

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica.

§ 1

1. Według danych na dzień 29 grudnia 2022 r., w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Damnica wchodzi **44** lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Damnica.
2. W ogólnej liczbie **44** lokali gminnych, **17** z nich stanowi lokale socjalne.
3. Zestawienie lokali w zależności od ich lokalizacji, rodzaju, roku budowy:

Lp.	Lokalizacja (miejsowość)	Liczba lokali		Rok budowy		
		komunalnych	socjalnych	do 1945	1946- 2014	po 2014
1	Bobrowniki	1	-	1	-	
2	Damnica – Osiedle Rybackie	3	-	0	3	
	Damnica-pozostałe	7	7	9	-	5
3	Damno	4	2	6	-	
4	Jeziorka	4	1	5	-	
5	Mianowice	1	1	2	-	
6	Paprzyce	1	-	1	-	
7	Świecichowo	1	-	1	-	
8	Wiatrowo	2	-	2	-	
9	Zagórzycza	1	-	1	-	
10	Zagórzyczki	2	1	3	-	
11	Karzniczka	0	5	0	-	5
		27	17	32	3	10

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica oraz planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 2

1. Zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych:
 - 1) Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne

i lokale tymczasowe, gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych warunkach;

- 2) Gmina realizuje zadania w zakresie budowy dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych, ponadto, w miarę pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, wierać będzie budowę pozostałej infrastruktury, związanej z budownictwem mieszkaniowym;
- 3) Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

2. Realizacja zadań wymienionych w pkt 1-3 będzie przebiegać poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) budowę budynków komunalnych i socjalnych;
- 3) pozyskiwanie środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego;
- 4) współpracę z innymi podmiotami, których podstawowym celem jest zwiększenie infrastruktury mieszkaniowej.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

- 1) sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana przez Gminę Damnica na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami;
- 2) przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty, według zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) zachowując dotychczasowe zasady zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026	rok 2027
2	2	2	2	2

4. Na podstawie wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono następujący stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Damnica, na dzień 29 grudnia 2022 r.:

Liczba lokali		
stan dobry	stan średni	stan słaby
12	24	8

5. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania, przy obecnym poziomie stawek czynszu, w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych, w najbliższych latach nie daje możliwości zachowania gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz uniemożliwia ewentualne podwyższenie jego standardu.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Dammica na lata 2023-2027

§ 3

1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz remontów bieżących, z uwzględnieniem zapisów § 7.

2. W związku z ograniczonymi środkami na cele remontowe, zakłada się, iż remonty lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, będą wykonywane przez jednostkę organizacyjną, Zakład Gospodarki Komunalnej w Dammicy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej

§ 4

1. Stawkę czynszu w Gminie Dammica, zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustala Wójt Gminy Dammica.
2. Zakłada się, iż wpływy pochodzące z czynszów najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Dammica oraz koszty niezbędnych remontów.
3. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.
4. Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej:
 - 1) przyjęcie od dnia 18 października 2022 r., stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Dammica lub, którego wynajmującym jest Gmina Dammica, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Dammica, w wysokości,

zmierzającej do jej ustalenia w sposób odpowiadający kosztom związanym z utrzymaniem lokalu;

- 2) zakłada się, począwszy od 2023 roku coroczną aktualizację stawek czynszu wprowadzonych od dnia 18 października 2022 roku;
 - 3) stawki czynszu podwyższane będą w sposób określony w pkt 2, do poziomu nie wyższego jednak jak 3% wartości odtworzeniowej lokalu;
 - 4) zakłada się wprowadzenie systemu zniżek czynszu zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą
 - 5) czynsz za najem lokali socjalnych winien zostać ustalony w wysokości nie przekraczającej połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Damnica;
 - 6) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu wraz z ewentualnym odszkodowaniem uzupełniającym.
5. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się następujące obniżki stawki czynszu:

Lp.	Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Wartość % obniżki stawki czynszu
1.	Budynek mieszkalny wymagający termomodernizacji	30
2.	Lokalizacja nieruchomości w odległości powyżej 2 km od ciągów komunikacji	20
3.	Brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych w lokalu	30
4.	Położenie lokalu powyżej parteru	10

6. Na wniosek najemców, których średni dochód, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty 80% najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 70 % najniższej emerytury, stawka czynszu może zostać obniżona o 15 %.
7. Na wniosek najemców, których średni dochód, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym kwoty odpowiadającej 60 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 50% najniższej emerytury, stawka czynszu może zostać obniżona o 25 %.
8. Obniżek wskazanych w ust. 6 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. Natomiast po upływie tego okresu, po udokumentowaniu utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, na wniosek najemcy obniżka może być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

9. Obniżki wskazane w ust. 6 nie dotyczą najemców lokali socjalnych, oraz najemców, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 2) zamieszkują w lokalach, w których powierzchnia użytkowa przekracza:
 - a) 40 m² – dla 1 osoby,
 - b) 48 m² – dla 2 osób,
 - c) 56 m² – dla 3 osób,
 - d) 64 m² – dla 4 osób,
 - e) 72 m² – dla 5 osób,
 - f) 80 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób niż 6, dla każdej kolejnej zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 8 m².

Rozdział 5

Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica na lata 2023-2027

§ 5

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica zarządzają:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej w Damnicy;
 - 2) Wójt Gminy Damnica.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) utrzymywanie w nie pogorszonym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
 - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,
 - d) naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych,
 - e) windykacja i analiza należności.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 6

1. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego są dochody z tytułu czynszu najmu i środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy Damnica. Celem ograniczenia

wysokości wydatków ponoszonych z budżety Gminy, w związku z utrzymaniem jej zasobu mieszkaniowego, koniecznym jest urealnienie wysokości stawki czynszu za najem lokali, do wysokości faktycznie ponoszonych kosztów. Aktualizacja stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, na przestrzeni kolejnych lat winna spowodować stopniowy wzrost dochodów, a tym samym ograniczyć dotowanie z budżetu Gminy.

2. Prognoza dochodów z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

rok	2023	2024	2025	2026	2027
kwota dochodów	63 869,86 zł	78 567,75 zł	91 232,19 zł	103 895,31 zł	116 559,75 zł

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 7

Wysokość wydatków przeznaczanych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach kolejnych, będzie przede wszystkim uzależniona od przeprowadzonych remontów.

rok	prognozowana liczba lokali pozostających w zasobach mieszkaniowych	planowany koszt remontów lokali (zł)
2023	44	18 218,00
2024	42	18 000,00
2025	40	17 000,00
2026	38	16 000,00
2027	36	15 000,00

Rozdział 8

Inne działania racjonalizujące gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminnym

§ 8

Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowym zasobem gminnym poza już uprzednio wymienionymi, winna uwzględniać również podejmowanie działań w zakresie zamian lokali mieszkalnych, dostosowując przydział lokalu do potrzeb i możliwości najemcy.