

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BIAŁOGARD W LATACH 2022- 2026

Rozdział I Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych określa: politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem, źródła finansowania oraz inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II Mieszkaniowy zasób Gminy Białogard

§2

- Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Białogard, położone w:
 - budynkach będących w 100% własnością Gminy,
 - budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem.
- Na dzień 31.12.2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy Białogard stanowiło 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2143,45 m², w tym:
 - 12 lokali o powierzchni 746,15 m² w 7 budynkach będących w 100% własnością Gminy Białogard,
 - 28 lokali o powierzchni 1397,3 m² w 10 budynkach stanowiącym współwłasność Gminy Białogard
- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina tworzy zasób lokali z najmem socjalnym. Lokale te przeznaczone są dla osób o niskich dochodach oraz osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu.
- W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w ust. 2, na dzień 31.12.2021 r. było 11 lokali z najmem socjalnym.
- Pozyskiwanie lokali z najmem socjalnym będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy Białogard oraz zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych o niskim standardzie.
- Zmiana statusu lokalu następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy Białogard z urzędu lub na wniosek strony zainteresowanej.
- Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2026 przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Białogard w latach 2022-2026.

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Wielkość zasobu mieszkaniowego - liczba lokali ogółem:	38	34	34	34	32
w tym:					
- liczba lokali socjalnych	11	11	12	12	12

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, uwzględniający również planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Rozdział III Remonty i modernizacja

§3

1. Budynki stanowiące własność Gminy Białogard należą do najstarszych w gminie, zatem znaczne zużycie techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku poza wiekiem, ma m.in. rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
3. Stan techniczny budynków komunalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2. Stan techniczny budynków komunalnych.

Własność / współwłasność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Białogard	11	5	1

zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

średni stan - w najbliższym czasie zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku;

dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku.

4. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowany będzie poprzez:
 - a) przeprowadzenie remontów,
 - b) adaptację lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - c) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny.
5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Białogard określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.
6. Realizacja remontów i modernizacji, ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszym.
7. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:
 - a) usuwanie stanu zagrożenia (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe, i wentylacyjne, zalecenia opinii służb technicznych),
 - b) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
 - c) wymiana źródeł ciepła do końca 2023 r. (kopciuchy),
 - d) remonty zwalnianych lokali,
 - e) wymiana stolarki.
8. Potrzeby remontowe na lata 2022-2026 w budynkach i lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard przedstawia tabela nr 4.

Tabela 4. Potrzeby remontowe na lata 2022-2026 w budynkach i lokalach komunalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard.

Lp.	Plan remontów	Szacowana wartość minimalnych potrzeb remontowych w zł				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Stolarskie	1 500	5 000	5 000	5 000	5 000
2	Instalacje wod.-kan.	1 500	2 000	2 500	3 000	3 000
3	Elektryczne	2 000	2 500	3 000	3 000	4 000
4	Budowlane	3 000	36 500	32 500	11 500	10 000
5	Dekarskie i ciesielskie	1 000	2 000	5 000	5 000	5 000
6	Konserwatorskie	1 000	2 000	2 000	2 500	3 000

Rozdział IV Sprzedaż lokali

§4

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają uchwały Rady Gminy Białogard.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
3. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela 5. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

Prognoza sprzedaży	2022	2023	2024	2025	2026
	2	4	0	0	2

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy i zależą od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§5

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard, z wyjątkiem opłat niezależnych, ustala zarządzeniem Wójta Gminy Białogard nie częściej niż raz w roku.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, takich jak:

Lp.	Wyszczególnienie	Procent podwyżki lub obniżki
1.	Budynek zlokalizowany poza strefą zabudowy wsi (kolonia)	- 10%
2.	Lokale w budynkach jednorodzinnych	+ 20%
3.	Lokale w budynkach wolnostojących do 4 mieszkań	+ 5%
4.	Lokale poniżej gruntu (suterena)	- 20%
5.	Wspólne użytkowanie kuchni, łazienki, wc	- 10%
6.	Brak wc w lokalu - wc poza lokalem (na klatce schodowej, korytarzu)	- 10%
7.	Brak wc w lokalu - wc poza budynkiem	- 15%
8.	Brak łazienki	- 10%
9.	Wodociąg poza mieszkaniem lub brak	- 20%
10.	Brak kanalizacji	- 10%
11.	Brak instalacji c.o.	- 10%
12.	Zły ogólny stan techniczny	- 5%

3. Czynniki zmniejszające stawkę czynszu nie mogą łącznie przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.
4. Czynsz najmu nie ulega podwyższeniu w przypadku ulepszeń lokalu wprowadzonych przez najemcę na jego koszt, za zgodą wynajmującego.
5. Wysokość czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Białogard.

Rozdział VI

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Białogard

§6

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białogard zarządza Wójt Gminy Białogard z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego, we współpracy z powołaną Społeczną Komisją Mieszkaniową.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.
3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się do wynajmu za odpłatnością
4. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział VII

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§7

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali,
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Białogard ustalone w rocznych planach budżetowych,
- 3) środki pomocowe pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej.

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§8

1. Planowana wysokość kosztów na eksploatację oraz remonty i modernizację lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne w kolejnych latach Programu przedstawia tabela nr 6.

Tabela 6. Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Białogard w latach 2022-2026

WYSZCZEGÓLNIENIE KOSZTÓW	Prognozowane koszty [w zł] utrzymania zasobu mieszkaniowego w latach				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	87 000	92 000	98 000	104 000	110 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	10 000	50 000	50 000	30 000	30 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	25 000	-	-	-	-
Razem	122 000	142 000	148 000	134 000	140 000

2. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują następujące koszty: wody, kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, energii elektrycznej, przeglądów technicznych, kominiarskich, elektrycznych, gazowych oraz pozostałe koszty i usługi niezbędne przy eksploatacji lokali mieszkalnych.
3. W kosztach remontów i modernizacji uwzględnione zostały przedsięwzięcia związane termomodernizacją lokali i budynków.

Rozdział IX
Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Białogard

§9

1. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową członków wspólnoty samorządowej należy przestrzegać poniższych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:
 - 1) przestrzegać zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoich elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań będących przedmiotem zamiany,
 - 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej,
 - 4) czynić systematyczne starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych poprzez adaptację obiektów o innym przeznaczeniu celem uzyskania pomieszczeń dostosowanych do zamieszkania,
 - 5) egzekwowanie terminowej płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez:
 - a) reagowanie w przypadku pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności,
 - b) przeprowadzanie rozmów mających na celu ustalenie sytuacji materialnej oraz określenie sposobów udzielania pomocy,
 - c) informowanie o możliwości starania się o dodatek mieszkaniowy lub o środki z pomocy społecznej.
 2. Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmoczenie i usprawnienie działań windykacyjnych.
 3. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak:
 - a) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
 - b) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, głównie opłat niezależnych (media),
 - c) niewłaściwa postawa wielu najemców wobec pojawiających się problemów,
 - d) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.
 4. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych. W okresie realizacji Programu planowane jest m.in.:
 - a) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniających system monitorowania płatności i zaległości czynszowych,
 - b) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
 - c) wdrożenie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,
 - d) aktywne pośrednictwo gminy w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
 - e) występowanie na drogę sądową o eksmisję,
 - f) przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym do lokali socjalnych.
 5. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:
 - a) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez bezpośrednie i telefoniczne kontakty,
 - b) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów.
-

Rozdział X
Postanowienia końcowe

§10

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy.
 2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.
-