

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec na lata 2024-2028

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Poniec na lata 2024-2028

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Poniec objęty Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec na lata 2024-2028 zwany dalej „Programem” tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Poniec zwanej dalej „gminą” położone w budynkach stanowiących własność gminy, budynkach stanowiących współwłasność gminy oraz znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej.
2. Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Poniec:

Lokalizacja budynku	Ilość lokali [szt.]			Powierzchnia użytkowa lokali [m2]		
	mieszkalne	użytkowe	ogółem	mieszkalne	użytkowe	ogółem
Poniec, ul. Bojanowska 1	2		2	100,80		100,80
Poniec, ul. Bojanowska 11	4		4	240,30		240,30
Poniec, ul. Bojanowska 26a	4		4	164,21		164,21
Poniec, ul. Drożdżyńskiego 13	4		4	128,02		128,02
Poniec, ul. Gostyńska 31	3		3	111,53		111,53
Poniec, ul. Gostyńska 38	3		3	86,87		86,87
Poniec, ul. Gostyńska 41	1		1	54,71		54,71
Poniec, ul. Kościuszki 10	5		5	104,30		104,30
Poniec, ul. Krobska 45	4		4	203,35		203,35
Poniec, ul. Krobska 45A	1		1	50,20		50,20
Poniec, ul. M. Focha 3	3		3	104,88		104,88
Poniec, ul. M. Focha 15	1		1	37,71		37,71
Poniec, ul. Parkowa 1	7	1	8	341,80	57,78	399,58
Poniec, ul. Polna 1	2	1	3	129,12	71,50	200,62
Poniec, ul. Szkolna 7	2		2	88,60		88,60
Łęka Wielka 23	2		2	132,71		132,71
Szurkowo 59	5		5	423,32		423,32
Waszkowo 25	3		3	127,48		127,48
Ogółem	56	2	58	2629,91	129,28	2759,19

3. Wykaz budynków stanowiących współwłasność Gminy Poniec:

Lokalizacja budynku	Ilość lokali mieszkalnych komunalnych [szt]	Łączna ilość lokali w budynku [szt.]	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych [m ²]
Poniec, ul. Bojanowska 38	3	5	120,97
Poniec, ul. Parkowa 3	1	5	42,96
Poniec, ul. Respądką 7	1	3	30,31
Poniec ul. Rynek 2	2	4	156,25
Poniec, ul. Rynek 5	2	5	78,29
Poniec, ul. Rynek 10	2	4	96,23
Poniec, ul. Rynek 17	4	7	71,96
Poniec, ul. Harcerska 3	1	2	85,73
Żytowiecko 47	1	4	52,00
OGÓLEM	17	39	734,70

4. W latach 2024-2028 planuje się stopniowe zmniejszanie mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec umożliwiając wykup lokali przez najemców.

5. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Poniec w latach 2024-2028:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Poniec na koniec roku [szt.]	71	70	70	69	68

6. Gmina Poniec dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania. Budynki te w większości pochodzą z okresu międzywojennego i wcześniejszego. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego na lata 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
Poniec, ul. Bojanowska 1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Bojanowska 11	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Poniec, ul. Bojanowska 26a	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Drożdżyńskiego 13	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Gostyńska 31	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Gostyńska 38	niedostateczny	niedostateczny	niedostateczny	niedostateczny	niedostateczny
Poniec, ul. Gostyńska 41	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Kościuszki 10	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Poniec, ul. Krobska 45	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Krobska 45A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Poniec, ul. Focha 3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Focha 15	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Parkowa 1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Polna 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Poniec, ul. Szkolna 7	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Łęka Wielka 23	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Szurkowo 59	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Waszkowo 25	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Bojanowska 38	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Parkowa 3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Respądką 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Poniec, ul. Rynek 2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Rynek 5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Rynek 10	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Rynek 17	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Poniec, ul. Harcerska 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Żytowiecko 47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział II

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

§ 2

1. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.
2. Analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj remontu	Budynek do remontu
Remont elewacji zewnętrznej	Poniec, ul. Parkowa 1 Poniec, ul. Bojanowska 38
Remont lokali mieszkalnych	Szurkowo 59/4 Poniec, ul. Focha 3/3 Poniec, ul. Gostyńska 31/1 Poniec, ul. Kościuszki 10/4 Poniec, ul. Drożdżyńskiego 13/4
Wymiana pokrycia dachowego	Poniec, ul. Rynek 17 Poniec, ul. Gostyńska 31 Poniec, ul. Focha 15 Poniec, ul. Rynek 2
Modernizacja instalacji elektrycznej	Poniec, ul. Krobska 45 Poniec, ul. Rynek 17 Poniec, ul. Bojanowska 11 Poniec, ul. Bojanowska 26a Poniec, ul. Gostyńska 41 Waszkowo 25 Poniec, ul. Parkowa 1 Poniec, ul. Bojanowska 38

