

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY KOSTRZYN
NA LATA 2021 – 2025**

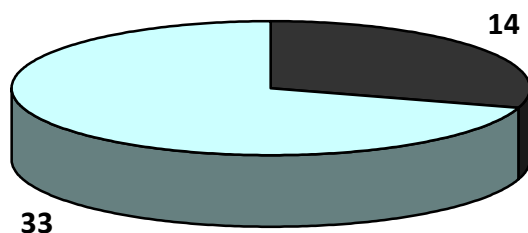
I. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Kostrzyn i prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Przepisy ustawy powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania zróżnicowanych działań, umożliwiających dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak również liczby i struktury lokali, w odniesieniu do aktualnych potrzeb mieszkaniowych.

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn na podstawie danych z 01.10.2020 roku:

Lp.	Treść	Rok 2020 stan na 01.10
1.	Ilość budynków ogółem (100% własność gminy)	14
	- w tym położone na terenie wiejskim.	7
	Ilość budynków ogółem (współwłasność gminy)	33
	- w tym położone na terenie wiejskim.	16
2.	Ilość mieszkań ogółem:	103
	- w tym: socjalnych	4
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem:	4291,78 m ²
	- w tym: lokale socjalne	109,17 m ²

Udział ilościowy budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Kostrzyn



■ własność Gminy Kostrzyn (szt.)
 □ współwłasność Gminy Kostrzyn (szt.)

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn w latach 2021-2025.

Lp.	Treść	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Budynki mieszkalne (szt.)	47	47	46	46	45
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m ²)	4179,05	4017,12	3862,82	3741,22	3627,72
3.	Powierzchnia lokali socjalnych (m ²)	109,17	109,17	109,17	109,17	109,17
4.	Ilość lokali mieszkalnych (szt.)	100	97	93	89	85
5.	Ilość lokali socjalnych (szt.)	4	4	4	4	4

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kostrzyn – informacje ogólne:

- a) Rok budowy: od końca XIX wieku do 1993 roku. Konstrukcja budynków trwała, większość budynków wykonana w technologii tradycyjnej,
- b) Wyposażenie:
 - instalacja elektryczne 100%
 - instalacje wodociągowe 100%
 - instalacje wodno-kanalizacyjne 99%
 - instalacje centralnego ogrzewania 13%
 - instalacje ciepłej wody 11%

4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Kostrzyn na lata 2021-2025.

1) Celem gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym jest:

- a) niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków,

- b) stopniowa modernizacja,
 - c) powiększanie poprzez przejmowanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub innych podmiotów.
- 2) Przewiduje się sukcesywne wykonanie w latach 2021-2025 następujących robót:
- a) roboty dekarские,
 - b) roboty zduńskie,
 - c) wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej,
 - d) wymiana instalacji odgromowej,
 - e) budowa zbiorników na nieczystości płynne,
 - f) podłączenie budynków do kanalizacji,
 - g) prace ogólnobudowlane, w tym remont klatek schodowych, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty kapitalne dachów,
 - h) wykonanie przeglądów przewidzianych przepisami.
- 3) Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale, a w przypadkach koniecznych również z innych środków.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie 2021-2025

1. Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.

Ocena stanu technicznego. Ogólny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy mimo znacznego wyeksploatowania należy ocenić jako dostateczny. W dużej mierze stan techniczny zasobu mieszkaniowego wynika z zaawansowanego wieku budynków, jak również ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania. Nakłady na prace remontowe w porównaniu z potrzebami są niewystarczające. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali (w tys. zł). Wydatki na planowane remonty, modernizacje, inwestycje, bieżące utrzymanie i konserwacje mogą być realizowane do wysokości kwot przyjętych w budżecie Gminy na dany rok.

Plan sporządzono w oparciu o wydatki remontowe w roku 2020 (w tys. zł).

