieszkaniowe na lata 2020-2024

Kategoria lokali	Potrzeby mieszkaniowe w poszczególnych latach				
	2020	2021	2022	2023	2024
Najem socjalny	9	9	11	13	13
Najem socjalny z wyroków sądowych	9	9	9	9	9
Najem na czas nieoznaczony	5	5	8	11	11
Zamienne	8	5	13	10	8
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2
RAZEM	33	30	43	45	43

15. Stałość w potrzebach zapewnienia lokali socjalnych z wyroków sądowych oraz pomieszczeń tymczasowych wynika z tego, że Gmina Choszczno na bieżąco realizuje wnioski wierzycieli oraz organów egzekucyjnych w celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych.

Podana w tabeli nr 5 liczba lokali socjalnych z wyroków sądowych oraz tymczasowych pomieszczeń stanowi wnioski, gdzie wierzycielem jest Gmina Choszczno, która zawarła z dłużnikami ugody w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego. W takim przypadku wniosek o wskazanie lokalu socjalnego z wyroku sądu, czy też o wskazanie tymczasowego pomieszczenia, ulega zwieszeniu do dnia uregulowania przez dłużnika zobowiązań i przywrócenia tytułu prawnego do lokalu.

16. Gmina Choszczno pozyskuje lokale mieszkalne z tytułu różnego rodzaju uwolnień własnych zasobów i nie planuje w latach 2020-2024 powiększenia Zasobu poprzez wybudowanie wielolokalowych budynków mieszkalnych.

W dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych, polegające w szczególności na:

- kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców, poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji,
- kontynuowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do użytkowników dewastujących mieszkania i nieprzestrzegających zasad współżycia społecznego.

Rozdział 2

Stan techniczny Zasobu

17. Biorąc pod uwagę wiek i stan techniczny Zasobu zakłada się, że planowane wykupy lokali przez najemców będą dokonywane w lokalach o relatywnie najlepszym stanie. Oznacza to, że w Zasobie ogółem zwiększać się będzie udział lokali o gorszym stanie technicznym i wyposażeniu w poszczególne instalacje. Nieuniknione podnoszenie standardu poszczególnych lokali, wiążące się z koniecznością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych (w tym przyłączania do nowych instalacji, docieplania w celu podnoszenia wskaźnika sprawności energetycznej budynku), wymagać będzie dużych nakładów finansowych.

18. Ustala się trzy kategorie wartości użytkowej lokali stanowiących własność Gminy ze względu na wyposażenie techniczne w instalacje, stan techniczny oraz lokalizację:

- I kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne wybudowane po 2010 roku o standardzie współczesnym. Lokale te są samodzielne i wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, domofonową, centralnego ogrzewania oraz instalacje ciepłej wody. Położenie to obręb miasta Choszczna,
- II kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne wybudowane z prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych z tzw. „wielkiej płyty” wzniesione w latach 1960-1985. Mieszkania te zaopatrzone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej lub indywidualnej instalacji gazowej. Położenie, to ściśle centrum miasta Choszczna,

- III kategorię wartości użytkowej stanowią lokale mieszkalne samodzielne lub podzielone tytułami prawnymi, wybudowane po 1900 roku. Do tej kategorii zalicza się również lokale mieszkalne typu podmiejskiego lub barakowego wzniesione w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Posiadają instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną lub tylko jedną z nich albo nie mają żadnej z tych instalacji w mieszkaniu, tylko możliwość korzystania z wody albo z kanalizacji poza mieszkaniem, albo ze studni, albo z suchego ustępu. Posiadają indywidualne ogrzewanie piecowe, gazowe lub elektryczne. Położenie zróżnicowane od centrum miasta po teren wiejski Gminy Choszczno.

