

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STUBNO NA LATA 2021-2027

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stubno na lata 2021-2027 określa zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej.

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stubno na lata 2021-2027 obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stubno w latach 2021-2027

§ 3.

1. Na zasoby mieszkaniowe gminy składa się z 17 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Stubno, w tym:

- 1) Stubno 254 - 9 lokali (budynek szkoły),
- 2) Stubno 245 – 1 lokal (domek ogrodnika),
- 3) Stubno 253/18 - 1 lokal,

- 4) Kalników 336B/8 -1 lokal,
 - 5) Kalników 181 – 2 lokale (b.agronomówka),
 - 6) Kalników 155 – 1 lokal (ośrodek zdrowia),
 - 7) Hruszowice 23a – 1 lokal,
 - 8) Chałupki Dusowskie 3/2 – 1 lokal.
2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się następujące lokale, jako lokale socjalne:
- 1) lokal mieszkalny nr 2 w budynku nr 3 w Chałupkach Dusowskich
 - 2) lokal mieszkalny nr 18 w budynku nr 253 w Stubnie
 - 3) lokale mieszkalne nr 6 i 9 w budynku nr 254 w Stubnie (budynek szkoły)
 - 4) lokal mieszkalny w budynku nr 155 w Kalnikowie
3. W okresie objętym Programem nie jest planowane zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Stubno przez budowę lub zakup lokali i budynków, a jedynie utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali mieszkalnych znajdujących się już w zasobach.
4. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:
- 1) wiek budynku,
 - 2) rodzaj zabudowy,
 - 3) rodzaj pokrycia dachu,
 - 4) sposób utrzymania budynków,
 - 5) sposób ich użytkowania.
5. Lokale mieszkalne należące do gminnego zasobu mieszkaniowego położone są w różnych budynkach, z tego powodu ich stan techniczny jest zróżnicowany. Ogólnie stan lokali można określić jako dobry lub dostateczny. W niektórych budynkach należałoby przeprowadzić remonty.

Rozdział 3.

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

§ 4.

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących oraz prawidłowe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
2. Za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

4. Potrzeby remontowe lokali i budynków wynikają z protokołów okresowej, rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków, pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej oraz corocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowych.

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Tabela Nr 1 Planowane remonty w latach 2021 - 2027

Lp.	Rok	Adres budynku	Rodzaj robót
1.	2021	Stubno 245	Naprawa instalacji elektrycznej
2	2022	Stubno 245	wymiana pokrycia dachowego
3	2023	Stubno 254/2	reperacja tynków, wymiana podłóg i stolarki okiennej i drzwiowej
4	2024	Stubno 254/2	położenie płytek w pomieszczeniu łazienki, wymiana armatury
5	2025	Hruszowice 23 A	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
6	2026	Hruszowice 23 A	malowanie pokrycia dachowego wymiana obróbek blacharskich
7	2027	Kalników 181	wykonanie docieplenia budynku

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5.

Gmina Stubno do 2027 roku nie planuje sprzedawać lokali mieszkalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby środki pozyskane z tego tytułu zabezpieczały utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

2. Należy dążyć do stopniowego zmniejszenia dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

3. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

5. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową:

a) położenie budynku poza terenem zwartej zabudowy: -10%

b) brak nasłonecznienia lokalu: -10%

c) zły stan techniczny: -10%

6. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową:

a) położenie budynku w terenie zwartej zabudowy: + 10%

b) dobre nasłonecznienie lokalu: + 10%

c) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo – kanalizacyjną: + 5%

d) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania: + 10%

e) wyposażenie lokalu w sieć wodociągowo - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i gaz przewodowy: + 30%

f) dobry stan techniczny: + 10%

g) termomodernizacja budynku: + 20%

7. Obniżenie (podwyższenie) stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

8. Podwyższenie stawki czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.

9. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 7.

1. Nadzór właścicielski nad mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy za pośrednictwem Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.

2. Czynności administracyjne i bieżącego nadzoru mieszkaniowego zasobu gminy znajdującego się w budynkach szkół wykonuje dyrektor szkoły na podstawie upoważnienia Wójta Gminy lub w granicach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym trwałego zarządu nieruchomościami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2027

§ 8.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu będą środki pochodzące z dochodów własnych, w tym z opłat za lokale mieszkalne i tymczasowe pomieszczenia.

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządzania nieruchomościami.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 9.

1. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji, kosztów zarządu nieruchomościami.

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują min.:

- 1) ubezpieczenie budynków,
- 2) koszty przeglądów technicznych,
- 3) koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i przed budynkiem,
- 4) koszty utrzymania części wspólnych,
- 5) odbioru odpadów komunalnych.

Tabela Nr 2. Szacowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego

Rodzaj wydatku	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	7 255,74	7 981,30	8 779,10	9 657,00	10 622,70	11 684,90	12 853, 30
Koszty remontów i modernizacji	2 000,00	15 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	15 000,00	100 000,00

Rozdział 9.

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

§ 10.

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stubno to w szczególności:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy,
- 2) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

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

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ Tomasz Serafin