

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Długosiodło w latach 2022 - 2026

Rozdział I.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Długosiodło na lata 2022 – 2026.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Długosiodło na lata 2022 – 2026 został opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Długosiodło w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

1. Gminie – rozumie się przez to Gminę Długosiodło.
2. Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Długosiodło.
3. Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Długosiodło na lata 2022 – 2026.
4. Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).
5. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Długosiodło według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022-2026.

- § 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje jeden lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy.
2. Lokal wskazany w ust. 1 znajduje się w miejscowości Długosiodło przy ul. Kasztanowej 21 na nieruchomości o numerze ewidencyjnym 833.

3. W skład lokalu wskazanego ust. 1 wchodzi trzy pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 37 m², w tym:

- a) pomieszczenie kuchenne,
- b) pomieszczenie z przeznaczeniem na pokój dzienny,
- c) przedpokój (sień).

§ 5.1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy: budynek mieszkalny drewniany, parterowy z dachem dwusodowym kryty blachą i eternitem falistym, nie podpiwniczony, bez poddasza użytkowego. Budynek nie jest podłączony do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, bez instalacji wewnętrznych. Ogrzewanie: istniejące piece na paliwo stałe.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia jego w centralne ogrzewanie, podłączenie do systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków, łazienkę, wiek budynku oraz aktualny stan i stopień zużycia.

§ 6.1. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego: remont instalacji elektrycznej, wykonanie wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej, remont podłóg i ścian, wymiana eternitu falistego na pokryciu dachowym, adaptacja części jednego z pomieszczeń na łazienkę, podłączenie budynku do zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

2. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz ich szacunkowy koszt wykonania na każdy rok budżetowy określi Wójt.

3. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

4. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

§ 7. 1. W okresie obowiązywania Programu planuje się poniesienie kosztów związanych z koniecznością prowadzenia bieżących remontów.

2. Możliwości finansowania remontów zasobu mieszkaniowego Gminy wynikają z wpłat pochodzących z czynszu jego najmu, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu Gminy.

§ 8. Gmina w okresie obowiązywania Programu nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu.

§ 9. W przypadku sytuacji nadzwyczajnych Gmina przewiduje możliwość adaptacji pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, będących własnością Gminy do tymczasowego zamieszkania na bazie obiektów:

- a) budynek byłej Lecznicy Zwierząt,
- b) budynek byłej Szkoły Podstawowej w miejscowości Sieczychy,
- c) budynek byłej Szkoły Podstawowej w miejscowości Chrzczanka Włóściańska

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 10. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego, przy założeniu sprzedaży w trybie bezprzetargowym wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców ich wykupem.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz obniżania czynszu.

§ 11. 1. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, mając na uwadze czynniki podwyższające oraz obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- a) położenie budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
- d) ogólny stan techniczny budynku /lokalu/.

2. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m².
3. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:
 - a) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - b) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - c) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 20%,
 - d) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 10%,
 - e) lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 25%,
 - f) wzrost wartości użytkowej lokalu mieszkalnego związany z remontami przeprowadzonymi przez Gminę – podwyższenie stawki bazowej o 20%,
 - g) wykonanie termomodernizacji budynku (docieplenie ścian, stropu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – podwyższenie stawki bazowej o 20%.
4. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane przez Wójta nie częściej niż co 12 miesięcy.
5. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.
6. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób Gminy opłacają najemcy tych lokali.
7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat związanych z bieżącą eksploatacją lokalu – opłat niezależnych od Gminy: opłata za zużycie energii elektrycznej, pobór wody i odprowadzanie ścieków według wskazań urządzenia pomiarowego, odbiór odpadów stałych i płynnych (jeśli dotyczy).

§ 12. 1. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe.

2. Ustala się następujące obniżki czynszu:
 - a) przy dochodzie średnim na jedną osobę w gospodarstwie domowym, liczonym z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających termin rozpatrywania wniosku wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury, można czynsz najmu obniżyć maksymalnie o 50%,
 - b) przy dochodzie średnim na jedną osobę w gospodarstwie domowym, liczonym z ostatnich trzech miesięcy, poprzedzających termin rozpatrywania wniosku

wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury, można czynsz najmu obniżyć maksymalnie o 25%.

Rozdział V.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022 - 2026.

§ 13. 1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomościami pod względem ekonomiczo – finansowym,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika lokalu i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- c) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy sprawuje Wójt.

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026

§ 14. 1. Finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy odbywać w następujący sposób:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- b) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- c) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być pozyskane środki zewnętrzne.

Rozdział VII.

Wysokość kosztów w latach 2022 – 2026, 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.

§ 15. Dla lokalu wskazanego w § 4 ust. 2 stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy określa się jako stan jako średni, wymagający remontu.

§ 16. 1. W celu poprawy stanu technicznego budynku w latach 2022 – 2026 oraz utrzymania go w dobrym stanie technicznym niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych. W tym celu ustala się działania remontowe polegające na eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów poprzez niezwłoczne usuwanie awarii i dokonywanie niezbędnych napraw, zabezpieczenia i modernizacji wszystkich instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiającym najemcy korzystanie w bezpieczny sposób z najmowanego lokalu.

2. Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania Programu planuje się w następujący sposób:

- a) 2022 r. – remont istniejącej wewnętrznej instalacji elektrycznej, wykonanie wewnętrznych instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, adaptacja jednego pomieszczenia na łazienkę z podstawowym wyposażeniem, remont ścian i podłóg oraz montaż źródła ogrzewania z możliwością zastosowania centralnego ogrzewania – szacunkowy koszt prac około 15.000 złotych,
- b) 2023 r. – wymiana w części pokrycia dachowego wykonanego z eternitu falistego, roboty te planuje się wykonać przy 100 % dofinansowaniu ze Środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- c) 2024 r. - wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i stropu, roboty te planuje się wykonać przy dofinansowaniu ze Środków Wojewódzkiego

Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Szacunkowy koszt przedsięwzięcia wyniesie około 10.000 złotych.

- d) 2025 r. – malowanie wewnętrzne pomieszczeń w ramach bieżącego utrzymania obiektu. Planuje się prace wykonać przez najemcę lokalu w ramach umowy najmu.

Wymiana stolarki okiennej przy dofinansowaniu środków zewnętrznych.

- e) 2026 r. – zagospodarowanie terenu, wykonanie ogrodzenia od strony drogi publicznej. Szacunkowy koszt około 6.000 złotych.

3. Gmina będzie dążyła do optymalizacji kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego, a środki na ten cel powinny zapewnić wpływy z opłat czynszu.
4. Gmina przewiduje możliwość rozliczenia kosztów planowanych prac remontowych w zasobie mieszkaniowym do wykonania przez najemcę poprzez odliczenie wpłat czynszu.

Rozliczenie powyższe wymaga obustronnej zgody.

§ 17. Wykonanie przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy realizowane będzie w ramach zadań własnych Gminy.

Rozdział VIII.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 18. Stopniowe urealnienie czynszu za lokale mieszkalne.

§ 19. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy Gminy.

§ 20. Podejmowanie działań w celu uzyskania dotacji z zewnętrznych źródeł finansowania na modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 21. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

§ 22. W okresie obowiązywania Programu nie planuje się:

1. Zamiany lokalu na czas związany z jego remontem.
2. Prowadzenia remontów o takim zakresie, który wymagałby przydzielenia lokalu zamiennego.
3. Sprzedaży lokalu.