



Gmina Miasteczko Krajeńskie

Załącznik do Uchwały XXXIII.190.2017
Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie
z dnia 29 listopada 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY
MIASTECZKO KRAJEŃSKIE NA LATA
2018-2022**



Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Przepis art. 21 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) – nakłada na gminy ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest wspieranie racjonalnej gospodarki mieszkaniowej oraz zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

§ 3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Miasteczko Krajeńskie.

§ 4. Ileż w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest mowa o:



Gmina Miasteczko Krajeńskie

1. **programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miasteczko Krajeńskie na lata 2018-2022,
2. **gminie** – należy to rozumieć Gminę Miasteczko Krajeńskie,
3. **wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miasteczko Krajeńskie,
4. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.),
5. **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.)

Rozdział II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 5. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasteczko Krajeńskie stanowią lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w których Gmina posiada udziały.

§ 6. Liczba lokali w zasobach komunalnych systematycznie maleje, w związku z obowiązywaniem preferencyjnych warunków nabywania na własność lokali przez dotychczasowych najemców.

Rozszerza się natomiast zakres funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które samodzielnie, coraz bardziej skutecznie i racjonalnie gospodarują mieniem.

§ 7. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasteczko Krajeńskie wg stanu na dzień 30.11.2017 r. stanowi 23 lokale mieszkalne położone w następujących miejscowościach:



Gmina Miasteczko Krajeńskie

l.p	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość Lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
	Miasteczko Kraj.					
1	Kościuszki 22	3	121,66	-	-	121,66
2	Poniatowskiego 6	1	36,35	-	-	36,35
	Brzostowo					
3	Brzostowo 21	6	237,86	-	-	237,86
	Grabówno					
4	Grabówno 53	3	165,20	-	-	165,20
5	Grabówno 54	4	177,60	1	27,90	205,50
6	Grabówno 76	1	40,80	-	-	40,80
7	Wolsko	1	41,25	1	27,78	69,03
	RAZEM:	19	879,68	2	55,68	935,36

2. Gminny zasób mieszkaniowy stanowią również lokale mieszkalne stanowiące własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

l.p.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość Lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
	Miasteczko Kraj.					
1	Kościuszki 17	1	61,51	-	-	61,51
2	Kościuszki 23	1	41,20	-	-	41,20
3	Kościuszki 57	1	25,90	-	-	25,90
	Grabówno					
4	Grabówno 60	1	45,40	-	-	45,40
	RAZEM:	4	174,01	-	-	174,01



Gmina Miasteczko Krajeńskie

§ 8. 1. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

- 1) wieku - większość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została na początku XX w. Są to więc obiekty ponad 100 – letnie i mocno wyeksploatowane.
- 2) konstrukcji - wiekowe budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania, stanowią one zarazem odzwierciedlenie wymogów i norm ówczesnie obowiązujących, z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie wraz z ich skutkami pociąga duże nakłady finansowe. Do przykładowych można zaliczyć:
 - pokrycie dachów,
 - izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą,
 - instalacje (elektryczną, wodno – kanalizacyjną).
- 3) wyposażenia - instalacje wodne w budynkach są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienianie i korozja rur wodociągowych zmniejszają dostawę wody po stronie przyłącza oraz instalacji wewnętrznej.

2. Wszystkie budynki zostały już wyposażone w kanalizację sanitarną odprowadzającą ścieki do oczyszczalni. W związku z tym, gmina nie ponosi już dużych kosztów eksploatacyjnych związanych z wywozem nieczystości płynnych.

Zły stan instalacji elektrycznej zarówno przyłączy napowietrznych oraz instalacji wewnętrznych, spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym.



Rozdział III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO

§ 9. 1. W latach 2018-2022 planowane są bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków i instalacji technicznych.

Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym – gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną i szczelną instalację gazową,
 - b) sprawną instalację odgromową,
 - c) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - d) odnowienie elewacji budynków,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludna klatka schodowa dla otoczenia budynków,
 - g) sprawne instalacje elektryczne.

