

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2017-2021.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jeziorany na lata 2017-2021 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziorany oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jeziorany według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Rozdział II. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziorany wchodzi 146 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5688,42 m² w tym 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 172,15 m².

Tabela Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy.

Lp	Mieszkaniowy zasób Gminy Jeziorany	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m ²	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia w m ²
1.	Budynki mieszkalne ogółem	74	147	5688,42	10	172,15
2.	Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	23	71	2538,28	10	172,15
3.	Budynki stanowiące współwłasność	51	76	3150,14	-	-

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy:

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem zasób mieszkaniowy	147	137	127	117	107
Pozostałe lokale mieszkalne	121	111	101	91	81
Lokale socjalne	26	26	26	26	26

2. Prognoza ma charakter szacunkowy. Przy jej określaniu uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 2) zbycie lub konieczność rozbiórki gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu.

§ 4. 1. Parametry wieku i stan techniczny budynków klasyfikują Gminny zasób mieszkaniowy na poziomie dostatecznym. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa bardzo duży, wynoszący 92,6% udział budynków wybudowanych przed 1945 rokiem. Pozostałą część zasobów tworzą budynki wzniesione po 1945 roku.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w większości w instalacje techniczno-sanitarne. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Tabela Nr 3. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Lp.	Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej	Ilość mieszkań
1.	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, ciepłą wodą, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	2
2.	Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	15
3.	Lokal mieszkalny z instalacją wodno-kanalizacyjną, łazienką, i w.c.	64
4.	Lokal mieszkalny z instalacją wodno-kanalizacyjną i w.c.	48
5.	Lokal mieszkalny z instalacją wodną, bez kanalizacji.	18

3. Przyjmuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- a) w dobrym stanie technicznym 61 lokali mieszkalnych,
- b) w dostatecznym stanie technicznym 82 lokali mieszkalnych,
- c) w złym stanie technicznym 4 lokale mieszkalnych.

4. Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 5.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków i lokali wymaga remontów i modernizacji.

3. Plan remontów z podziałem na lata 2017-2021 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowych Gminy.

Tabela Nr 4. Plan remontów z podziałem na lata

Lp.	Wyszczególnienie	2017		2018		2019		2020		2021	
		lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne	lokale socjalne	poz. lokale mieszkalne
1.	Elewacje budynków	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
2.	Remont dachów	0	2	1	2	0	2	1	1	0	2
3.	Ocieplenie budynków	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Remonty klatek schodowych	0	2	-	2	1	2	0	2	0	2
5.	Roboty zdruńskie	1	4	0	4	2	4	1	4	1	3
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1	3	1	4	0	4	1	4	1	3
7.	Wykonanie i remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania	0	2	0	3	0	3	1	2	1	2

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.1. W latach objętych programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie nieoznaczonym.

2. W procesie sprzedaży mieszkań, Gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do zbycia mieszkań w budynkach, gdzie posiada jedynie jeden lub dwa lokale.

3. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali
1.	2017	10
2.	2018	10
3.	2019	10
4.	2020	10
5.	2021	10

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8.1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Zapłata czynszu następuje do ostatniego dnia każdego miesiąca, na który przypada należność.

3. Dla ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, w zarządzeniu o którym mowa w ust.1 uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość, o których mowa w tabeli Nr 6.

Tabela Nr 6. Czynniki obniżające czynsz.

Lp.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Obniżki czynszu w stosunku do stawki bazowej
1.	Ciepła woda użytkowa ⁽¹⁾ , c.o. ⁽²⁾ , łazienka, wc, instalacja wodno-kanalizacyjna	baza
2.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽¹⁾ , z c.o. ⁽²⁾ łazienką, wc, instalacją wodno-kanalizacyjną	20%
3.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽¹⁾ i c.o. ⁽²⁾ z łazienką, wc, instalacją wodno-kanalizacyjną	35%
4.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽¹⁾ , c.o. ⁽²⁾ i łazienki, z wc i instalacją wodno-kanalizacyjną	50%
5.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽¹⁾ , c.o. ⁽²⁾ łazienki i wc, z instalacją wodno-kanalizacyjną	55%
6.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽¹⁾ , c.o. ⁽²⁾ łazienki i wc, z instalacją wodną	60%
7.	Lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej	70%

Objaśnienia:

(1) - dotyczy ciepłej wody użytkowej dostarczanej z kotłowni lokalnej.

(2) - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych,

§ 9. 1. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez wynajmującego ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona wg tabeli nr 6.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się wg tabeli nr 6.

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

§ 10.1. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Do stawki czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

Rozdział VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 11.1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach.

2. Zarządzanie zasobem, sprawowane jest na podstawie Uchwały Nr XXIII/268/09 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 28 maja 2009 roku w sprawie powierzenia zadań własnych gminy dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach oraz Uchwały Nr XXX/366/10 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 24 lutego 2010 roku zmieniającej uchwałę w sprawie powierzenia zadań własnych gminy dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Jezioranach.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

§ 12. Przekazanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Spółce, o której mowa w § 11 ust. 1 ma na celu zapewnienie:

- 1) efektywnego i profesjonalnego wykonywania czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobem,
- 2) utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem

- oraz zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 3) racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej, w tym dążenia do ograniczenia nieuzasadnionego wzrostu kosztów utrzymania zasobu,
 - 4) należytej jakości obsługi mieszkańców.

§ 13. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 14.1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie Gminy na dany rok.

Rozdział VIII. Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15.1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w szczególności obejmują:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

2. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami przedstawia tabela nr 7.

Tabela Nr 7. Prognoza wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	2017 /zł/	2018 /zł/	2019 /zł/	2020 /zł/	2021 /zł/
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	50 000	60 000	65 000	60 000	62 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	110 000	115 000	110 000	100 000	90 000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	25 000	23 000	22 000	21 000	20 000

3. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział IX. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 16. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 4) zmniejszanie udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- 5) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.