

Załącznik
do uchwały Nr XXXV/215/17
Rady Gminy Piecki
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIECKI NA LATA 2017 – 2022

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Uchwalony „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piecki ustala się na lata 2017 – 2022” 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 2016 r. poz. 446 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 2016 r. poz. 1610). 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. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki według stanu na dzień 01.01.2017 r.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Piecki

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Piecki, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność. Aktualnie Gmina Piecki posiada 29 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 1) 14 lokali położonych we wsi Piecki,
 - 2) 15 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	W tym lokali socjalnych
		powierzchnia	powierzchnia
Budynki mieszkalne ogółem	15	29	1
		1.627,21 m ²	74,90 m ²
Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	8	17	-----
		1.098,05 m ²	-----
Budynki stanowiące współwłasność	7	12	1
		529,16 m ²	74,90 m ²

2. Zasób mieszkaniowy Gminy będzie ulegał zmniejszeniu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
3. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki Gmin w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych. W tym

celu planuje się pozyskiwać lokale socjalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne w miejscowości Piecki Plac 1 Maja – 5 lokali, ul. Zwycięstwa – 2 lokale i Stare Kielbonki (budynek po szkole) – 2 lokale.

Tabela nr 2						
Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Piecki na dzień 01.01. każdego roku						
Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne	24	23	22	21	20	19
Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
Ogółem zasób mieszkaniowy	25	24	23	22	21	20
Powierzchnia w m ²	1.394,92	1.349,92	1.316,27	1.267,35	1.143,35	1.105,86

Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”

4. Gmina Piecki i Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. z siedzibą w Pieckach przystępują do budowy mieszkań komunalnych w tak zwanym programie „dla systematycznych”, tj. budowy budynku mieszkalnego 30-rodzinnego.

System oparty jest o założenie, że Spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratalnym spłacanym do Spółki (stopniowe dochodzenie do prawa własności). Kredyt na budowę zaciąga Spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę, jaką jest uzyskanie kredytu. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. Oprócz tego mieszkaniec lokalu płaci czynsz mieszkaniowy. Dzięki wprowadzeniu „Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” Gmina Piecki nie będzie zmuszona ponosić kosztów związanych z remontami nieruchomości, utrzymaniem tych obiektów. Ponadto należy Gminie na utrzymaniu młodych mieszkańców na naszych terenach. Gminny Program głównie powinien być przeznaczony dla rodzin z dziećmi bądź młodych małżeństw, które wiążą swoją przyszłość z Gminą Piecki.

Ogólne zasady działania Programu:

- 1) budownictwo realizowane jest przez gminną spółkę komunalną, ze środków własnych (działka gruntu), zadatków przyszłych najemców (min. 10%) i kredytu;
- 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.

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.

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.

Realizacja Programu w Gminie Piecki

1. Zapotrzebowanie

Na potrzeby Programu przeprowadzono na terenie gminy ankiety, które pokazały spore zainteresowanie programem i wskazały preferencje mieszkaniowe docelowych najemców. Wpłynęło ok. 40 ankiet. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi, stale zamieszkujący i zarabiający na terenie gminy.

2. Lokalizacja

Budynek usytuowany będzie w sąsiedztwie Przedszkola i bloku Nr 5 na Osiedlu 35-lecia PRL w Pieckach.

3. Projekt

Planuje się wykonać projekt budowlany, który zakłada budowę budynku z 30 lokalami. Lokale będą miały powierzchnie od 35 m² do 60 m². Projekt zakłada budowę lokali w tzw. stanie deweloperskim, gotowym do wykończenia, z następującym wyposażeniem:

- a) instalacje: kanalizacyjna, wody zimnej, centralnego ogrzewania grzejnikowego, ciepłej wody użytkowej, domofonowa, TV zbiorcza, odgromowa, przeciwprzepięciowa, ochrony od porażeń;
- b) w lokalach posadzki cementowe, tynki cementowo-wapienne lub gipsowe, nie malowane. Na balkonach bariery metalowe i gres mrozoodporny;
- c) instalacja wodno-kanalizacyjna bez urządzeń i armatury;
- d) centralne ogrzewanie:
 - w pokojach i kuchniach grzejniki stalowe konwekcyjne z wbudowanymi zaworami termostatycznymi,
 - w łazienkach grzejniki drabinkowe dekoracyjne z zaworami termostatycznymi,
- e) lokale bez kuchenek gazowych;
- f) instalacja elektryczna wraz z osprzętem, tj. gniazda n/t, p/t i wyłącznik p/t;
- g) okna i drzwi:
 - balkonowe: PCV z nawiewnikami higrosterowanymi w ramie ościeżnicy,
 - wejściowe do mieszkań – drewniane,
 - wewnętrzne lokalowe – drewniane, płytowe;
- h) wentylacja w mieszkaniach wywiewna mechaniczna.

4. Szacunkowy koszt:

projekt i nadzory 121.500 zł

budowa budynku z przyłączami i zagospodarowaniem 3.750.500 zł

Razem 3.872.000 zł

działka 223.000 zł

Razem 4.095.000 zł.

5. Źródła finansowania

Finansowanie budowy planowane jest głównie z kredytu bankowego (85%), wkładu własnego inwestora – Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Pieckach w postaci działki gruntu (5%) i zadatków przysyłanych najemców (10%).

6. Przykładowe wysokości opłat dla przyszłych najemców

Wskazane poniżej kwoty są hipotetyczne ze względu na późniejsze procedury związane z uzyskaniem kredytu na budowę oraz przetargiem na budowę.