Lp.	Rodzaj prac	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Dotacja celowa – remont lokali komunalnych	200,0	270,0	150,0	350,0	150,0
2.	Wpłaty na fundusz remontowy do Wspólnot Mieszkaniowych i Spółdzielni	78,1	82,0	82,0	82,0	82,0
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	18,0	16,0	18,0	17,0	15,0
4.	Prace malarskie – klatki schodowe, elewacje	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
5.	Prace ogólnobudowlane – bieżące remonty	9,0	11,0	10,0	11,0	10,0
6.	Prace zduńskie	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
7.	Inne (wymiana instalacji elektrycznej, odgromowej, posadowienie zbiorników bezodpływowych, budowa przyłączy kanalizacji sanitarnej i przyłączy gazowych)	19,5	15,5	14,5	14,5	17,5

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w gminie realizowana jest na podstawie uchwały Rady Miejskiej Gminy Kostrzyn Nr IX/94/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie preferencyjnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań. W perspektywie planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali położonych w budynkach szkolnych.
2. W kolejnych latach planuje się sprzedaż lokali:

Lp.	Rok	Ilość
1.	2021	3
2.	2022	4
3.	2023	4
4.	2024	4
5.	2025	4

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,

- b) za lokale socjalne,
 - c) za lokale użytkowe.
2. Stawki czynszu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego ustala Burmistrz,
 3. Stawki czynszu powinny zapewniać Gminie niezbędne wpływy środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokali użytkowych w stanie niepogorszonym.
 4. Ustala się czynniki zwiększające i obniżające stawki czynszu:

I	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	% podwyżki stawki bazowej
1.	mieszkanie wyposażone w odpływ bez WC	5
2.	mieszkanie w budynku wyposażonym w WC	5
3.	mieszkanie wyposażone w WC	10
4.	mieszkanie wyposażone w łazienkę	10
5.	mieszkanie wyposażone w CO	10
6.	mieszkanie do którego dostarczana jest ciepła woda	10
II	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	% obniżki stawki bazowej
1.	mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	5
2.	mieszkanie z ciemną kuchnią	5
3.	mieszkanie o wysokości poniżej 1,9 m z pochyłym stropem	5
4.	mieszkanie znajdujące się w budynku posiadającym ściany z supremy	5
5.	mieszkanie znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta	5

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Za zapłatę czynszu solidarnie z najemcą odpowiadają na stałe zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
7. Czynsz najmu płacony z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.
8. Czynsz za lokale użytkowe płacony z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami gminnymi powierzono Zakładowi Komunalnemu w Kostrzynie.
2. Zarządzanie polega na:
 - a) prowadzenie polityki mieszkaniowej;
 - b) ewidencjowaniu nieruchomości,
 - c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - d) uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości, prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - e) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności i ściągalnością należności.
3. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025:

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Kostrzyn są:
 - a) dochody uzyskane z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych,
 - b) środki własne budżetu Gminy;

Źródła finansowania	Lata 2021-2025 (w tys. zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Środki budżetu gminy	200,0	270,0	150,0	350,0	150,0
Dochody z czynszu	630,0	630,0	630,0	630,0	630,0

VII. 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 koszty inwestycyjne;

Poniżej przedstawiono prognozę kosztów utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kostrzyn na lata 2021-2025 (w tys. zł);

Rodzaj kosztu	2021	2022	2023	2024	2025
Media	146,0	146,0	146,0	146,0	146,0
Remonty	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0
Eksplatacja	183,0	183,0	183,0	183,0	183,0
Koszty zarządu	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0
Koszty inwestycyjne	251,0	201,0	201,0	201,0	201,0
Fundusz remontowy	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0
Pozostałe wydatki	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
Ogółem	830,0	780,0	780,0	780,0	780,0

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

1. W celu poprawy i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kostrzyn planuje się w okresie obowiązywania Programu:

- 1). Podejmowanie działań związanych z weryfikacją umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2). Realizację procesu zamian lokali mieszkalnych w celu:
 - a). likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobu mieszkaniowego, liczbą osób w nich zamieszkałą, a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali;
 - b) w okresie 2021-2025 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z ich remontami. Planowane prace remontowe nie stwarzają konieczności wykwaterowania mieszkańców, a jedynie wymagają odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.
- 3). Podejmowanie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
- 4). Podjęcie działań polegających na zmianie systemu ogrzewania w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników oraz zwiększenie poprawy jakości środowiska poprzez zmniejszenie emisji szkodliwych gazów;

2. W celu pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być podejmowane działania w zakresie:
 - 1). Rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy;
 - 2). Podejmowanie działań zmierzających do pozyskania nowych lokali mieszkaniowych od np. Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.