19. Kierując się powyższymi kategoriami, po przeanalizowaniu wyposażenia całego Zasobu, jego struktura pod względem wartości użytkowej przedstawia się następująco:

Tabela nr 6. Kategorie użytkowe lokali będących w Zasobie

L.p.	Kategoria wartości użytkowej mieszkania	Ilość lokali	powierzchnia użytkowa w m ²	Udział % w całym zasobie
1.	Lokale kategorii I	27	966,69	7,6
2.	Lokale kategorii II	61	2.590,00	20,2
3.	Lokale kategorii III	224	9.254,69	72,2
RAZEM		312	12.811,38	100%

Z danych zawartych w tabeli nr 6 wynika, że aż 71% lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Choszczno znajduje się w budynkach o III kategorii wartości użytkowej. Nieruchomości te, wymagają znacznych nakładów finansowych w celu przeprowadzenia remontów, jak również modernizacji w celu poprawy ich parametrów technicznych.

20. W okresie obowiązywania Programu kontynuowane będą wykwaterowania wszystkich osób zamieszkujących w budynkach przy ul. Słowackiego 6 oraz Fabrycznej 14. Ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontowania, budynki po wykwaterowaniu lokatorów, zostaną wyburzone lub nieruchomość zabudowana zostanie sprzedana.

Tabela nr 7. Wykaz budynków przeznaczonych do wyburzenia

L.p.	Lokalizacja	liczba lokali	liczba pustostanów	pow. użytkowa w m ²	uwagi
1.	ul. Słowackiego 6	10	5	242,20	budynek w trakcie wykwaterowywania
2.	ul. Fabryczna 14	12	5	468,26	budynek w trakcie wykwaterowywania
RAZEM		22	10	710,46	

Rozdział 3

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych

21. Gmina gospodarować będzie mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

22. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej.

23. Zakłada się, że podstawowy standard budynku cechować się będzie następującymi atrybutami:

- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- odmalowane klatki schodowe,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,

- sprawna instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno-kanalizacyjna.

24. Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

25. W oparciu o dokonane przeglądy stanu technicznego budynków, na każdy rok kalendarzowy, określone będą szczegółowo potrzeby remontowe nieruchomości mieszkaniowych tak, aby środki finansowe niezbędne do realizacji mogły zostać zabezpieczone w budżecie Gminy na kolejny rok.

26. Gmina dążyć będzie do poprawy efektywności energetycznej Zasobu poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (typu: piecowego, etażowego węglowego) na rzecz ogrzewania z sieci miejskiej, gazowego bądź elektrycznego.

Tabela nr 8. Ilość lokali mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym

Budynki	Lokale mieszkalne ogrzewane paliwem stałym
Budynki stanowiące 100% własność Gminy Choszczno	56
Budynki wspólnot mieszkaniowych	113
RAZEM	169

27. Gmina partycypuje w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność, w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych do wysokości posiadanych udziałów.

Tabela nr 9. Planowane nakłady na remonty części wspólnych w budynkach będących współwłasnością Gminy Choszczno

wysokość wpłat na fundusze remontowe	2020	2021	2022	2023	2024
	235.000,00	231.000,00	226.000,00	222.000,00	217.000,00

Ustalając wartości ujęte w tabeli nr 9, przyjęto zarówno ubytek powierzchni użytkowej w częściach wspólnych nieruchomości w wyniku sprzedaży przez Gminę Choszczno lokali (dane z tabeli nr 11), jak również wzrost cen i usług, które mają wpływ na wysokość ponoszonych wydatków przez Gminę na fundusz remontowy ustalany przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

28. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących własność Gminy ustalane są przez administratora zasobów komunalnych na podstawie zaleceń z przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników administratora.

29. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów i modernizacji.

