

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/296/2018

Rady Gminy Waganiec

z dnia 19 czerwca 2018 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAGANIEC
NA LATA 2018 – 2022**

Rozdział 1.

**Charakterystyka zasobów Gminy i prognoza wielkości oraz stan techniczny
zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. Na dzień 31 grudnia 2017 r. łączna ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosiła: 46 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale socjalne:

- 42 lokale mieszkalne w 7 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- 2 lokale socjalnych w 1 budynku stanowiącym w 100% własność gminy,
- 4 lokale mieszkalne w 3 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach gminy wynosi 1847,24 m², a w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 144,29 m².

§ 2. Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność gminy, o których mowa w § 1 jest następujący:

- 6 budynków w stanie dobrym: Ariany 26, Kaźmierzyn 1, Niszczewy 25, Waganiec 43, Zbrachlin 5.
- 1 budynek w stanie złym: Plebanka, ul. Słoneczna 12.

§ 3. 1. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

Lp.	Budynki – 100% własność gminy	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Ilość budynków 100% gminy	7	7	7	7	7
2.	Ilość lokali mieszkalnych 100% gminy	42	42	42	42	42
3.	Pow. lokali mieszkalnych 100% gminy	1847,24	1847,24	1847,24	1847,24	1847,24
4.	Ilość lokali socjalnych 100% gminy	2	2	2	2	2
Lp	Budynki – Wspólnoty mieszkaniowe	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Ilość budynków	3	3	3	3	3
2.	Ilość lokali mieszkalnych	4	4	4	4	4
3.	Pow. lokali mieszkalnych	144,29	144,29	144,29	144,29	144,29
4.	Ilość lokali socjalnych	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waganiec na lata 2018 - 2022 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

1) potrzeby remontowe:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

2) priorytety remontowe:

- a) remonty dachów, rynien i rur spustowych,
- b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- d) remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem,
- e) roboty elektryczne i odgromowe,
- f) instalacja wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:

- 1) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- 2) obniżenie kosztów eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- 3) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

4. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.

5. Typowanie do remontu budynków komunalnych, które są własnością w 100% Gminy Waganiec, odbywa się na podstawie protokołu potrzeb spisanego podczas wizji lokalnej przez Zarządcę oraz przeglądów budynków.

6. Podstawą typowania remontów i modernizacji w głównej mierze stanowiąc będą:

- 1) wyniki okresowych kontroli budynków określonych w prawie budowlanym,
- 2) remonty lokali zwolnionych przez najemców i niezbędne remonty obciążające właściciela w lokalach zajętych przez najemców,
- 3) zabezpieczone corocznie w budżecie gminy stosowne środki na wykonanie remontów.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018 – 2022

§ 5. 1. Biorąc pod uwagę spadek sprzedaży mieszkań komunalnych w ostatnich latach przewiduje się sprzedaż w latach 2018 – 2022 ok. 1 lokalu mieszkalnego rocznie.

Rok	Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych	Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych ogółem (w m ²)
2018	1	87,50
2019	1	30,10
2020	1	51,03
2021	1	44,60
2022	1	29,56
SUMA	5	242,79

2. Wystosowanie imiennych ofert zakupu mieszkania na własność do wszystkich najemców, ze szczególnym podaniem warunków zakupu, przybliżonej ceny (faktyczna cena ustalona zostanie po dokonaniu wyceny rzeczowej), stosowaniu bonifikat.

3. Wytypowanie do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach, które do tej pory nie były przewidziane do sprzedaży.

4. Celem działań podjętych w ust. 2 i 3 jest:

- 1) przyspieszenie sprzedaży mieszkań komunalnych,
- 2) uwolnienie gminy od sprawowania zarządu tymi nieruchomościami i ponoszenia kosztów związanych z zarządem.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokalne socjalne.

3. Wójt Gminy Waganiec określa stawkę czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 7. 1. Maksymalny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przyjmuje się w wysokości określonej w art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1025)

	Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Stan budynków	Baza
A	Lokale o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., WC, łazienkę, cw	Bardzo dobry	100%
B	Lokale o wyposażeniu w c.o., WC, łazienkę	Dobry	70%
C	Lokale o wyposażeniu w łazienkę, WC, bez c.o.	Dobry	65%
D	Lokale o wyposażeniu w WC, bez łazienki	Dobry	50%
E	Lokale o wyposażeniu tylko w wodociąg i kanalizację	Dostateczny	45%
F	Lokale bez wodociągu i kanalizacji	Dostateczny	35%
G	Lokale socjalne – budynki nadające się do stałego przebywania osób	Dobry	100%

2. Ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową z uwzględnieniem warunków określonych w tabeli z ust. 1.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy Waganiec ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego i nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 9. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 10. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

§ 11. Gmina Waganiec nie przewiduje obniżek czynszu.

§ 12. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Rozdział 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

§ 13. Zasoby mieszkaniowe Gminy Waganiec zarządzane są przez Wójta Gminy Waganiec.

§ 14. Przewiduje się dwie możliwości zarządzania:

- 1) gmina będzie powierzała zarządzanie nad lokalami położonymi w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia,
- 2) zarządzanie we wspólnotach może być prowadzone w następujących formach:
 - wspólnota będzie sama prowadziła zarząd,
 - wspólnota powierzy zarząd licencjonowanemu zarządcy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty eksploatacji, zarządu i remontów

§ 16. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób.

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty zarządu	30	30	30	30	30
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	33	33	33	34	34
3.	Koszty remontu (fundusz remontowy)	28	29	30	28	30

2. Dotacja, której wysokość na dany rok wynika z planów budżetowych gminy, w całości przeznaczona będzie na pokrycie kosztów remontów (fundusz remontowy).

3. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.

Rozdział 8.

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

§ 17. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujące zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
- 2) Planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 18. 1. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Preferowana będzie sprzedaż lokali w następujących budynkach: Waganiec 43, Kaźmierzyn 1, Zbrachlin 5, Waganiec, ul. Wspólna 5.

3. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale, które nie mogą stanowić odrębnej nieruchomości,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wyburzenia.

§ 19. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu na wniosek najemcy przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 20. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) rozwoju budownictwa społecznego.

§ 21. 1. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się obszary z przeznaczeniem na:

- 1) indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) zabudowę wielorodziną.

