

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PONIEC NA LATA 2019-2023

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIE OGÓLNE

§ 1.1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniec na lata 2019-2023 określa zasady - gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz polityki czynszowej.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat działania (2019-2023).

3. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Poniec w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

§ 2. Wielkość zasobu komunalnego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Poniec, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Poniec położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Poniec oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Poniec.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Poniec na lata 2019-2023 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych, których umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony.

3. Według stanu na dzień 15 stycznia 2019 r. mieszkaniowy zasób Gminy Poniec przedstawiał się następująco:

**Wykaz
lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych
stanowiących w całości własność gminy**

tab. 1

Lokalizacji budynku	Ilość lokali [szt.]			Powierzchnia użytkowa lokali [m2]			Rok budowy
	mieszkalne	użytkowe	ogółem	mieszkalne	użytkowe	ogółem	
ul. Bojanowska 1	2		2	101,14		101,14	przed 1939
ul. Bojanowska 11	4		4	240,30		240,30	przed 1939
ul. Bojanowska 26a	4		4	164,21		164,21	po 1945
ul. Drożdżyńskiego 13	4		4	127,48		127,48	przed 1939
ul. Gostyńska 31	3		3	111,53		111,53	przed 1939
ul. Gostyńska 38	3		3	99,43		99,43	przed 1939
ul. Gostyńska 41	1		1	54,71		54,71	przed 1939
ul. Harcerska 3	2		2	171,05		171,05	1988
ul. Kościuszki 10	9		9	104,30		104,30	przed 1939
ul. Krobska 45	4		4	203,35		203,35	przed 1939
ul. Krobska 45A	1		1	50,20		50,20	1978
ul. M. Focha 3	3		3	102,77		102,77	przed 1939
ul. M. Focha 12	1		1	60,01		60,01	przed 1939
ul. M. Focha 15	1		1	37,71		37,71	przed 1939
ul. Parkowa 1	7	1	8	341,80	128,92	470,72	przed 1939
ul. Polna 1 a	2	1	3	129,12	71,50	200,62	przed 1939
ul. Szkolna 7	2		2	88,60		88,60	1968
Łęka Wielka 23	2		2	132,71		132,71	przed 1939
Rokosowo 31	2		2	161,16		161,16	przed 1939
Szurkowo 59	5		5	423,32		423,32	przed 1939
Waszkowo 25	3		3	107,24		107,24	przed 1939
OGÓŁEM	65	2	67	3.012,14	200,42	3.212,56	

**Wykaz
lokali komunalnych usytuowanych
w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych**

tab. 2

Lokalizacja lokalu	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych [szt.]	Łączna ilość lokali w budynki [szt.]	Ogólna powierzchnia użytkowa [m2]	Powierzchnia użytkowa lokali kom. [m2]	% udział lokali wykupionych [wg pow.]	% udział lokali komunalnych [wg pow.]
ul. Bojanowska nr 38	3	5	217,15	120,97	44,29	55,71
ul. Parkowa nr 3	1	5	208,00	42,96	79,35	20,65
ul. Respądk 7	1	3	137,06	30,31	77,89	22,11
ul. Rynek nr 2	4	5	241,15	156,25	35,21	64,79
ul. Rynek nr 5	2	5	336,56	78,29	23,26	76,74
ul. Rynek nr 10	2	4	171,93	96,23	44,03	55,97
ul. Rynek nr 17	3	5	170,93	100,64	41,12	58,88
Żytowiecko nr 47	1	4	208,00	52,00	75,00	25,00
OGÓŁEM	17	36	1.690,78	677,65	40,08	59,92

4. Planuje się systematyczne zmniejszania ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

5. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualnie utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

6. Zasób socjalny stanowią będą istniejące lokale mieszkalne o najniższym standardzie, oraz pozyskane na ten cel poprzez adaptację lokali, budynków, części budynków, strychów o innym przeznaczeniu. W pierwszej kolejności szansą na pozyskanie lokali socjalnych, zastępczych byłby remont pustostanów znajdujących się w budynku położonym w Poniecu przy ul. Parkowa nr 1 i Bojanowska nr 1.

7. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, z których najmu zrezygnowano lub przez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

8. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury dnia 12 kwietnia 2002 roku sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

9. Budynki, w stosunku, do których Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Poniecu.

10. Gmina Poniec gospodaruje zasobem mieszkaniowym w sposób odpowiedzialny, zapewniając lokale mieszkalne, socjalne najbiedniejszym mieszkańcom gminy.

ROZDZIAŁ III

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Gmina Poniec dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania. Budynki te w większości pochodzą z okresu międzywojennego i wcześniejszego.

Wypożyczenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Poniec

tab. 3

Lokalizacja budynku	Stan techniczny	Ilość lokali	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:				
			WC	Łazienka	Gaz	C.O.	C.W
ul. Bojanowska 1	z	2	2	2	2	-	-
ul. Bojanowska 11	z	4	4	4	4	-	-
ul. Bojanowska 26 a	d	4	4	4	4	-	-
ul. Drożdżyńskiego 13	d	4	3	3	4	-	-
ul. Gostyńska 31	d	3	2	2	3	-	-
ul. Gostyńska 38	d	3	3	3	3	-	-
ul. Gostyńska 41	d	1	-	-	1	-	-
u. Harcerska 3	z	2	2	2	2	2	2

ul. Kościuszki 10	d	9		-	-	-	-
ul. Krobska 45	d	4	4	4	4	-	-
ul. Krobska 45A	p	1	1	1	1	1	1
ul. M.Focha 3	d	3	3	3	3	-	-
ul. M.Focha 12	d	1	-	-	1	-	-
ul. M.Focha 15	d	1	-	-	1	-	-
ul. Parkowa 1	d	7	7	7	7	-	-
ul. Polna 1 a	p	2	2	2	2	2	2
ul. Szkolna 7	d	2	2	2	2	2	2
Łęka Wielka 23	d	2	2	2	2	2	2
Rokosowo 31	p	2	2	2	-	-	-
ul. Szurkowo 59	d	5	5	5	-	-	-
ul. Waszkowo 25	d	3	2	2	-	-	-
OGÓŁEM		65	52	50	46	9	9

Stan techniczny budynku:

d - stan techniczny dostateczny

p - stan techniczny poprawny

z - stan techniczny zadawalający

Wypożyczenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

tab. 4

Lokalizacja budynku	Stan techniczny	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:				
			WC	Łazienka	Gaz	C.O.	C.W
ul. Bojanowska 38	d	3	3	3	3	-	-
ul. Parkowa 3	d	1	1	1	1	-	-
ul. Respądką 7	d	1	1	1	1	-	-
ul. Rynek 2	d	4	3	3	3	-	-
ul. Rynek 5	d	2	2	2	2	-	-
ul. Rynek 10	d	2	2	2	2	-	-
ul. Rynek 17	d	5	3	2	4	-	-
Żytowiecko 47	p	1	1	1	-	1	1
OGÓŁEM		19	16	15	16	1	1

d- stan techniczny dostateczny

p- stan techniczny poprawny

z - stan techniczny zadawalający

§ 4. Analiza potrzeb remontowych.

1. W budynkach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy muszą być przeprowadzone kompleksowe remonty. Dlatego plan remontów i modernizacji budynków mieszkaniowych powinien zostać opracowany pod względem ekonomicznym oraz bezpieczeństwa lokatorów. Jednym z głównych celów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec na lata 2019-2023 jest poprawienie stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec, z uwzględnieniem przyjętych standardów.

2. Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Poniec, prezentuje poniższa tabela. Jednocześnie należy stwierdzić, iż rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy Poniec, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania realistycznego obrazu stanu zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu gminy Poniec w stanie niepogorszonym, jak też wobec wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2019-2023, określa poniższa tabela.

