

Załącznik
do uchwały Nr XXXIV/246/2017
Rady Gminy Stare Miasto
z dnia 30 czerwca 2017 roku,

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stare Miasto na lata 2017-2021

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
W LATACH 2017 – 2021**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

Na dzień 31.05.2017r. w zasobie gminy znajdowały się dwa budynki, a w nich 11 lokali mieszkalnych w miejscowościach:

Adres	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²
Rumin	1	7	314,95
Lisiec Wielki	1	4	221,43
Razem			536,38

Mieszkaniowy zasób gminy zostanie powiększony o lokale socjalne po adaptacji budynku po szkole w Kazimierowie.

Adaptowany budynek stanowi własność gminy Stare Miasto i planowane jest w nim utworzenie 4 lokali socjalnych.

Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego gminy do roku 2021r. będzie kształtował się następująco:

Lata	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych		Powierzchnia lokali m ²	
		Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
31.05.2017r.	2	11	-	536,38	-
2018	2	11	-	536,38	-
2019	3	11	4	536,38	123,30
2020	3	11	4	536,38	123,30
2021	3	11	4	536,38	123,30

Rozdział II

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

Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego też względu w latach 2017 – 2021 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa konstrukcyjnego budynków przed szkodliwym czynnikami zewnętrznymi tj.:

- bieżące wymiany stolarki okiennej,
- bieżące remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- bieżące remonty elewacji budynków i malowanie klatek schodowych.

L.p.	Rodzaje robót	Okres realizacji	Szacunkowy koszt w zł
	Ogólnobudowlane		
1.	- bieżąca wymiana stolarki okiennej	5 lat	25 000
2.	- bieżące remonty dachów	5 lat	25 000
3.	- bieżące remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5 lat	20 000
4.	- wymiana instalacji elektrycznej	5 lat	10 000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali.

Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu najbliższych pięciu lat.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:
W stosunku do mieszkań nie posiadających pełnego standardu stosuje się następujące czynniki obniżające wartość użytkową:
 - a) Mieszkanie z zimną wodą, łazienką i w.c. 90%
(bez c.w. i c.o.)
 - b) Mieszkanie z zimną wodą i łazienką 80%
(bez c.w., c.o. i w.c.)
 - c) Mieszkanie z wodą i kanalizacją 70%
 - d) Mieszkanie z wodą i bez kanalizacji 60%
 - e) Mieszkanie bez wody i kanalizacji 50%
4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Stare Miasto w drodze Zarządzenia.
5. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania ulepszeń.
9. Czynsz najmu płacony jest z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin i formę zapłaty.
10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Stare Miasto.
Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,

b) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,

c) wykonaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek.

2. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016, poz. 1610), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017, poz. 624) Kodeksu cywilnego, Uchwały Rady Gminy Stare Miasto i innych przepisów.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Miasto w latach 2017 – 2021.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z czynszów za lokale użytkowe,
- z dotacji gminy,
- wsparcie ze środków pozabudżetowych na tworzenie lokali socjalnych.

Dotacje ze środków gminy są przeznaczone na modernizację i remonty budynków.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, w miarę potrzeb, przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Wydatki związane z generalnymi remontami, w tym ociepleniem budynków, czy wymianą pokryć dachowych, są wydatkami inwestycyjnymi i są uzależnione od zabezpieczenia środków w budżecie.

Rozdział VIII

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

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

1a. Zakłada się czasowe przeniesienie lokatorów z budynku w m. Rumin, do Kazimierowa, na czas remontu kapitalnego tego budynku. Warunkiem przeprowadzenia remontu jest posiadanie środków na ten cel oraz możliwości lokalowych dla czasowego przeniesienia lokatorów.

2. W ciągu najbliższych pięciu lat nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu w celu zabezpieczenia realizacji zadań stojących przed samorządem. Gmina dąży do powiększenia małego zasobu mieszkaniowego poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach stanowiących własność gminy.