

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płoty na lata 2020 - 2024

- Rozdział 1 -

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

&1 Mieszkaniowy Zasób Gminy Płoty tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Płoty, lokale gminne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale socjalne.

&2 Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Mieszkaniowy Zasób Gminy Płoty obejmował 214 lokale których własność oraz struktura przedstawiały się następująco:

L.p.	Treść	Rok 2019
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	44 75
2.	Ilość lokali ogółem a) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy b) ilość lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych c) ilość lokali socjalnych	188 175 8 5
3.	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem: a) w budynkach w całości należących do Gminy b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych c) lokali socjalnych	8 977,58 8 551,36 360,40 65,82

& 3.1 Z uwagi na ograniczone zasoby finansowe budżetu gminy w opracowanej prognozie nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	2020	2021	2022	2023	2024
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy	41	40	39	38	37
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych w których znajdują się lokale komunalne	74	73	71	69	67
2.	Ilość lokali ogółem	175	164	152	148	157
	a) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	166	159	144	140	129
	b) ilość lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4	4	3	3	3
	c) ilość lokali socjalnych	5	5	5	5	5
3.	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem:	8 767,78	7 618,27	7 233,18	6 969,76	6 819,76
	a) w budynkach w całości należących do Gminy	8 490,01	7 380,01	7 044,01	6 792,01	6 642,01
	b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	211,95	172,44	123,35	111,93	111,93
	c) lokali socjalnych	65,82	65,82	65,82	65,82	65,82

& 4. 1 Zakłada się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynikających np. katastrofy budowlanej, rozbiórki budynków poprzez podnajem lokali od innych właścicieli.

2. Prognozuje się budowę lokali socjalnych dla osób eksmitowanych zgodnie z wyrokiem sądu.

&5. 1. Stan techniczny budynków oceniany jest na podstawie wpisów w książce obiektu oraz dokonanych przeglądów technicznych.

2. Większość budynków w zasobie gminy liczy ponad 80 lat są to budynki wybudowane w latach 1860 - 1939. Stopień zużycia technicznego wynosi około 50%. Nieco wyższy standard posiadają budynki wybudowane w latach 1964-1975 lub budynki po kapitalnym remoncie.

3. Dominuje tradycyjny system ogrzewania lokali w postaci pieców węglowych i opalanych drzewem.

&6. 1. Większość budynków wymaga remontów: pokryć dachowych, elewacji, klatek schodowych, wymiany instalacji elektrycznej, gazowej i wod-kan, wykonanie izolacji łań fundamentowych oraz bieżących napraw wynikających z eksploatacji.

2. Stan techniczny budynków w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobów mieszkaniowego gminy przedstawia się następująco:

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Stan techniczny			zły
			dobry	dostateczny	niezadawalający	
2020	115	175	8	107	-	-
2021	113	164	9	104	-	-
2022	110	152	9	101	-	-
2023	117	148	11	96	-	-
2024	104	137	11	93	-	-

- za stan techniczny dobry uważa się lokal nie wymagający napraw w prognozowanym okresie czasu

- stan techniczny (dostateczny) zadowolający elementy konstrukcyjne budynku są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku w którym znajdują się lokale należy naprawić lub wymienić, np. naprawa pokrycia dachowego, wymiana instalacji technicznej, naprawa bądź wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej

- stan techniczny niezadawalający, drobne elementy konstrukcji budynku w którym znajdujące się lokale wymagają naprawy lub wymiany np. elewacja, wymiana pokrycia dachowego, przebudowa kominów

- stan techniczny zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku w którym znajdują się lokale wymagają pilnej wymiany lub generalnej naprawy

-Rozdział 2-

Analiza potrzeb oraz planu remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

& 7.1 Zróżnicowane pod względem wieku budynki przedstawiają różnorodny konstrukcyjnie poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Utrzymanie zasobu w należytym technicznym, zapewnienie ciągłości i niezawodności funkcjonowania wszystkich instalacji oraz dochodzenie do założonych standardów wymaga wykonania dość znacznych remontów o różnym zakresie rzeczowym. Zakłada się, jak najbardziej celowym i koniecznym jest dążenie do tego aby w części budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy przeprowadzić remonty w takim zakresie aby osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii, naprawie instalacji których stan techniczny może powodować zagrożenie dla zdrowia, życia lub mienia mieszkańców

- a) instalacje elektryczne i gazowe
- b) instalacje wod-kan i grzewcze
- c) przewody kominowe
- d) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych i kominów.

Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe nakładów na remonty oraz fakt, że potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże ustala się następujące priorytety remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego:

- a) wymiana i naprawa pokryć dachowych, remont kominów,
- b) naprawa elewacji budynków w tym ocieplenie ścian,
- c) wymiana instalacji elektrycznej i gazowej,
- d) wykonanie izolacji ław fundamentowych,
- e) wymian stolarki okiennej i drzwiowej,

Wysokość niezbędnych środków finansowych na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynoszą 3 571 400,00 zł z czego na poszczególne lata przypada:

2020 - 640 000,00 zł

2021 - 670 000,00 zł

2022 - 708 000,00 zł

2023 - 754 200,00 zł

2024 - 799 200,00 zł

Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe pokrywają jedynie koszty eksploatacji, bieżącej konserwacji budynku jak też wynagrodzenia zarządcy. Środki na remonty kapitalne tworzone będą z wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych, dofinansowania gminy oraz kredytów i pożyczek.

- Rozdział 3 -

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

&8.1 Przewidywana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Płoty w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Planowana sprzedaż	13	11	12	4	11

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży, stanowiących własność Gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.

3. Ze sprzedaży wyłączone będą lokale:

- w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- nie stanowiące samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- lokale socjalne,

4. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży ustala Rada Miasta w Płotach.

5. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali. Podstawą do realizacji sprzedaży lokali stanowić będzie wykaz budynków i lokali do sprzedaży na dany rok wynikający ze złożonych wniosków przez najemców.

- Rozdział 4 -

Zasady polityki czynszowej.

§9.1 Działania w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

2. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Płotów z zastosowaniem współczynników zwiększających lub zmniejszających w zależności od standardu i wyposażenia lokalu oraz lokalizacji budynku.

3. Stawki czynszu nie będą podwyższane częściej niż co 6 miesięcy.

4. Dla lokali mieszkalnych stawka podstawowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej nie powinna być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej dla lokali.

5. Ustala się następujące współczynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu według art.7.1. ustawy o ochronie praw lokatorów

* gaz **30 %**

* łazienka **20%**

* wc **20 %**

* za stan techniczny budynku: po remoncie kapitalnym dachu- **15%**

* po przeprowadzeniu termomodernizacji budynku

(dot. remontów wykonanych po 2014 r roku-5 lat) - **15%**

5.A. Ustala się następujące współczynniki obniżające stawkę podstawową czynszu według art.7.2 ustawy o ochronie praw lokatorów

* za brak instalacji wod - kan **20%**

* za ślepą kuchnię - **10%**

*za położenie lokalu na terenie wsi -**10%**

6. 1. Współczynników zwiększających stawkę czynszową nie stosuje się w przypadku gdy lokator na własny koszt zmodernizował wyposażenie lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu to zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko wówczas gdy wynajmujący zwróci najemcy koszt ulepszenia.

3. Współczynniki zwiększające i zmniejszające stawek podstawową czynszu nie mają zastosowania do stawek czynszu za lokale socjalne.

& 10 Prognozowana wysokość stawki podstawowej czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

w roku 2019 - stawka podstawowa czynszu wynosiła 2,60 zł za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu i stanowiła 0,88 % wartości odtworzeniowej lokalu

2020 = 3,71 zł

2021 = 3,90 zł

2022 = 4,10 zł

2023 = 4,30 zł

2024 = 4,50 zł

- Rozdział 5 -

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu |Gminy oraz przewidywane zmiana w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Zarząd lokalami stanowiących zasób mieszkalny gminy oraz wspólnot z udziałem gminy sprawuje zakład budżetowy Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Płotach. Zadaniem zarządzającego jest administrowanie i gospodarowanie mieszkalnym zasobem gminy zgodnie z umową o zarządzaniu w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie zasobem i utrzymaniem jego stanu technicznego na odpowiednim poziomie.

2. W budynkach w których z mocy ustawy o własności lokali tworzą się Wspólnoty Mieszkaniowe, Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zarządza lokalami będącymi własnością gminy.

3. W prognozowanym okresie nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

- Rozdział 6 -

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W okresie obowiązywania uchwały przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wpływów z najmu lokali mieszkalnych, socjalnych oraz z wpływów z najmu lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i dotacji gminy.

- Rozdział 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym z współwłaścicieli

& 14 Wysokość wydatków w latach 2020 - 2024

L.p.	Rodzaj wydatków	Przewidywana kwota wydatków w tys.				
		2020	2021	2022	2023	2024
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	80	85	90	105	110
2.	Koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkalnego zasobu gminy	501	529,5	565,8	593,7	635
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	58,8	55,44	52,14	55,44	54

- Rozdział 8 -

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

& 15 Gmina stwarza i popiera tworzenie warunków mających wpływ na poprawę wykorzystywania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:

- a) umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami,
- b) zamianę mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkalnych najemców do możliwości finansowych,
- c) dokonywanie podziału dużych mieszkań na mniejsze,

- d) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne i socjalne,
- e) wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- f) przeznaczanie lokali o obniżonym standardzie po ewentualnym opróżnieniu ich przez najemców na lokale socjalne.

&16. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy Płoty będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki podstawowej czynszu i będą się kształtowały na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.