Zestawienie potrzeb remontowych budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Poniec

tab. 5

Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu	Roczny przypis wymiaru czynszów na 2019 rok
ul. Bojanowska 1	1. malowanie klatki schodowej – 1.000 zł	1.000,00 zł	7.373,82 zł
ul. Bojanowska 11	1. wymiana stolarki drzwiowej – 3.000 zł 2. przestawienie pieców – 4.800 zł	7.800,00 zł	15.927,65 zł
ul. Bojanowska 26a	1. naprawa pokrycia dachowego – 10.000 zł 2. przestawienie pieców – 3.200 zł	13.200,00 zł	10.577,69 zł
ul. Drożdżyńskiego 13	1. wymiana stolarki okiennej - 2.500 zł 2. wymiana stolarki drzwiowej -3.000 zł 3. malowanie klatki - 2.000 zł	7.500,00 zł	7.259,21 zł
ul. Gostyńska 31	1. demontaż pokrycia dachowego z eternitu i wykonanie nowego pokrycia z blachy – 24.000 zł 2. wymiana stolarki okiennej - 6.000 zł 3. wymiana stolarki drzwiowej – 3.000 zł 4. malowanie elewacji - 2.000 zł 5. przestawienie pieców - 4.800 zł	39.800,00 zł	6.771,73 zł
ul. Gostyńska 38	1. naprawa pokrycia dachowego wraz z naprawą konstrukcji drewnianej dachu - 20.000 zł 2. naprawa ścian i elewacji - 8.000 zł 3. wymiana stolarki okiennej - 3.000 zł	31.000,00 zł	5.358,58 zł
ul. Gostyńska 41	1. naprawa pokrycia dachowego – 20.000 zł 2. wymiana stolarki okiennej - 4.000 zł 3. przestawienie pieców – 3.200 zł 4. odnowienie elewacji - 3.000 zł	30.200,00 zł	2.643,16 zł
ul. Harcerska 3	1. wymiana stolarki drzwiowej – 3.000 zł	3.000,00 zł	14.134,84 zł

ul. Kościuszki 10	1. wymiana stolarki drzwiowej – 4.500 zł 2. odnowienie elewacji – 14.000 zł 3. wymiana instalacji elektrycznej -10.000 zł 4. wymiana i wykonanie instalacji Wod - Kan oraz C.O. – 30.000 zł 5. Remont łazienek ogólnodostępnych - 10.000 zł 6. Remont pomieszczeń -20.000 zł	88.500,00 zł	4.981,81 zł
ul. Krobska 45	1. demontaż istniejącego pokrycia dachowego z eternitu i wykonanie nowego pokrycia z blachy wraz z obróbką blacharską - 35.000 zł 2. malowanie klatki schodowej - 2.000 zł 3. odnowienie elewacji - 4.000 zł 4. przestawienie pieców – 4.800 zł	45.800,00 zł	12.828,95 zł
ul. Krobska 45a	1. odnowienie elewacji – 15.000 zł	15.000,00 zł	5.261,52 zł
ul. M.Focha 3	1. malowanie klatki schodowej - 2.000 zł	2.000,00 zł	5.945,68 zł
ul. M.Focha 12	Budynek przeznaczony do rozbiórki	0,00 zł	0,00 zł
ul. M.Focha 15	1. wymiana rynien i rur spustowych, konserwacja dachu - 6.000 zł 2. naprawa instalacji elektrycznej – 3.000 zł	9.000,00 zł	1.368,84 zł
ul. Parkowa 1	1. odnowienie elewacji - 15.000 zł 2. wymiana okien - 10.000 zł 3. przestawienie pieca – 1.600 zł 4. naprawa instalacji elektrycznej – 3.000 zł	29.600,00 zł	21.442,87 zł
ul. Polna 1a	1. wymiana okien - 9.000 zł 2. ocieplenie ściany szczytowej i odnowienie elewacji -12.000 zł 3. przełożenie dachu - 30.000 zł	51.000,00 zł	9.396,68 zł
Łęka Wielka 23	1. wymiana okien - 2.000 zł 2. malowanie klatki schodowej - 2.000 zł	4.000,00 zł	9.347,80 zł
Rokosowo 31	1. wykonanie elewacji – 25.000 zł	25.000,00 zł	9.230,23 zł
Szurkowo 59	1. naprawa pokrycia dachowego - 75.000 zł 2. wymiana okien - 18.000 zł 3. malowanie klatki schodowej - 1.500 zł 4. naprawa elewacji - 30.000 zł	124.500,00 zł	27.268,69 zł
Waszkowo 25	1. wymiana okien - 6.000 zł 2. przełożenie pokrycia dachowego wraz z wymianą rynien i rur spustowych oraz przemurowaniem kominów - 20.000 zł 3. naprawa elewacji - 8.000 zł	34.000,00 zł	6.903,47 zł
OGÓŁEM		561.900 zł	184.023,22 zł