3. Jako priorytetowe działanie inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali budynków komunalnych poprzez wykonywanie pokrycia dachowego, w tym wymiany pokryć dachowych zawierających azbest.

§ 10. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonywania remontów budynków stanowiących własność Gminy oraz wydatki na pokrycie udziału gminy w budynkach stanowiących jej współwłasność.



Rozdział IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 11. 1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Sprzedaży podlegać będą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasteczko Krajeńskie odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Miasteczko Krajeńskie.

Rozdział V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 12. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za lokale socjalne.
2. Czynsz obejmuje między innymi:
- 1) część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku.
 - 2) najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług).



Gmina Miasteczko Krajeńskie

-
- 1) najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a wynajmującym.
 3. Ustala się czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu
 - 1) Położenie budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca)
 - 1.1 czynniki podwyższające
 - a) budynki położone w Miasteczku Krajeńskie +5%
 - b) zabudowa zwarta +5
 - 1.2 czynniki obniżające
 - a) budynki położone poza Miasteczkiem Krajeńskie -5%
 - b) budynki oddalone od centrum wsi -5%
 - c) budynki oddalone od szlaku komunikacyjnego -5%
 - d) zabudowa wolnostojąca -5%
 - 2) Położenie lokalu w budynku (kondygnacja, stopień nasłonecznienia)
 - 2.1 czynniki podwyższające
 - a) mieszkania usytuowane na I i II piętrze +5%
 - 2.2.1 czynniki obniżające:
 - a) mieszkania na parterze, ciemne, niekorzystne otoczenie, widok na podwórze i mieszkania na poddaszu -5%
 - 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - 3.1 czynniki podwyższające:
 - a) mieszkania wyposażone w c.o + 5%
 - b) mieszkania z łazienkami + 5%
 - c) mieszkania z instalacją wodociągową + 5%
 - d) mieszkania z instalacją odprowadzającą wodę (kanalizacja) + 5%
 - 3.2 czynniki zmniejszające:
 - a) mieszkania bez c.o. - 5%
 - b) mieszkania bez łazienki - 5%
 - c) mieszkania bez wc - 5%
 - d) mieszkania bez instalacji wodociągowej - 5%



Gmina Miasteczko Krajeńskie

e) mieszkania bez instalacji odprowadzającej wodę (kanalizacja) - 5%

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Miasteczko Krajeńskie.
6. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.
7. Podwyższanie czynszu miesięcznego może być dokonywane przez Wójta Gminy nie częściej niż jeden raz w roku.
8. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę zapłaty.
9. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez Wynajmującego Wójt Gminy może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni.
10. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Miasteczko Krajeńskie opierając się na zasadach:
 - 1) utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,
 - 2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,
 - 3) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.
11. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 10 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział VI



Gmina Miasteczko Krajeńskie

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW, MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 15. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą wpływać będą ewentualne spadki wartości lokali mieszkalnych i budynków oraz uzyskane przez to dochody. Na wydatki wpływ będzie miało także zmniejszenie ilości obiektów planowanych do remontu.

2. W przypadku braku możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych, zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednio do wartości określonych w kosztorysach remontów.

3. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

4. Wysokość wydatków na remonty i modernizację w okresie obowiązywania Programu będzie uzależniona od aktualnych potrzeb i zaplanowanych wartości w budżecie gminy. Planuje się na kolejne lata:

	2018	2019	2020	2021	2022
Wysokość wydatków na remonty i modernizacje (zł)	15.000,00	20.000,00	15.000,00	20.000,00	20.000,00

Rozdział IX

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 16.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:



Gmina Miasteczko Krajeńskie

-
- 1) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny lokali (wymagające remontów),
 - 2) w przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego,
 - 3) lokatorom posiadającym zadłużenia z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o mniejszym czynszu (standardzie),
 - 4) należy dążyć do utworzenia lokali socjalnych.

Przewodniczący Rady

Danuta Szaefer

Danuta Szaefer