

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica na lata 2018-2022

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica.

§ 1. 1. Według danych na dzień 31 stycznia 2018 r., w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Damnica wchodzi **47** lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Damnica.

2. W ogólnej liczbie **47** lokali gminnych, **14** z nich stanowi lokale socjalne.

3. Zestawienie lokali w zależności od ich lokalizacji, rodzaju, roku budowy:

Lp.	Lokalizacja (miejscowość)	Liczba lokali		Rok budowy		
		komunalnych	socjalnych	do 1945	1946-2014	po 2014
1	Bobrowniki	1	-	1	-	
2	Damnica – Osiedle Rybackie	5	-	0	5	
	Damnica-pozostałe	7	5	7	-	5
3	Damno	4	1	5	-	
4	Jeziorka	4	1	5	-	
5	Łojewo	2	-	3	-	
6	Mianowice	2	1	3	-	
7	Paprzyce	1	-	1	-	
8	Świecichowo	1	-	1	-	
9	Wiatrowo	3	-	3	-	
10	Zagórzycza	1	-	1	-	
11	Zagórzyczki	2	1	3	-	
12	Karzniczka	0	5	0	-	5
		33	14	32	5	10

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica.

§ 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, wpiąć 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. W roku 2014 i w 2017 roku przekazanych zostało do użytkowania dziesięć lokali socjalnych, po 5 w miejscowości Karzniczka i Damnica.

§ 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 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
4	4	4	4	4

§ 4. 1. Na podstawie wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono następujący stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy Damnica, na dzień 31 marca 2018 r.:

Liczba lokali			
stan bardzo dobry	stan dobry	stan średni	stan słaby
10	5	19	

2. 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.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica na lata 2018-2022

§ 5. 1. Uwzględniając aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica, jak również podział obowiązków najemcy i wynajmującego, w zakresie prac konserwacyjno-remontowych przewiduje się następujące koszty remontów:

rok	prognozowana liczba lokali pozostających w zasobach mieszkaniowych	planowany koszt remontów lokali (zł)
2018	47	57 000,00
2019	43	70 000,00
2020	39	70 000,00
2021	35	80 000,00
2022	31	80 000,00

2. Zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica, wynikające ze sprzedaży lub nabycia lokali do zasobu oraz zmiany w zakresie kategorii lokali: komunalnych lub socjalnych, w stosunku do przyjmowanych założeń, mogą skutkować koniecznością dokonania modyfikacji w zakresie remontów.

3. Założenia przyjęte w zakresie przeprowadzenia remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminnego mogą ulec zmianie w związku ze zmianą potrzeb, w tym zakresie, jak również z uwagi na zmienność cen i usług.

4. 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 Damnicy.

IV. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Umowa najmu lokalu może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji nie pobiera się przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego, zamiennego i tymczasowego pomieszczenia.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

5. Na wniosek najemcy kaucja może zostać zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu.

6. Zwaloryzowana kwota kaucji, na dzień jej zwrotu, winna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i wielokrotności stawki czynszu, przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§ 7. 1. Stawkę czynszu w Gminie Damnica, zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustala Wójt Gminy Damnica.

2. Zakłada się, iż wpływy pochodzące z czynszów najmu lokali mieszkalnych powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Damnica 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.

§ 8. 1. Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej:

- 1) przyjęcie od dnia 1 maja 2018 r., stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Damnica lub, którego wynajmującym jest Gmina Damnica, należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Damnica, w wysokości, zmierzającej do jej ustalenia w sposób odpowiadający kosztom związanym z utrzymaniem lokalu;
 - 2) zakłada się, począwszy od 2018 roku coroczną aktualizację stawek czynszu wprowadzonych od dnia 1 maja 2018 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;
 - 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.
2. Przy ustalaniu stawek czynszu uwzględnia się następujące obniżki stawki czynszu:

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

3. 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 %.
4. 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 %.
5. Obniżek wskazanych w ust. 3 i 4 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.
6. **Obniżki wskazane w ust. 3 i 4 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.

V. Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica na lata 2018-2022.

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Damnica zarządzają:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej w Damnicy;
- 2) Wójt Gminy Damnica.
 2. Ustala się następujący zakres prac, jaki jest zobowiązany na koszt własny wykonać najemca:
 - 1) naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien, drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii

- i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 2) konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie;
- 3) usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzającego go osoby.
3. Ustala się następujący zakres prac, jaki wykonuje wynajmujący:
- 1) utrzymanie w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń, służących do wspólnego użytku mieszkańców;
 - 2) dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, w szczególności:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, oraz tynków, jeżeli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022

§ 10. 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	2018	2019	2020	2021	2022
kwota dochodów	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł	24 000 zł

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

§ 11. 1. Wysokość wydatków przeznaczanych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w latach kolejnych, będzie przede wszystkim uzależniona od możliwości finansowych Gminy Damnica, stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, poziomu cen na rynku remontowo-budowlanym oraz windykcacji zaległości czynszowych.

2. Wydatki ponoszone na cele związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego pozostają również w zależności od poziomu zbywania lokali mieszkalnych, pozostających w tym zasobie.

VIII. Inne działania racjonalizujące gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminnym

§ 12. 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.