4. Poniższa tabela prezentuje niezbędne prace remontowe dotyczące budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Poniec, w latach 2019 – 2023 Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, aby zasób mieszkaniowy utrzymać w stanie nie pogorszonym.

Planowane remonty na lata 2019 – 2023

tab. 6

Plan remontów budynków komunalnych		
2019		
Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu w zł.
ul. Drożdżyńskiego 13	Wymiana stolarki okiennej	2.500,00
ul. Krobska 45	Wymiana pokrycia dachowego	35.000,00
ul. Kościuszki 10	Wymiana instalacji elektrycznej	10.000,00
Razem		47.500,00
2020		
Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu
ul. Gostyńska 38	naprawa pokrycia dachowego wraz z naprawą konstrukcji drewnianej dachu	20.000,00
ul. Gostyńska 31	przestawienie pieców	4.800,00
ul. Bojanowska 11	przestawienie pieców	4.800,00
ul. Gostyńska 41	przestawienie pieców	3.200,00
Waszkowo 25	Przełożenie pokrycia dachowego, wymiana rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów	20.000,00
Razem		52.800,00
2021		
Lokalizacja Budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu
ul. Bojanowska 26a	naprawa pokrycia dachowego i przestawienie pieców	13.200,00
ul. Gostyńska 41	wymiana stolarki okiennej i pokrycia dachowego	24.000,00
ul. Parkowa 1	wymiana stolarki okiennej i przestawienie pieca	11.600,00
Waszkowo 25	Wymiana stolarki okiennej	6.000,00
Razem		54.800,00
2022		
Lokalizacja Budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu
ul. Gostyńska 31	Demontaż pokrycia dachowego z eternitu i wykonanie nowego pokrycia z blachy, wymiana stolarki okiennej, odnowienie elewacji	24.000,00
ul. Krobska 45	Przestawienie pieców	4.800,00
Łęka Wielka 23	Wymiana stolarki okiennej	2.000,00
Szurkowo 59	Wymiana stolarki okiennej	18.000,00
Razem		48.800,00

2023		
Lokalizacja Budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu
Szurkowo	Naprawa pokrycia dachowego	75.000,00
Razem		75.000,00
OGÓŁEM		278.900,00

5. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych zmian w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

6. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

**zestawienie niezbędnych prac remontowych
wg rodzaju robót**

tab. 7

Lp.	RODZAJ ROBÓT REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH	2019	2020	2021	2022	2023
1.	pokrycie dachów, wymiana rynien i rur spustowych	35.000,00	40.000,00	30.000,00	24.000,00	75.000,00
2.	Docieplanie ścian i stropodachów					
3.	elewacje - roboty tynkarsko – malarsko - murarskie					
4.	malowanie klatek schodowych					
5.	remont schodów, podłóg, kominów					
6.	wymiana okien i drzwi	2.500,00		20.000,00	20.000,00	
7.	roboty ślusarskie					
8.	roboty zduńskie		12.800,00	4.800,00	4.800,00	
9.	instalacje elektryczne	10.000,00				
10.	instalacje wodno - kanalizacyjne					
OGÓŁEM		47.500,00	52.800,00	54.800,00	48.800,00	75.000,00

7. Rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Poniec, przedstawia poniższa tabela. Wartości podane w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę Poniec. Należy stwierdzić, iż realizacja remontów

w przypadku wspólnot mieszkaniowych zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę.

Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Poniec

tab. 8

Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Planowany koszt remontu	Planowane wysokości wydatków przypadających na Gminę
ul. Bojanowska 38	1. przełożenie lub wymiana pokrycia dachowego – 30.000 zł 2. wymiana stolarki okiennej dotycząca wyłącznie lokali komunalnych – 8.000 zł	38.000,00 zł	1) 16.713,00 zł 2) 8.000,00 zł
ul. Parkowa 3	1. naprawa elewacji – 10.000 zł 2. wymiana stolarki okiennej dotycząca wyłącznie lokali komunalnych – 3.000 zł 3. piec do przestawienia -1.600 zł 4. konserwacja dachu – 8.000 zł	22.600,00 zł	1) 2.065,00 zł 2) 3.000,00 zł 3) 1.600,00 zł 4) 1.652,00 zł
ul. Respądką 7	1. naprawa elewacji – 10.000 zł	10.000,00 zł	1) 2.211,00 zł
ul. Rynek 2	1. wykonanie elewacji budynku – 15.000 zł 2. wymiana stolarki drzwiowej – 3.000 zł 3. wymiana rynien i rur spustowych -2.000 zł	20.000,00 zł	1) 9.718,50 zł 2) 1.943,70 zł 3) 1.295,80 zł
ul. Rynek 5	1. przełożenie lub wymiana pokrycia dachowego – 30.000 zł 2. naprawa elewacji - 8.000 zł 3. wymiana stolarki okiennej dotycząca wyłącznie lokali komunalnych – 3.000 zł 4. wymiana schodów dotyczących wyłącznie lokalu komunalnego – 4.000 zł	45.000,00 zł	1) 23.022,00 zł 2) 6.139,20 zł 3) 3.000,00 zł 4) 4.000,00 zł
ul. Rynek 10	1. naprawa elewacji – 8.000 zł 2. naprawa dachu – 15.000 zł	23.000,00 zł.	1) 4.477,60, zł 2) 8.395,50 zł
ul. Rynek 17	1. wymiana okien – 3.000 zł 2. odnowienie elewacji – 6.000 zł 3. malowanie klatki schodowej - 2.000 zł	11.000,00 zł	1) 1.766,40 zł 2) 3.532,80 zł 3) 1.177,60 zł
Żytowiecko 47	-	0,00 zł	0,00 zł
OGÓŁEM		169.600,00 zł	103.710,10 zł

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

1. Stwierdza się, że ilość lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji gminy znacznie się zmniejszyła. Gmina dalej będzie realizować zaplanowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych, czego efektem powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych. Jednak pewna część lokali pozostanie w zasobie

mieszkaniowym, zwłaszcza tych o najniższym standardzie wyposażenia i wykończenia pozostanie własnością gminy z przeznaczeniem na mieszkania socjalne dla rodzin o najniższych dochodach. Na lokale socjalne, zastępcze zostaną również wyremontowane, przebudowane wolne budynki, części budynków.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Poniec odbywa się zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXI/130/2004 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 12 października 2004 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Poniec oraz uchwały Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 31 marca 2005 r. Nr XXVII/172/2005 w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Poniecu Nr XXI/130/2004 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Poniec.

3. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji oraz lokale stanowiące przedmiot najmu na czas oznaczony, oraz przeznaczone na lokale socjalne.

§ 6. Program sprzedaży mieszkań.

