

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY
NA LATA 2018 -2022**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczawin Kościelny tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Szczawin Kościelny.

Mieszkaniowy zasób gminy Szczawin Kościelny obejmuje 18 lokali mieszkalnych, w skład, którego wchodzi lokale mieszkalne położone w budynkach będących własnością gminy, lub użytkowanych przez gminę. (wg stanu na dzień 31.12.2016)

Lp.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Szczawin Kościelny			
1.	Gorzewo Kolonia 6	2	93,00
2.	Suserz 55	6	270,78
3.	Trębki 2	2	102,52
4.	Trębki 21	1	77,00
Razem		11	543,30
Budynki, w których Gmina Szczawin Kościelny jest współwłaścicielem			
1.	Szczawin Kościelny, ul. Jana Pawła II 7	2	132,81
2.	Trębki 12	2	116,59
3.	Trębki 18	1	53,84
4.	Trębki 19	1	52,40
5.	Trębki 20	1	53,84
Razem		7	409,48
Łącznie lokali		18	952,78

Lokali socjalnych gmina nie posiada

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny przedstawia poniższa tabela:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne	18	18	17	17	17
Powierzchnia użytkowa w m ²	960	943	893	893	893

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:
- planowany na rok 2018 termin zakończenia prac adaptacyjnych w budynku komunalnym w Woli Trębskiej pomieszczeń na 1 lokal mieszkalny,
 - planowana na lata 2019 – 2020 sprzedaż 2 lokali w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej w m-ci Trębki 12.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Szczawin Kościelny jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	3	33,3%
Od 50 do 100 lat	5	55,6%
Powyżej 100 lat	1	11,1%
Razem:		100 %

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2018	3	4	2
2019	3	5	2
2020	3	4	2
2021	3	4	2
2022	3	4	2

6. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawin Kościelny na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Szczawin Kościelny inwestycji i 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 Szczawin Kościelny z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb, ujętych w załączniku nr 2, w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2018 w tys. zł	2019 w tys. zł	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł
Wymiana pokryć dachowych	-	80	20	40	-
Roboty elewacyjne i dociepleniowe	-	50	-	35	95
Remonty instalacji (elektrycznych, wod-kan., c.o.)	10	-	5	-	-
Dostosowanie lokali mieszkalnych przed zasiedleniem	10	-	-	-	-
Remonty i naprawy (kominy, stolarka bud., itp.)	30	-	15	50	-
Razem:	50	130	40	125	95

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 4.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny określa uchwała Rady Gminy Szczawin Kościelny nr 188/XL/2002 z dnia 24 maja 2002r w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny.
2. Zgodnie z uchwałą określoną w ust. 2, przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców udzielane są bonifikaty w wysokości:
 - 20% przy wykupie lokali mieszkalnych przy zapłacie jednorazowej,
 - bez bonifikaty przy zapłacie ratalnej.
3. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:
 - a) w roku 2018 - 0 lokali
 - b) w roku 2019 - 1 lokali
 - c) w roku 2020 - 1 lokali

d) w roku 2021 - 0 lokali

e) w roku 2022 - 0 lokali

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.
2. Wójt Gminy Szczawin Kościelny ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
 - 1) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

Standard	Stan wyposażenia lokalu	Baza %
A	Mieszkanie o współczesnym standardzie (wod-kan., c.o., c.w., łazienka, gaz)	100
B	Mieszkanie j.w. lecz bez gazu i c.w.	86
C	Mieszkanie j.w. lecz bez gazu i c.o.	73
D	Mieszkanie j.w. tylko z łazienką	59
E	Mieszkanie tylko z wod-kan.	45
F	Mieszkanie bez urządzeń technicznych	31

Rozdział VI

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

§ 6

1. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Urząd Gminy w Szczawinie Kościelnym. Na lata 2017-2021 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Szczawin Kościelny.
2. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy zarządza Urząd Gminy w Szczawinie Kościelnym, natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 -2022 oraz wysokość wydatków

§ 7

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - f) opłata za ogrzewanie budynków,
 - g) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - h) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Koszty remontów, w tym:
 - a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) koszty napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,

- d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.
3. Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne.
 4. Do realizacji zadań polegających na utrzymaniu i poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Szczawin Kościelny niezbędne są środki finansowe przeznaczone na ten cel.
 5. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Szczawin Kościelny.
 6. Wysokość wydatków na bieżące utrzymanie oraz remonty i zadania inwestycyjne określone w załączniku nr 2 związane z zasobem mieszkaniowym gminy będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział VIII

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Szczawin Kościelny,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
- 7) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
- 8) zapewnianie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Roman Wójcickowski