

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 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 zaspokajają potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Banie Mazurskie w latach 2021-2030.

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Banie Mazurskie wchodzi - 19 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 827,22 m² oraz jedno pomieszczenie tymczasowe o powierzchni 6 m².

2. 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- I

Tabela nr 1. Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych

L.P.	ADRES	Pow. Użytkowa (m ²)	Stan techniczny	Lokale
1.	Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 24/3	54,26	dobry	komunalny
2.	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/1	114,9	bardzo dobry	służbowy
3.	Banie Mazurskie Kościuszki 1/2	98,53	bardzo dobry	służbowy
4.	Kierzki 40/1	61,45	bardzo dobry	komunalny
5.	Kierzki 40/2	27,26	bardzo dobry	komunalny

6.	Rogale 13	44,46	średni	komunalny
7.	Różanka Dwór 1/1	55,75	średni	komunalny
8.	Różanka Dwór 1/3	56,09	dobry	komunalny
9.	Żabin 5/1	99,77	bardzo dobry	komunalny
10.	Lisy 64/1	48,91	średni	socjalny
11.	Lisy 64/2	21,44	dobry	socjalny
12.	Lisy 64/3	21,12	zły	socjalny
13.	Lisy 64/4	10,90	zły	socjalny
14.	Lisy 64/5	52,39	średni	socjalny
15.	Żabin 5/2	11,45	średni	socjalny
16.	Żabin 5/3	13,70	średni	socjalny
17.	Żabin 5/4	11,41	średni	socjalny
18.	Żabin 5/5	13,74	średni	socjalny
19.	Żabin 5/6	9,69	średni	socjalny
20.	Lisy 64/6	6	średni	tymczasowy

Tabela nr 2. Zasób Mieszkaniowy wg wyposażenia technicznego

L.P.	Adres budynku	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja grzewcza	Liczba pokoi	WC	Łazienka
1.	Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 24/3	TAK	TAK	TAK	PIEC	2	TAK	TAK
2.	Banie Mazurskie ul. Kościuszki 1/1	TAK	TAK	TAK	C.O.	4	TAK	TAK
3.	Banie Mazurskie Kościuszki 1/2	TAK	TAK	TAK	C.O.	3	TAK	TAK
4.	Kierzki 40/1	TAK	TAK	ZBIORNIK BEZODPLYWOWY	PIEC	2	TAK	TAK
5.	Kierzki 40/2	TAK	TAK	ZBIORNIK BEZODPLYWOWY	PIEC	1	TAK	TAK
6.	Rogale 13	TAK	TAK	NIE	PIEC	1	NIE	NIE
7.	Różanka Dwór 1/1	TAK	NIE	TAK	PIEC	4	NIE	NIE
8.	Różanka Dwór 1/3	TAK	NIE	NIE	PIEC	2	NIE	NIE
9.	Żabin 5/1	TAK	TAK	TAK	C.O.	4	TAK	TAK
10.	Lisy 64/1	NIE	NIE	NIE	PIEC	3	NIE	NIE
11.	Lisy 64/2	NIE	NIE	NIE	PIEC	1	NIE	NIE
12.	Lisy 64/3	NIE	NIE	NIE	PIEC	2	NIE	NIE
13.	Lisy 64/4	NIE	NIE	NIE	NIE	2	NIE	NIE
14.	Lisy 64/5	TAK	TAK	NIE	NIE	2	NIE	NIE
15.	Żabin 5/2	TAK	TAK	TAK	C.O.	2	WC Łazienka do wspólnego użytku	
16.	Żabin 5/3	TAK	TAK	TAK	C.O.	1		
17.	Żabin 5/4	TAK	TAK	TAK	C.O.	1		
18.	Żabin 5/5	TAK	TAK	TAK	C.O.	1		
19.	Żabin 5/6	TAK	TAK	TAK	C.O.	1		
20.	Lisy 64/6	NIE	NIE	NIE	NIE	1	NIE	NIE

3. 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.

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

5. 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.

