

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIECKI NA LATA 2023-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwalony „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piecki” ustala się na lata 2023 - 2028 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2023 r. poz. 725). Zwany w dalszej treści „Program” ma za zadanie stworzyć podstawowe kierunki działania Gminy Piecki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki wchodzi lokale mieszkalne, wynajmowane na podstawie umowy najmu lokalu i umowy najmu socjalnego lokalu. Planowany jest zakup lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

3. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki według stanu na dzień 30 września 2023 r.

§ 2. Ilekroć w Programie mowa jest o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Piecki,
2. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Piecki,
3. Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piecki,
4. Budynku lub lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć budynek lub lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki,
5. Czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki,
6. Stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu,
7. Dochodzie gospodarstwa domowego - należy przez to rozumieć dochód gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (t. j. z 2023 r., poz. 1335).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Piecki, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność (tabela nr 1). Aktualnie Gmina Piecki posiada 29 lokali mieszkalnych, w tym:

- 2) 18 lokali położonych we wsi Piecki,
- 3) 11 lokali położonych na terenie Gminy, poza wsią Piecki.

Tabela nr 1		
Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki		
Mieszkaniowy zasób Gminy Piecki	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych
		Powierzchnia

Budynki mieszkalne ogółem	12	29
		1.601,05 m ²
Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	7	20
		1.351,11 m ²
Budynki stanowiące współwłasność	5	9
		249,94 m ²

§ 4. 1. Prognozuje się, iż do końca 2028 roku mieszkaniowy zasób gminy Piecki ulegnie zmianom.

2. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki Gminy w zakresie zabezpieczenia najmu socjalnego lokali. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale komunalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne w miejscowości Piecki: ul. Plac 1 Maja - 1 lokal i Stare Kiełbonki (budynek po szkole) - 4 lokale. Planuje się zakup lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

3. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidywanymi nagłymi zdarzeniami losowymi (tabela nr 2).

Tabela nr 2						
Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki						
Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	28	29	31	32	33	33
Lokale przeznaczone na najem socjalny	1	1	1	1	1	1
Mieszkania chronione	0	1	1	1	1	1
Ogółem zasób mieszkaniowy	29	31	33	34	35	35
Powierzchnia w m ²	1.601,05	1.572,07	1.709,90	1774,10	1.837,90	1.837,90

§ 5. 1. Planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych”.

2. Założeniem programu jest zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego i prowadzenie inwestycji wspólnie z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Pieckach.

§ 6. Ogólne zasady działania Programu „Dla Systematycznych”:

1. Budownictwo realizowane jest przez gminną spółkę komunalną, ze środków własnych (działka gruntu), zadatków przyszłych najemców (min. 10%), kredytu lub ze środków zewnętrznych, min. dofinansowania z budżetu państwa;

2. Najemcy zasiedlają mieszkania zaraz po wybudowaniu i płacą miesięczne raty na poczet wykupu;

3. Najemcy płacą też comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku, tzw. czynsz eksploatacyjny;

4. Najemcy pokrywają wysokość rat i odsetek płaconych comiesięcznie przez spółkę do banku;

5. Po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym;

6. Pierwszeństwo w zasiedlaniu mieszkań i ich późniejszym nabyciu mają dotychczasowi najemcy lokali komunalnych i pozostałe osoby uprawnione do skorzystania z Programu, które spełnią określone kryteria;

7. Analizę możliwości płatniczych chętnych do udziału w Programie dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa na podstawie przekazanych dokumentów o uzyskiwanych dochodach;

8. Wybór przyszłych najemców następuje w oparciu o Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”, który będzie przyjęty uchwałą Rady Gminy Piecki.

§ 7. Korzyści dla Gminy:

- 1) spółka komunalna realizuje zadanie własne gminy związane z zapewnieniem mieszkań;
- 2) Program pozwala też wyprowadzić z mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych co chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) gmina nie będzie ponosić w przyszłości kosztów remontów;
- 4) szansa rozwojowa dla rodzin młodych mieszkańców Gminy Piecki;
- 5) zatrzymanie młodych ludzi a tym samym zapobieżenie wyludnianiu się gminy.

§ 8. Korzyści dla mieszkańców:

- 1) brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizę możliwości płatniczych dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa;
- 2) opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
- 3) najemcy po spłacie rat staną się właścicielami mieszkań.

§ 9. Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” przynosi korzyści zarówno dla gminy jak i jej mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnianiem mieszkań, a mieszkańcy mają możliwość nabycia na własność tanich mieszkań. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, drogie w utrzymaniu, wymagające dużych nakładów remontowych, które gmina może odsprzedać na wolnym rynku i przeznaczyć uzyskane środki na inne cele mieszkaniowe np. pod budownictwo socjalne.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Gmina Piecki, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki przedstawia tabela nr 3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 3			
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego			
Rok	Stan techniczny budynków oraz lokali		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Nie zadawalający (szt.)
2023	25	4	0
2024	27	4	0

2025	29	4	0
2026	30	4	0
2027	31	4	0
2028	31	4	0

3. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- a) lata 2023-2028 - stopniowa realizacja w każdym roku - zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, ocieplenie budynków, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej i wodno-kan.,
- b) lata 2023-2028 - planuje się termomodernizację dwóch budynków mieszkalnych (Machary 56, Pl. 1 Maja 6 w Pieckach) oraz wymiana pokrycia dachowego (ul. Szewska 18 w Pieckach).