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

3. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażają gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

4. Przewiduje się, że w latach następnych sprzedaż lokali najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, będzie się przedstawiała następująco:

Planowana liczba sprzedanych lokali w poszczególnych latach

tab.9

Lp.	Rok	Liczba	Powierzchnia użytkowa [m2]
1.	2019	1	54,00
2.	2020	2	96,23
3.	2021	1	52,00
4.	2022	1	42,96
5.	2023	3	78,29

5. Celem strategicznym jest optymalnie sprywatyzowany zasób mieszkaniowy Gminy, przez następujące działania:

- 1) opracowanie programu zamiany mieszkań i jego promowanie, dla tych mieszkańców zasobu komunalnego, których nie stać na wykupienie lokalu na własność;
- 2) proponowanie najemcom lokali komunalnych uzyskanie prawa własności działki budowlanej stanowiącej własność Gminy Poniec z bonifikatą oraz przy zwolnieniu na

określony okres z opłat z tytułu podatku od nieruchomości w zmian za opuszczenie lokalu komunalnego w terminie 3 lat od dnia przeniesienia własności na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego. Dla chętnych skorzystania z niniejszego zapisu Burmistrz Ponieca przedstawi Radzie Miejskiej w Poniecu stosowny projekt uchwały Rady Miejskiej w Poniecu.

- 3) promocja prywatyzacji.

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

§ 7. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

1. Czynsz najmu w zasobie mieszkaniowym gminy z wyłączeniem lokali socjalnych winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Stawka bazowa czynszu zapewniać winna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków.
2. Ustalane przez Burmistrza Ponieca stawki czynszu mają polegać na osiągnięciu i stabilizacji maksymalnych stawek czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokali.
3. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają zróżnicowaniu w zależności od wyposażenia budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje.

§ 8. Zasady polityki czynszowej.

1. Czynniki obniżające stawki czynszowe w lokalach:

- | | |
|--|-----------|
| 1) lokal nie wyposażony w instalację wodną | – o 10%; |
| 2) lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną | – o 10%; |
| 3) lokal nie wyposażony w instalację gazową | – o 10 %; |
| 4) lokal z ciemną kuchnią | - o 5 %; |

2. Czynniki podwyższające stawki czynszowe w lokalach:

- | | |
|---|-----------|
| 1) lokal wyposażony w instalację wodną | – o 10%; |
| 2) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną | – o 20 %; |
| 3) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania | – o 20%; |
| 4) lokal wyposażony w instalację gazową | - o 10%; |
| 5) lokal wyposażony w instalację ciepłej wody | - o 20%; |
| 6) lokal wyposażony w łazienkę | - o 20%; |

3. Czynsz najmu po podwyżce nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, (wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim na okres od 1 października 2018 r. do 31 marca 2019 r. wynosi 3.046 zł., a 3 % tej wartości stanowi kwotę 9,14 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu).

4. Przyjmuje się roczny wzrost opłat czynszowych na poziomie przekraczającym średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i towarów i usług konsumpcyjnych. Przy obecnym wskaźniku można założyć wzrost opłat czynszowych na poziomie od 10 do 15% rocznie.

**Prognoza wzrostu czynszu za 1/m²
powierzchni użytkowej lokalu**

tab. 10

Lp.	Rok	Wzrost [o 10%]	Wzrost [o 15%]
1.	2019	3,86 zł	4,04 zł
2.	2020	4,25 zł	4,44 zł
3.	2021	4,68 zł	4,89 zł
4.	2022	5,15 zł	5,38 zł
5.	2023	5,67 zł	5,92 zł

5. Wysokość podwyżki za używanie lokalu będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a „ustawy o ochronie praw lokatorów” z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalanej przez Wojewodę Wielkopolskiego.

6. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów za:

- 1) lokale mieszkalne;
- 2) lokale zamienne;
- 3) lokale socjalne.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Ponieca, na wniosek Najemcy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu według obowiązujących stawek, zgodnie z poniższą tabelą w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury, określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. A ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U z 2018 r. poz. 1270 ze zm).