Tabela nr 10. Potrzeby remontowe Zasobu stanowiącego własność Gminy w poszczególnych latach

ROK	ZAKRES REMONTÓW I MODERNIZACJI	PLANOWANY BUDŻET ZADANIA
2020	1) remont dachów - 1 szt. 2) wymiana lub zakładanie nowych rynien i rur spustowych - 2 szt. 3) naprawy kominów - 4 szt. 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 8 szt. 5) naprawa i konserwacja pieców grzewczych - 2 szt. 6) remonty wg. zaleceń przeglądów rocznych i pięcioletnich 7) ekspertyzy budowlane - 2 szt. 8) przebudowa lub wymiana instalacji gazowej - 3 szt. 9) prace konserwacyjne i awarie 10) remonty lokali mieszkalnych - 5 szt. 11) odtwarzanie dokumentacji technicznej - 2 szt. 12) izolacja fundamentów - 1 szt. 13) wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych - 2 szt.	420.000,00 zł
2021	1) wymiana lub remont dachów - 1 szt. 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 5 szt. 3) remonty wg. zaleceń przeglądów rocznych i pięcioletnich 4) ekspertyzy budowlane - 1 szt. 5) prace konserwacyjne i awarie 6) remonty lokali mieszkalnych - 2 szt. 7) odtwarzanie dokumentacji technicznej - 2 szt. 8) remonty klatek schodowych - 2 szt. 9) wykonanie odwodnienia budynków - 2 szt.	400.000,00 zł
2022	1) wymiana lub remont dachów - 2 szt. 2) wymiana lub zakładanie nowych rynien i rur spustowych - 2 szt. 3) naprawy kominów - 2 szt. 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 8 szt. 5) remonty wg. zaleceń przeglądów rocznych i pięcioletnich 6) ekspertyzy budowlane - 1 szt. 7) przebudowa lub wymiana instalacji gazowej - 3 szt. 8) prace konserwacyjne i awarie 9) remonty lokali mieszkalnych - 5 szt. 10) odtwarzanie dokumentacji technicznej - 1 szt. 11) izolacja fundamentów - 1 szt. 12) wykonanie opaski betonowej - 2 szt. 13) docieplenie budynków - 2 szt. 14) wykonanie odwodnienia budynków - 1 szt.	420 000,00 zł
2023	1) konserwacja lub remont dachów - 2 szt. 2) wymiana lub zakładanie nowych rynien i rur spustowych - 1 szt. 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 8 szt. 4) remonty wg. zaleceń przeglądów rocznych i pięcioletnich 5) ekspertyzy budowlane - 2 szt. 6) przebudowa lub wymiana instalacji gazowej - 3 szt. 7) prace konserwacyjne i awarie 8) remonty lokali mieszkalnych - 5 szt. 9) odtwarzanie dokumentacji technicznej - 2 szt. 10) izolacja fundamentów - 1 szt. 11) wykonanie opaski betonowej - 1 szt. 12) remonty klatek schodowych - 1 szt. 13) docieplenie budynków - 2 szt. 14) zagospodarowanie terenu wokół budynku - 1 szt.	450 000,00 zł

2024	1) wymiana lub zakładanie nowych rynien i rur spustowych - 1 szt. 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - 3 szt. 3) remonty wg. zaleceń przeglądów rocznych i pięcioletnich 4) przebudowa lub wymiana instalacji gazowej - 3 szt. 5) prace konserwacyjne i awarie 6) remonty lokali mieszkalnych - 2 szt. 7) odtwarzanie dokumentacji technicznej - 2 szt. 8) remonty klatek schodowych - 1 szt. 9) docieplenie budynków - 2 szt. 10) zagospodarowanie terenu wokół budynku - 2 szt.	400 000,00 zł
-------------	--	----------------------

30. W ramach planowanych wydatków konieczne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na remonty lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci lub po wyprowadzeniu się najemcy.

31. W celu ograniczenia środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskanych wolnych lokali, przeznaczona będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, w zakresie uzgodnionym z wynajmującym.

Rozdział 4 **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

32. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania Zasobem;
- 2) obniżenie kosztów utrzymania Zasobu;
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie Zasobu.

33. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

34. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz dotychczasowych najemców, stosowane będą bonifikaty na zasadach i w sposób określony w uchwale Rady Miejskiej w Choszcznie.