4. Gmina Piecki dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym co najmniej zadowalającym.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 11. 1. W latach 2023 - 2027 planuje się sprzedaż 1 lokalu:

- a) 2023 rok-0 lokali
- b) 2024 rok-1 lokal
- c) 2025 rok - 0 lokali
- d) 2026 rok - 0 lokali
- e) 2027 rok - 0 lokali
- f) 2028 rok - 0 lokali

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) po uzyskaniu zgody Rady Gminy Piecki wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

§ 12. 1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem lokalu,
- b) za najem socjalny lokalu.

2. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania; przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

- 1) stawka bazowa ulega podwyższeniu z tytułu występowania następujących czynników:
 - a) 50% - budynki i lokale o współczesnym standardzie (tj. w którym znajdują się wszystkie urządzenia techniczne, tj. zimna i ciepła woda dostarczana centralnie, centralnie dostarczane ciepło, łazienka, wc),
 - b) 30% - mieszkanie z łazienką i wc bez co dostarczanego centralnie,
 - c) 20% - mieszkanie wyposażone w instalacje wodno-kan.,
 - d) 5% - mieszkanie z wodą (dotyczy również hydroforu);

2) stawka bazowa ulega obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- a) 15% - mieszkanie bez wody,
- b) 15% - mieszkanie bez kanalizacji,
- c) 10% - mieszkanie bez centralnego ogrzewania,
- d) 5% - mieszkanie bez łazienki,
- e) 5% - mieszkanie bez wc,
- f) 5% - poniżej 2,20 m wysokości.

4. Obniżenie stawki czynszu bazowego może nastąpić z kilku czynników, jednakże kwota obniżenia nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

7. W czasie trwania stosunku najmu lokalu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez wynajmującego wykonał w wynajmowanym lokalu roboty budowlane takie jak:

- a) wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
- b) wydzielenie w lokalu pomieszczenia wc lub łazienki,
- c) podłączenie lokalu i wykonanie instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania.

8.1. Określa się wysokość obniżki czynszu wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości:

Wysokość obniżki czynszu:

L.p.	Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy*	Wysokość obniżki
1.	80% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
2.	60% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
3.	40% 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 zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tego najemcy.

8.2. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy;

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu, posiadają umowy o najem socjalny lokalu.

§ 13. 1. Polityka czynszowa dla lokali wybudowanych w ramach gminnego programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych”

2. W Gminnym Programie Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych” czynsze najmu z tytułu używania lokalu winny pokrywać koszty eksploatacji oraz administrację.

3. W pierwszym roku trwania umowy najmu nowo wybudowanym budynku czynsz będzie określany na podstawie szacunkowych kosztów ponoszonych na analogicznych budynkach na rynku Gminy Piecki.

4. W latach następnych czynsz wyliczony będzie na podstawie planowanych kosztów w oparciu o koszty roku poprzedniego, z uwzględnieniem:

- a) szacunkowych kosztów utrzymania nieruchomości,
- b) kosztów prac nieprzewidzianych i awarii,
- c) prac nie objętych gwarancjami budowy a niezbędnymi do wykonania,
- d) inflacji.

5. Zmiany opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, o których mowa w pkt. 3 mogą nastąpić nie częściej niż co sześć miesięcy.

6. W przypadku odstąpienia przez najemcę lub rozwiązania przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z winy najemcy, najemca zobowiązany jest do wnoszenia czynszu wyliczonego na podstawie ww. zapisów w podwójnej wysokości.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami

§ 14. 1. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy zarządzane są obecnie przez Wójta. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2. Mieszkania wybudowane w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla Systematycznych” będą zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Pieckach.

3. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokale stanowiące własność Gminy, będą zarządzane przez zarząd lub Zarządcę nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z opłat uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 4) kredyty bankowe na budownictwo mieszkaniowe w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” oraz środki własne i inne przeznaczone na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4					
Lata objęte Programem	Koszty bieżącej eksploatacji(zł)	Koszty remontów lokali i budynków (zł)	Koszty modernizacji lokali i budynków + koszty inwestycyjne (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Razem (zł)
2023	15.000	10.000	-	5.820	30.820
2024	23.000	56.000	145.000	10.000	234.000
2025	24.000	56.000	150.000	10.000	240.000
2026	25.000	56.000	-	10.000	91.000
2027	26.000	56.000	-	10.000	92.000
2028	27.000	56.000	-	10.000	93.000

Rozdział 9.

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem Gminy planuje się:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, poczynać starania o pozyskanie nowych lokali komunalnych,
- 3) poczynać starania o pozyskanie lokali do zasobu mieszkań, poprzez adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
- 4) wynajem lokalu mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne oraz pomieszczenia tymczasowe.