3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wraz z planowanymi kosztami oraz podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Rok	Wykaz budynków	Planowany remont i modernizacja
2024	Poniec, ul. Drożdżyńskiego 13	Remont korytarza
	Poniec, ul. Rynek 2/3 Poniec, ul. Bojanowska 38/1	Przestawienie pieców kaflowych
	Poniec, ul. Kościuszki 10/4 Poniec, ul. Focha 3/3 Poniec, ul. Gostyńska 31/1	Remont lokali
	Poniec, ul. Krobska 45/2 Poniec, ul. Rynek 2/1	Wymiana pieców węglowych na kotły gazowe
	2025	Poniec, ul. Rynek 17
Poniec, ul. Bojanowska 1		Remont korytarza
Poniec, ul. Krobska 45		Naprawa schodów zewnętrznych
Poniec, ul. Rynek 2 Poniec, ul. Rynek 17		Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Poniec, ul. Krobska 45 Poniec, ul. Rynek 17		Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej
2026	Poniec, ul. Gostyńska 31	Wymiana pokrycia dachowego
	Szurkowo 59	Wymiana rynien
	Poniec, ul. Gostyńska 31	Remont korytarza
	Poniec, ul. Bojanowska 11 Poniec, ul. Gostyńska 31	Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej
	Poniec, ul. Bojanowska 11 Poniec, ul. Bojanowska 26a	Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej
	Poniec ul. Bojanowska 38	Remont elewacji
2027	Poniec, ul. Focha 15	Wymiana pokrycia dachowego
	Poniec, ul. Parkowa 1 Poniec, ul. Rynek 10	Remont korytarza
	Poniec, ul. Rynek 10	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
	Poniec, ul. Gostyńska 41 Waszkowo 25 Poniec, ul. Parkowa 1	Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej
	Szurkowo 59/4 Poniec, ul. Drożdżyńskiego 13/4	Remont lokali
	2028	Poniec, ul. Parkowa 1
Poniec, ul. Rynek 2		Wymiana pokrycia dachowego
Poniec, ul. Bojanowska 38		Remont korytarza
Poniec, ul. Bajanowska 38 Szurkowo 59		Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Poniec, ul. Bojanowska 38		Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy co uwarunkowane jest względami

ekonomiczno-technicznymi, poprzez generowanie wysokich kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 przedstawia się następująco:

Rok	Łączna liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	Łączna powierzchnia użytkowa lokali [m²]
2024	2	94,96
2025	1	30,31
2026	0	0
2027	1	72,38
2028	1	55,29

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania konserwacji i bieżących remontów.
2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Poniec ustala Burmistrz Ponieca w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:
 - 1) położenie budynku:
 - a) zlokalizowany na terenie miejscowości Poniec - podwyżka o 5 %,
 - b) zlokalizowany na terenie pozostałych miejscowości - obniżka o 5 %;
 - 2) położenie lokalu:
 - a) lokal z samodzielnym wejściem – podwyżka o 5 %,
 - b) lokal z ciemną kuchnią - obniżka o 5 %;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) lokal wyposażony w instalację wodną – podwyżka o 10 %,
 - b) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną - podwyżka o 20 %,
 - c) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, o ile została wykonana na koszt Gminy – podwyżka o 20 %,
 - d) lokal wyposażony w instalację gazową – podwyżka o 10 %,
 - e) lokal wyposażony w łazienkę – podwyżka o 20 %,
 - f) lokal nie wyposażony w instalację wodną – obniżka o 10 %,
 - g) lokal nie wyposażony w instalację kanalizacyjną – obniżka o 10 %,
 - h) lokal nie wyposażony w instalację gazową – obniżka o 10 %,

- i) lokal wyposażony w urządzenia techniczne i instalacje w stanie dobrym – wyżka o 2 %,
 - j) lokal wyposażony w urządzenia techniczne i instalacje w stanie dostatecznym – niżka o 2 %;
- 4) ogólny stan techniczny budynku:
- a) bardzo dobry – podwyżka o 5 %,
 - b) niedostateczny – obniżka o 5%.
4. Czynniki, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą najmu socjalnego lokalu. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028

§ 5

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym w imieniu Gminy Poniec zarządza Burmistrz Ponieca
2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec.
3. Zarządzanie polega na racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami, utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków przez prowadzenie remontów i bieżących konserwacji obiektów oraz obsługę finansowo księgową zasobu, a także realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6

1. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) środki z budżetu gminy;
 - 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - 4) środków zewnętrznych.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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

§ 7

1. Planowane koszty na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Poniec w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	75	76	78	80	85
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	154	145	140	140	150
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł.)	20	21	18	19	20
Koszty inwestycyjne (w tys zł.)	0	0	0	0	0

2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2024-2028 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poniec

§ 8

1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:
- 1) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze;
 - 2) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) łączenia lokali mniejszych w większe;
 - 3) umożliwieniu najemcom zamianę lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości;
 - 4) dokonywaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
 - 5) dokonywaniu sprzedaży mieszkań na raty;
 - 6) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań;
 - 7) umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
 - 8) dostosowanie wysokości czynszu tak aby zapewnić pokrycie bieżących kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu;
 - 9) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