Wyłączone ze sprzedaży zostają lokale:

- 1) wynajmowane na czas określony;
- 2) położone w budynkach: Jarzębinowa 2, Słowackiego 1, 3, 6, Fabryczna 14;
- 3) tymczasowe pomieszczenia.

35. Założenia dotyczące prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy w trybie bezprzetargowym w latach 2020-2024 przedstawiono w tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Plan sprzedaży lokali komunalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2020-2025

Lp.	Wyszczególnienia	Ilość mieszkań przeznaczonych do zbycia	Sprzedaż w latach				
			2020	2021	2022	2023	2024
1.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	55	12	10	10	8	8
2.	Lokale w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Choszczno	12	2	-	5	1	2

W zależności od zainteresowania nabyciem lokali komunalnych na własność w drodze bezprzetargowej przez aktualnych najemców, dane zawarte w tabeli nr 11, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

36. Gmina Choszczno prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny zapewnić utrzymanie, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

37. Polityka czynszowa Gminy Choszczno 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.

38. Corocznie Burmistrz Choszczna w oparciu o dane dotyczące wysokości poniesionych kosztów w roku ubiegłym na utrzymanie Zasobu, ustala stawkę bazową - SB, za najem 1 m² wynajmowanego lokalu na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem, że:

- 1) SB dla zasobu stanowiącego 100% własności Gminy powinna być zwiększona o koszty utrzymania części wspólnych budynku oraz koszty prac remontowych poniesionych na te części;
- 2) SB dla zasobu stanowiącego współwłasność z innymi podmiotami powinna być powiększona o koszty funduszu remontowego oraz funduszu eksploatacyjnego (koszty zarządu) w wysokości ustalonej przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

39. Stawkę czynszu za najem socjalny i pomieszczenie tymczasowe ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w Zasobie zgodnie z zapisami art. 23 ust. 4 oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (...).

40. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzane zostają również obniżki czynszu dla najemców, na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowić będą ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

41. Burmistrz Choszczna może, na wniosek najemcy o niskich dochodach, stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych w tabeli nr 12.

Tabela nr 12. Wysokość obniżek czynszów w Zasobie

Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym*	Wysokość obniżki
do 80%	30%
od 81% do 120%	20%
od 121% do 150%	10%
Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 60%	30%
od 61% do 80%	20%
od 81% do 120%	10%

* za dochód uważa się dochód określony w ustawie o dodatkach mieszkaniowych

42. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemcy, który:

- 1) zalega z opłatami za używanie lokalu, chyba że zawarł z ChZNK stosowne porozumienie co do sposobu spłaty długu;
- 2) opłaca czynsz za lokal należący do I kategorii wartości użytkowej o standardzie współczesnym oraz opłaca czynsz za najem socjalny lub najem pomieszczenia tymczasowego;
- 3) utracił tytuł do zajmowanego lokalu.

43. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień porozumienia;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu więcej niż za 2 okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym terminie deklaracji lub zaświadczenia o wysokości osiąganych dochodów członków gospodarstwa domowego.

Wszelkie postanowienia dotyczące obniżek czynszu w stosunku do najemcy, odnoszą skutek również względem podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Rozdział 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy

44. Czynności związane z zarządzaniem zasobem Gminy Choszczno realizowane są od 1 stycznia 2010 r. przez Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych działający na podstawie uchwały Nr XXXII/407/09 Rady Miejskiej z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych oraz nadania jej statutu.

Zarządzenie zasobem komunalnym obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, świetlice wiejskie, remizy strażackie, wiaty oraz inne nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiące własność Gminy Choszczno.