Rata na poczet wykupu: dla wyliczeń obsługi kredytu założono oprocentowanie na poziomie 5% w skali rocznej, spłaty w równych ratach kapitałowo-odsetkowych, przez okres 20 lat (na przykładzie mieszkań budowanych przez ZGK w Mikołajkach). Ratę czynszu eksploatacyjnego wyliczono jak dla podobnych budynków wielorodzinnych, w tym: administrowanie, ubezpieczenia, przeglądy wynikające z Prawa budowlanego (budowlane, kominiarskie, elektryczne), oświetlenie części wspólnych (klatek schodowych, piwnic, otoczenia), sprząatanie (klatki schodowe i otoczenia), usuwanie bieżących awarii, usterek, naprawy w częściach wspólnych, razem 2,00 zł/m².

Wielkość lokalu (m ²)	Wartość lokalu zł (ilość m ² x wartość 1 m ²)	Zadek 10% zł	Rata czynszowa na poczet wykupu zł	Rata czynszu eksploatacyjnego zł (2 zł / m ²)	Razem opłata miesięczna zł
41,00	124.321	12.432	745	82	827
50,00	151.610	15.161	909	100	1.009
56,00	169.804	15.980	1.018	112	1.130
62,00	187.997	18.800	1.127	124	1.251

7. Harmonogram

- 1) wybór przyszłych najemców (na podstawie ankiet i deklaracji) maj 2017 r.
- 2) przetarg na kredyt do końca czerwca 2017 r.
- 3) przetarg na budowę do końca czerwca 2017 r.
- 4) zawarcie umów z bankiem i wykonawcą do 15 lipca 2017 r.
- 5) przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót od 20 lipca 2017 r.
- 6) zawarcie umów przedwstępnych i wpłaty zaliczek do 15 lipca 2017 r.
- 7) zakończenie budowy do 30 września 2018 r.
- 8) zawarcie umów najmu i zasiedlenie mieszkań do 31 października 2018 r.

8. Podsumowanie

Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” daje korzyści zarówno dla gminy jak i mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnianiem mieszkań, a z drugiej strony mieszkańcy mogą nabyć na własność tanie mieszkania. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, które są drogie w utrzymaniu, i gmina będzie mogła je sprzedać na wolnym rynku lub przeznaczyć na inne cele mieszkaniowe, np. budownictwo socjalne. Mamy nadzieję, że wybudowany pierwszy blok będzie cieszył się dużym zadowoleniem ze strony jego najemców. Jeśli program się sprawdzi, docelowo zamierzamy wybudować 2 budynki w tym systemie. Ponadto w czasie budowy będziemy zobowiązani do przebudowy parkingów przy bloku nr 5 oraz przebudowy drogi jak i instalacji energetycznej, która położona jest w drodze przy zabudowie szeregowej budynków nr 17 na osiedlu 35-lecia PRL.

Rozdział III

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

1. 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 zadowalający (szt.)
2017	7	18	0
2018	7	17	0
2019	6	17	0
2020	6	16	0
2021	9	12	0
2022	8	12	0

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

- a) lata 2017-2022 – stopniowa realizacja w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych – naprawa pokryć dachowych, ocieplenie budynków, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej o wodno-kan.,
- b) lata 2017-2022 – planuje się remont 2 lokali mieszkalnych w każdym roku objętym Programem (tj. remont łącznie 14 lokali mieszkalnych).

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

4. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w okresie objętym Programem to:

- a) 2017 rok – 30 lokali mieszkalnych
- b) 2018 rok – 31 lokali mieszkalnych
- c) 2019 rok – 32 lokali mieszkalnych
- d) 2020 rok – 33 lokali mieszkalnych
- e) 2021 rok – 34 lokali mieszkalnych
- f) 2022 rok – 35 lokali mieszkalnych.

5. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki Gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale socjalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. W latach 2017 – 2022 planuje się sprzedaż 9 lokali:

- a) 2017 rok – 4 lokale
- b) 2018 rok – 1 lokal
- c) 2019 rok – 1 lokal
- d) 2020 rok – 1 lokal
- e) 2021 rok – 1 lokal
- f) 2022 rok – 1 lokal

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

Zasady polityki czynszowej opierać się będą o poniższe kryteria:

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
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 lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu, jaki obowiązuje za wynajmem lokali mieszkalnych.
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
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:

	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, zajmują lokale socjalne.

Polityka czynszowa dla lokali wybudowanych w ramach gminnego programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”

1. W Gminnym Programie Budowy Mieszkań „Dla systematycznych” czynsze najmu z tytułu używania lokalu winny pokrywać koszty eksploatacji oraz administrację.
2. W pierwszym roku trwania umowy najmu nowo wybudowanym budynku czynsz będzie określany na podstawie szacunkowych kosztów ponoszonych na analogicznych budynkach na rynku Gminy Piecki.
3. 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 niezbędnych do wykonania,
 - d) inflacji.
4. Zmiany opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, o których mowa w pkt 2 mogą następować nie częściej niż co sześć miesięcy.
5. 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 VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami

Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy zarządzane są obecnie przez Wójta Gminy Piecki. W okresie realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piecki na lata 2017-2022 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym, jedynie 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.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2022

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 VIII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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	Bieżąca eksploatacja (zł)	Remonty + modernizacja (zł)	Razem (zł)
2017	6.000	50.000	56.000
2018	4.000	50.000	54.000
2019	5.000	50.000	55.000
2020	6.000	50.000	56.000
2021	6.000	50.000	56.000
2022	5.000	50.000	55.000

Rozdział IX

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

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, poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych,
- 3) poczynić 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 socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.