

**Załącznik do Uchwały Nr XXII/155/2021
Rady Gminy Banie Mazurskie
z dnia 17 czerwca 2021 r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2025.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy 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 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Banie Mazurskie w latach 2021-2025.

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Banie Mazurskie.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Banie Mazurskie tworzą komunalne lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących własność Gminy Banie Mazurskie oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. Wykorzystując powyższy zasób Gmina Banie Mazurskie realizuje zadania związane z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie wchodzi łącznie 19 lokali, o powierzchni użytkowej ok. 827,22 m² oraz jedno pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 6 m².
3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu gminy przedstawia się następująco:
 - 1) Liczba komunalnych lokali mieszkalnych- 7
 - 2) Liczba lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu- 10
 - 3) Liczba lokali służbowych- 2
 - 4) liczba pomieszczeń tymczasowych-1

ADRES	Pow. użytkowa (m2)	Stan techniczny
Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 24/3	54,26	dobry
Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/1	114,9	bardzo dobry
Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/2	98,53	bardzo dobry
Kierzki 40/1	61,45	bardzo dobry
Kierzki 40/2	27,26	bardzo dobry
Rogale 13	44,46	średni
Różanka Dwór 1/1	55,75	średni

Różanka Dwór 1/3	56,09	dobry
Żabin 5/1	99,77	bardzo dobry
Lisy 64/1	48,91	średni
Lisy 64/2	21,44	dobry
Lisy 64/3	21,12	zły
Lisy 64/4	10,90	zły
Lisy 64/5	52,39	średni
Żabin 5/2	11,45	średni
Żabin 5/3	13,70	średni
Żabin 5/4	11,41	średni
Żabin 5/5	13,74	średni
Żabin 5/6	9,69	średni
Lisy 64/6	6	średni

4. Stan techniczny lokali określa się wedle kryteriów:

- 1) Stan bardzo dobry- lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
- 2) Stan dobry - lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
- 3) Stan średni- w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
- 4) Stan zły- w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.

5. W okresie objętym programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych.

6. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez zaadoptowanie lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku, w którym istnieją już dwa mieszkania komunalne tj. w m. Kierzki 40. Po zaadoptowaniu ww. lokalu na parterze na lokale socjalne, mieszkaniowy zasób gminy powiększy się o ok. 60 m².

7. Przewiduje się utworzenie dwóch lokali komunalnych, trzech socjalnych i jednego pomieszczenia tymczasowego w budynku przy ul. Konopnickiej 7 w m. Banie Mazurskie. Dokładna pow. użytkowa planowanych lokali nie jest jeszcze znana.

8. W latach 2021-2025 Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu nie uległ pogorszeniu, przy czym zaplanowane jest doprowadzenia lokali do dobrego stanu technicznego.

Rozdział 3.

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

1. W latach 2021-2025 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.
2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji

technicznej budynków. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej. W dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Banie Mazurskie po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz opinią Referat Gospodarki Komunalnej, Inwestycji i Ochrony Środowiska.

4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025 wykazuje konieczność poprawy warunków tj.;

1) wykonanie łazienki lub w.c,

2) remont ścian i sufitów,

3) naprawa podłóg i posadzek,

4) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych,

5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 40 do 100 lat.

6. Realizacja planu remontów na lata 2021-2025 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Banie Mazurskie, określonych w uchwale Rady Gminy w Baniach Mazurskich Nr III/26/03 z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami w zależności od wyrażenia chęci nabycia lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

a. wc- o 40%

b. łazienkę - o 40%

c. centralne ogrzewanie - o 45%

d) piec/kominek- 45%

e) ogrzewanie elektryczne - o 20 %

f) termomodernizacja- o 30 %

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

4. Ustala się następujące wysokości obniżek czynszu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury –obniżka 10 %;

2) dla gospodarstw wieloosobowych, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 30% najniższej emerytury –obniżka 10%.

5. Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązujących wysokościach. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Banie Mazurskie.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;

3) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków;

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach będą:

1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne (komunalne),

2) przychody z czynszów za lokale socjalne, służbowe i tymczasowe pomieszczenie,

3) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

4) środki pochodzące z innych źródeł pozabudżetowych,

5) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową.

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.

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być w miarę potrzeb przeznaczane na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

2. Prognozowaną wysokość wydatków z budżetu Gminy oraz ze środków pozabudżetowych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lata	koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	inwestycje	zarządu nieruchomościom i wspólnymi
1.	2021	61 000,00	25 000,00	-	-
2.	2022	40 000,00	wg uchwały budżetowej na dany rok	wg uchwały budżetowej na dany rok	-
3.	2023	45 000,00			-
4.	2024	45 000,00			-
5.	2025	45 000,00			-

Rozdział 9.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu, po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczeń na lokal mieszkalny na własny koszt,
 - 3) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.
3. Uruchomienie działania "Mieszkanie za remont".

Przewodniczący Rady Gminy

Stefania Urbańska