45. Zarządzanie przez ChZNK lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) bieżące administrowanie przekazanymi nieruchomościami;
- 2) sporządzanie rzeczowo - finansowych rocznych i wieloletnich planów remontów i modernizacji;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 4) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- 6) prowadzenie dokumentacji technicznej zarządzanych budynków;
- 7) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali, ich pobieraniem i rozliczaniem;
- 8) prowadzenie windykacji należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych;
- 9) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego gminy;
- 10) reprezentowanie Gminy Choszczno jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

46. Reprezentowaniem Gminy Choszczno, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych zajmuje się ChZNK reprezentowany przez Kierownika jednostki posiadającego stosowne pełnomocnictwa. Podstawowe zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeks cywilny.

Wpływ gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest uzależniony od wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej. Jest on zatem ograniczony w tych wspólnotach, w których udział gminy jest niewielki.

Jeżeli treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie będzie sprzeczna z przepisami prawa i interesem Gminy, w głosowaniu nad nią, pełnomocnik Gminy będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali. W przeciwnym wypadku będą podejmowane działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.

Ponadto, w tych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielki udział, należy podejmować działania zmierzające do wychodzenia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych, poprzez zbywanie lokali odpowiadających temu udziałowi.

47. Rola jednostki ChZNK działającej w imieniu Gminy Choszczno, w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- 1) ChZNK wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) ChZNK kontroluje sposób rozliczania udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej;
- 3) ChZNK reprezentuje udział gminy Choszczno na zebraniach rocznych oraz uczestniczy w głosowaniach uchwał;
- 4) ChZNK współpracuje ze wspólnotami w zakresie realizacji wniosków lokatorów dotyczących części wspólnych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

48. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 jest budżet Gminy Choszczno.

Wpływy środków do budżetu Gminy, które pochodzą ze źródeł znajdujących się w obrębie samej gospodarki mieszkaniowej to:

- wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- wpływy z tytułu spłaty zadłużeń czynszowych,
- wpływy z dodatków mieszkaniowych.

Tabela nr 13. Wpływy z tytułu korzystania z Zasobu

rok	bieżący wymiar opłat w tys. zł	wpłaty czynszowe w tys. zł	wpłaty bezumowne korzystanie w tys. zł	wpłaty z tytułu zadłużeń w tys. zł	dodatki mieszkaniowe w tys. zł	wydatki na Zasób w tys. zł	saldo w tys. zł $h=g-(c+d+e+f)$
a	b	c	d	e	f	g	h
2020	1.300	813	42	177	174	1158	48
2021	1.254	789	40	175	169	1125	48
2022	1.233	779	40	173	167	1133	26
2023	1.210	770	39	171	165	1145	0
2024	1.186	759	38	169	163	1080	49

Z danych zawartych w tabeli nr 13 wynika, że tzw. wymiar opłat (przypis) będący iloczynem stawki za najem 1 m² oraz powierzchni użytkowej został prawidłowo skalkulowany i zapewnia utrzymanie Zasobu.

Mając na uwadze, że bieżące wpłaty użytkowników Zasobu pokrywają około 81% przypisu, dodatnie saldo wykazane w kolumnie „h” jest wynikiem prowadzonej skutecznie windykacji i wpłat dłużników na zaległości czynszowe.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie powiększenia Zasobu, mogą być:

- udzielane na preferencyjnych warunkach kredyty w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat - Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych,
- środki pomocnicze z Unii Europejskiej,
- inne źródła zewnętrzne.

Rozdział 8

Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania Zasobu

49. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, ścieków i wywóz nieczystości stałych - w części dotyczącej nieruchomości wspólnego użytku oraz opłaty za antenę zbiorczą, domofon i inne urządzenia;
- 3) podatki i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku;
- 6) koszty administrowania i wynagradzania zarządcy.

50. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy wynikać będą z uchwał właścicieli lokali. ChZNK obowiązany będzie planować środki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości proporcjonalnej do udziału gminy Choszczno w częściach wspólnych.

51. Plan wydatków i zadań na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2020-2024 ustalono przy założeniu, że roczny ubytek powierzchni lokali wynosi około 400 m², a wzrost kosztów utrzymania ze względu na inflację będzie na poziomie ok. 2%.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków stanowiących własność Gminy Choszczno, skalkulowano przyjmując ubytek powierzchni użytkowej związanej z wyburzeniem dwóch budynków oraz sprzedaży lokali na poziomie 40 m² rocznie. Przewidziano również wzrost cen i usług na poziomie 2%.