Obniżka czynszu ze względu na dochód

tab. 11

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka
do 100% najniższej emerytury	do 60% najniższej emerytury	do 20%
Od 101% do 130 % najniższej emerytury	od 61% do 80% najniższej emerytury	do 10%

- 1) Obniżki czynszu, o których mowa w § 8 ust. 8 nie stosuje się w odniesieniu do najemców którzy:
 - a) pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - b) zajmują lokal socjalny lub tymczasowy

ROZDZIAŁ VI

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 2019 - 2023

§ 9. Zarządzanie zasobem.

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym wykonuje jednostka organizacyjna Gminy Poniec tj. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Poniecu albo jego następca prawny. Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Poniecu działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Ponieca.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Poniec:

- 1) Zarządzaniem zajmują się Zarządcy, posiadający licencje zawodowe i prowadzący działalność gospodarczą. Wybór Zarządcy należy do Kompetencji Zebrania Wspólnot Mieszkaniowych przy zachowaniu ustawy o zamówieniach publicznych.
- 2) Zarządca dokonuje oceny stanu technicznego nieruchomości wspólnej, na bazie której może zostać opracowany budżet remontowy.
- 3) Burmistrz Ponieca ustala osobę reprezentującą Gminę Poniec jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
- 4) Gmina Poniec prowadzi politykę finansową w stosunku do wspólnot mieszkaniowych w następujący sposób:
 - a) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe;

ROZDZIAŁ VII

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 10. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Aktualnie polityka mieszkaniowa jest silnie deficytową dziedziną działalności. W budżecie Gminy nie ma środków na wykonanie remontów w pełnym zakresie. Dlatego docelowo zakłada się osiągnięcie maksymalnego stopnia samofinansowania. Służyć mogłyby temu optymalna prywatyzacja zasobu i urealnienie polityki czynszowej.

2. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023 są czynsze z lokali. Zakłada się, iż wpływy czynszowe pokrywać będą koszty utrzymania budynków i administracji oraz część kosztów koniecznych remontów.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu państwa;
- 2) fundusze Unii Europejskiej;
- 3) kredyty na remonty i remonty termomodernizacyjne.
- 4) dotacje z budżetu gminy.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 11. Wydatki na utrzymanie zasobu.

1. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2019 – 2023. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych będzie zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponowała Gmina w ciągu najbliższych lat. W przypadku planu realizacji inwestycji, wydatki na ten cel zostaną określone przez Radę Miejską w Poniecu w drodze odrębnej uchwały.

2. Planowane przychody i wydatki w latach 2019 – 2023 w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Poniec, przedstawia poniższa tabela.

**Planowane przychody i wydatki
w poszczególnych latach określa poniższa tabela w zł**

tab. 11

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
Przychody	222.496	244.746	269.221	296.143	325.757
Koszty bieżącej eksploatacji	136.321	140.410	144.622	148.961	153.430
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	47.500	52.800	54.800	48.800	75.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7.400	7.700	8.000	8.300	8.600

ROZDZIAŁ IX

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PONIEC

§ 12. Gmina Poniec w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

1. adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,

2. wprowadzenie programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec,
3. zinventaryzowanie zasobu mieszkaniowego,
4. nieodpłatne przejęcie nieruchomości zabudowanych od przedsiębiorstw państwowych z terenu Gminy Poniec i adaptowanie na lokale zamienne, socjalne,
5. dobudowa lokali mieszkalnych do istniejących budynków mieszkalnych,
6. dążenie by koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec pokrywane były głównie z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne poprzez dochodzenie do stawki czynszu maksymalnego w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej,
7. powiązać wielkość mieszkania i jego standard z możliwościami finansowymi poszczególnych rodzin, z uwzględnieniem systemu pomocy jakim są dodatki mieszkaniowe,
8. w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Poniec przeznaczyć nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe (wraz z uzbrojeniem gruntów) dla osób fizycznych z możliwością wyboru prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego,
9. można przyjąć założenie, że Gmina będzie dokonywała sprzedaży lokali mieszkalnych do wyczerpania, a jedynie będzie adaptowała, budowała, utrzymywała lokale socjalne, zamienne,
10. wyodrębnienie zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy,
11. wypowiedanie umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.