

## **Postanowienia ogólne:**

### ***Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy 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 wydatki inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pieniężno w latach 2022 – 2026 opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 ze zmianami) i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz.611).

### **1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:**

Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 03 grudnia 2021 r. wynosi:

- 121 lokali mieszkalnych - ogólna powierzchnia lokali wynosi 5321,35 m<sup>2</sup>,

w tym:

- 113 lokali w budynkach wielorodzinnych – o łącznej powierzchni 5140,70 m<sup>2</sup>,
- 2 lokale chronione w budynku wspólnot mieszkaniowych – o łącznej powierzchni 39,10 m<sup>2</sup>,
- 6 lokali socjalnych - o łącznej powierzchni 141,55 m<sup>2</sup>,

Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 44,34 m<sup>2</sup>.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

<b>lata</b>	<b>ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>ilość lokali socjalnych</b>	<b>ilość lokali chronionych</b>
<b>2022</b>	113	6	2
<b>2023</b>	103	6	2
<b>2024</b>	93	6	2
<b>2025</b>	83	6	2
<b>2026</b>	73	6	2

Lokale socjalne zasobu mieszkaniowego Gminy Pieniężno znajdują się w miejscowości Pluty 13. Lokal chroniony znajduje się w budynku przy ulicy Dworcowej 8 w Pieniężnie.

Zmniejszanie ilości zasobów mieszkaniowych gminy jest wynikiem prowadzonej preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Według prognoz przyjmuje się, że rocznie sprzedanych zostanie około 10 lokali.

Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia:

1. Instalacja wodociągowo – kanalizacyjna 80 %

2. W.C. 70 %

3. Centralne ogrzewanie 25 %

Struktura wiekowa budynków:

Wybudowane do 1945 r. - 80 %

Wybudowane po 1945 r. - 20 %

W związku z tym, iż 80% budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne zostało wybudowanych przed 1945 r. istnieje potrzeba przeznaczenia w budżecie gminy zwiększonych środków finansowych na remonty.

Gmina Pieniężno planuje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez wydzielenie i uzbrojenie terenów miasta pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne realizowane przez podmioty, z którymi Gmina podejmie współpracę. Jednocześnie Gmina Pieniężno w latach 2022 – 2026 planuje wybudowanie budynków mieszkalnych przez spółkę Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Sp. z o o. z wykorzystaniem środków własnych oraz pozyskanych na ten cel z budżetu państwa.

## **2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach:**

Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych gminy znajdują się najczęściej w budynkach starych, mało atrakcyjnych, w złym stanie technicznym.

Priorytetem są remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mające na celu:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkownika budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

W pierwszej kolejności muszą być podejmowane prace mające na celu zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji wewnętrznych oraz remonty kominów.

Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych koszty remontów ponoszone są z zaliczek pobieranych przez wspólnoty.

## **3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach:**

1. *W latach 2022 – 2026 planuje się sprzedaż około 50 lokali:*

2022 - 10 lokali

2023 - 10 lokali

2024 - 10 lokali  
2025 - 10 lokali  
2026 – 10 lokali

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży zależy przede wszystkim od zainteresowania najemców wykupem zajmowanego lokalu.
3. Na podstawie uchwały nr XXI/38/08 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, najemcy lokali mają prawo wykupu dotychczas zajmowanych lokali. W przypadku sprzedaży za jednorazową spłatą stosuje się bonifikaty w wysokości:
  - na terenie gminy – 90% wartości lokalu
  - na terenie miasta - 80% wartości lokalu.

#### **4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne ustalane są Zarządzeniem Burmistrza.
2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki bazowe czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - położenia budynku;
  - położenia lokalu w budynku;
  - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację centralnego ogrzewania, ciepłą wodę, instalację wodno – kanalizacyjną, łazienkę;
  - ogólny stan techniczny budynku.
3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.
5. Zasady obniżania czynszu.  
Właściciel może na wniosek najemcy stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki czynszu następują według procedury zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
6. Ustala się następujące rodzaje czynszów, które opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:
  - a) za lokale mieszkalne,
  - b) za lokale socjalne,
  - c) za lokale użytkowe.

#### **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach:**

Zarządzaniem mieszkaniowym w zakresie ewidencji lokali, dokumentacji związanej z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywaniem niezbędnych prac remontowo – adaptacyjnych zajmuje się:

1. Urząd Miejski w Pieniężnie, ul. Generalska 8, 14-520 Pieniężno,
2. Administrator zatrudniony na podstawie umowy - obecnie na rok 2021 „Spółdzielnia Socjalna Sąsiedzi” z siedzibą w Pieniężnie, przy ul. Braniewskiej 12 F.

## **6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

*Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Pieniężno uznaje się:*

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
2. Środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
3. Środki z budżetu Gminy,
4. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pozyskane z zewnątrz w ramach programów rządowych i Unii Europejskiej.

## **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:**

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, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne będzie uzależniona od kwoty umieszczonej na ten cel w budżecie gminy, a kolejność wykonywanych napraw w zależności od potrzeb.

Wysokość wydatków przedstawia Tabela 1

Kolejne lata objęte programem	Remonty	Bieżąca eksploatacja	Wydatki inwestycyjne	Razem
2022	250.000 zł	50.000 zł	-	300.000 zł
2023	225.000 zł	60.000 zł	-	285.000 zł
2024	200.000 zł	65.000 zł	-	265.000 zł
2025	175.000 zł	70.000 zł	-	245.000 zł
2026	150.000 zł	75.000 zł	-	225.000 zł

## **8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:**

1. W ramach działań mających na celu poprawę gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy winno być dążenie do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez istniejące już Wspólnoty Mieszkaniowe.
2. Dopasowanie wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkujących. Mieszkania duże, zadłużone powinny być zamieniane na mniejsze na zasadzie dobrowolności, jak również w drodze eksmisji, po wcześniejszym uzyskaniu wyroków sądowych. Należy umożliwiać i propagować system zamiany mieszkań między lokatorami.
3. Należy dążyć do odzyskiwania mieszkań praktycznie niezamieszkałych, a także tych, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.
4. Należy zwiększać działania idące w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych, które wymagają remontów.