

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARE POLE NA LATA 2022-2026**

### Rozdział 1 Wprowadzenie

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Pole na lata 2022 - 2026 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Stare Pole zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadany zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
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 oraz warunki obniżania czynszu;
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b. planowaną sprzedaż lokali.

## Rozdział 2

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi lokale mieszkalne umiejscowione w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Stare Pole oraz lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy Stare Pole. Stan zasobów według form własności przedstawia tabela nr 1:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Stare Pole	7	12
Budynki stanowiące współwłasność Gminy Stare Pole z osobami prywatnymi	3	8
<b>Razem:</b>	<b>10</b>	<b>20</b>

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stare Pole określa tabela nr 2:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. Użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku	Rok budowy budynku
				Woda	Kanalizacja	Ogrzewanie		
1.	Krasnołęka 2	6	261,46 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1958
2.	Krasnołęka 3	1	36,86 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1958
3.	Kaczynos 14/1	1	51,80 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Piec kaflowy	Dobry	Po 1945
4.	Królewo 38/1	1	62,30 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Centralne etażowe	Dostateczny	Przed 1945
5.	Kaczynos Kolonia 7	1	77,90 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Centralne etażowe	Dobry	Przed 1945
6.	Królewo 34	1	43,50 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Centralne etażowe	Dostateczny	Przed 1945
7.	ul. Marynarki Wojennej 22, Stare Pole (Przedszkole)	4	250,97 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1990
8.	ul. Bema 7, Stare Pole (GOKiS)	1	44,97 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1980
9.	Królewo 30, Stare Pole (GOKiS)	2	161,64 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1994
10.	ul. Bema 6, Stare Pole (Szkoła)	2	84,00 m <sup>2</sup>	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1983
<b>Razem:</b>		<b>20</b>						

W gminnym zasobie mieszkaniowym wydzielone zostały lokale (poz. 7-10) znajdujące się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty oraz instytucji kultury, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2022-2026, zgodnie z tabelą nr 3:

	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	20	18	18	18	18

### Rozdział 3

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m.in. utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowania działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków.

Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych.

Kolejność prowadzenia remontów powinna uwzględniać konieczność usuwania awarii i wykonanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia, a także wykonywanie remontów w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym.

W wyniku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali określono potrzebę wykonania remontu lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku nr 38 w miejscowości Królewo poprzez zmianę sposobu dotychczasowego ogrzewania.

Stan techniczny budynku oraz pozostałych lokali mieszkalnych jest dobry. Zakłada się, iż przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w niepogorszonym stanie.

Najemcy są zobowiązani do sprawowania dozoru nad lokalami m. in. poprzez utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym, wykonanie bieżących konserwacji i drobnych napraw jak również utrzymanie czystości. Najemcy zobowiązani są także do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

### Rozdział 4

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stare Pole odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Stare Pole.

Prognozuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych na rzecz najemców w latach obowiązywania niniejszego programu.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Stare Pole w drodze zarządzenia.
2. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, zgodnie z tabelą nr 4:

Czynniki podwyższające	Czynniki obniżające
20% za wyposażenie mieszkania lub budynku w łazienkę	20% za brak w mieszkaniu lub budynku łazienki
30% za wybudowanie mieszkania lub budynku po 1960 r.	20% za mieszkanie lub budynek wybudowany przed 1945 r.
30% za kapitalny remont mieszkania lub budynku	10% za mieszkanie lub budynek wybudowany w latach 1945 - 1960

4. Jednostkową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających lub podwyższających tę stawkę.
5. Przepis pkt. 3 nie ma zastosowania do lokali socjalnych.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

## Rozdział 6

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

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodaruje Wójt.
2. Nieruchomościami, które znajdują się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty oraz instytucji kultury zarządzają odpowiednio kierownicy tych placówek.
3. Nieruchomościami, które znajdują się w budynkach wielorodzinnych zarządzają Wspólnoty Mieszkaniowe.
4. Pozostałymi nieruchomościami bezpośrednio zarządza Wójt poprzez pracowników Urzędu Gminy w Starym Polu.
5. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu.
6. Wójt Gminy Stare Pole zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania, wynajmu i zbywania mieszkań.
7. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 7

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale socjalne,
- 3) wpływy czynszów za lokale użytkowe,
- 4) środki z budżetu gminy,
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

## Rozdział 8

wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Prognoza wysokości kosztów w latach 2022 – 2026 na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem, z podziałem na poszczególne rodzaje przedstawiona została w tabeli nr 6:

<b>Rodzaj kosztu/lata</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>Koszt bieżącej eksploatacji (materiały budowlane, energii elektrycznej, opłaty inne)</b>	23 000,00	24 840,00	26 082,00	27 386,10	28 755,41
<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	15 000,00	16 200,00	17 010,00	17 860,50	18 753,53
<b>Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi</b>	20 000,00	21 600,00	22 680,00	23 814,00	25 004,70
<b>Koszty inwestycyjne</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	58 000,00	62 640,00	65 772,00	69 060,60	72 513,63

## Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Stare Pole,
- 2) racjonalizacja opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 6) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- 7) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali (remonty itp.),
- 8) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 9) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 10) zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.