Tabela nr 14. Plan wydatków na utrzymanie Zasobu w poszczególnych latach

Lp.	ZADANIA	WYDATKI W LATACH (w tys. zł)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wydatki związane z kosztami eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych	208	204	200	196	192
2.	Wydatki związane z kosztami remontowymi budynków wspólnot mieszkaniowych	235	231	226	222	217
3.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją (media) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	210	206	202	198	193
3.	Wydatki inwestycyjne - remonty, modernizacje i bieżące konserwacje (lokale i budynki stanowiące własność Gminy)	420	400	420	450	400
4.	Wydatki związane z bieżącą eksploatacją budynków stanowiących własność Gminy (media, przeglądy, usługi zewnętrzne)	85	84	85	79	80
RAZEM		1 158	1 125	1 133	1 145	1 082

Rozdział 9

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

52. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (posiadają tytuł prawny do innego lokalu);
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, celem likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na przydział lokalu do najmu socjalnego poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 4) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców poprzez organizowanie zebrań na terenie danej nieruchomości;
- 5) prowadzenie bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie gminy Choszczno;
- 6) pozyskanie środków zewnętrznych finansowych na budownictwo przeznaczone do najmu socjalnego i komunalnego;
- 7) podjęcie działań zmierzających do eliminowania nielegalnego podnajmu;
- 8) podjęcie działań zmierzające do eliminowania pustostanów;
- 9) regulowanie tytułów prawnych;
- 10) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu nieograniczonego;

- 11) podjęcie działań zmierzających do przesiedlania lokatorów zamieszkujących w budynkach wymagających opróżnienia w związku z planowaną rozbórką;
- 12) podjęcie działań zmierzających do przesiedlenia lokatorów, którzy zamieszkują w lokalach, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu.

53. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Zakres prac remontowych, planowanych do wykonania w lokalach stanowiących własność Gminy, nie wymaga wykwaterowania mieszkańców, a tym samym zapewnienia im lokali zamiennych.

W przypadku zaistnienia takiej konieczności zostaną wykorzystane do tego celu nieruchomości będące pustostanami lub nieruchomości przeznaczone do wykwaterowania rodzin z budynku przeznaczonym do wyburzenia (budynek przy ul. Fabryczna 14), a realizacja tej inwestycji zostanie wstrzymana.

54. Dodatkowo mogą być podejmowane inne działania:

- wskazanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu do najmu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
- realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego,
- kontrolowanie tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej ewidencji i dokumentacji,
- systematyczne kontrolowanie w oparciu o zapisy art. 21c ustawy, poziomu dochodów najemców lokali wynajętych na czas nieoznaczony, w celu ustalenia zasadności udzielania pomocy mieszkaniowej przez Gminę,
- wspieranie mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

55. Zaległości czynszowe.

Najemcom lokali udziela się pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu. Wnioski dotyczące udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia za korzystanie z lokali mieszkalnych rozpatrywane są w oparciu o zapisy uchwały Nr XL/355/2014 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym gminy Choszczno oraz jednostek podległych, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów uprawnionych do udzielania przedmiotowych ulg.

Przewidziane w ww. akcie prawnym ulgi to:

- częściowe umorzenie zaległości,
- całkowite umorzenie zaległości,
- odroczenie terminu zapłaty,
- rozłożenie na raty.

56. Aktywna windykacja należności czynszowych.

Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. Stosunkowo znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania podmiotu ChZNK.

Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem, czy też możliwości zastosowaniem środków egzekucyjnych. Szczególny nacisk należy nałożyć na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności, zgodnie z obowiązującą w jednostce procedurą windykacyjną.

57. Postanowienia końcowe.

Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych wskaźników.