6. Przewiduje się pozyskanie dwóch lokali komunalnych, poprzez ich zakup.

7. W latach 2021-2030 Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu nie uległ pogorszeniu, przy czym zaplanowane jest doprowadzenie 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.

§ 3. 1. W latach 2021-2030 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 zamieszkiwania.

3. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu zakresu i kolejność remontów oraz modernizacji, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków i lokali oraz po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz opinią Referatu Gospodarki Komunalnej, Inwestycji i Ochrony Środowiska. Kolejność i zakres ustala Wójt Gminy Banie Mazurskie.

4. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 - 2030 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 2021-2030 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2030.

- § 4. I. 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 zainteresowania najemców zakupem mieszkania.
2. W okresie objętym Programem planowana jest zmiana polityki mieszkaniowej mająca na celu przede wszystkim sprzedaż lokali w budynkach o dużych potrzebach remontowych..
 3. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali uzależnia się od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu.

- § 5. I. Stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala wójt Gminy Banie Mazurskie, nie częściej niż raz w roku, w formie zarządzenia.
2. Polityka czynszowa gminy powinna dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.
 3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy Banie Mazurskie w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowieniem niniejszej uchwały.
 4. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:
 - a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
 - b) czynniki wpływające na wysokość czynszu.
 5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:
 - a) brak w.c. lub łazienki w lokalu -10%,
 - b) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego- 5%
 - c) brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 10%,
 - d) brak wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie -10%,
 - e) lokale położone w suterenie lub na poddaszu - 5%
 - f) zły stan techniczny budynku - I %
 6. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

7. Ustala się następujący czynnik podwyższający stawkę czynszu: - lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne i ciepła woda użytkowa - 5%.

8. Przy ustaleniu wysokości czynszu nie bierze się pod uwagę miejsca położenia budynku na terenie Gminy Banie Mazurskie.

9. Położenie budynku nie ma wpływu na zróżnicowanie wartości użytkowej lokali.

10. Stawka czynszu za najem socjalny lokali nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 6.1. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust 2 - 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżki czynszu

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość Obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

*Przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

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.

§ 7. 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;
- 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.

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

- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne (komunalne),
- 2) przychody z tytułu czynszu najmu socjalnego oraz służbowego i tymczasowych pomieszczeń,
- 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.

§ 9. 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.

L.P.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Inwestycje	Zarządu nieruchomościami i wspólnymi
1.	2021	71 245,00	35 000,00	-	-
2.	2022	40 000,00	20 000,00	-	-
3.	2023	40 000,00	20 000,00	150 000,00	-
4.	2024	40 000,00	22 000,00	-	-
5.	2025	42 000,00	24 000,00	-	-
6.	2026	43 000,00	26 000,00	-	-
7.	2027	44 000,00	28 000,00	-	-
8.	2028	45 000,00	30 000,00	-	-
9.	2029	45 000,00	30 000,00	-	-
10.	2030	45 000,00	30 000,00	-	-

Rozdział 9.

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

§ 10. 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 zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy,
- 2) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 3) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne.
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu mieszkalnym, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 6) dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 7) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się system zamiany lokali, który przewiduje prowadzenie działań w zakresie:

1) zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zamieszkującymi w lokalach zbyt dużych w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa w celu likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych, ilością osób w nich zamieszkujących, a dochodami ich gospodarstwa domowego,

2) zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub zamieszkującymi w jednolokalowych budynkach komunalnych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi najemcami, którzy zobowiązują się do nabycia zamienionego lokalu, w wyniku czego nastąpi znaczne zmniejszenie się istniejącego komunalnego zasobu lokali mieszkalnych,

3) zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a innymi najemcami, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Osobą, z którą lokal ma być zamieniony może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.

4. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali w ramach najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy będzie następowała sukcesywnie według możliwości.

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach określona jest w Rozdziale 4 niniejszego Programu.

6. W pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych gdzie:

- 1) znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców,
- 2) znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców.

7. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Stefania Urbańska