

ZAŁĄCZNIK

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2026-2030

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Poświętne w poszczególnych latach

§ 1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące jej własność.
2. Zasób mieszkaniowy stanowi obecnie 9 lokali mieszkalnych o pow. 384 m² ogółem, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 1. Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne					
Lp.	Położenie lokalu, miejscowość, nr domu, nr lokalu	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny
1	Brudzewice-Kolonia 59	6	16,20	Inst. wod-kan, CO	dobry
2	Brudzewice-Kolonia 59		47,45	Inst. wod-kan, CO	dobry
3	Brudzewice-Kolonia 59		16,20	Inst. wod-kan, CO	dobry
4	Brudzewice-Kolonia 59		47,45	Inst. wod-kan, CO	dobry
5	Brudzewice-Kolonia 59		16,20	Inst. wod-kan, CO	dobry
6	Brudzewice-Kolonia 59		47,45	Inst. wod-kan, CO	dobry
7	Poświętne, ul. Akacyjowa 3 (ośrodek zdrowia)	3	65,56	Na dzień uchwalania programu budynek jest w trakcie remontu, który się zakończy w 2026 r.	
8	Poświętne, ul. Akacyjowa 3 (ośrodek zdrowia)		61,23		
9	Poświętne, ul. Akacyjowa 3 (ośrodek zdrowia)		66,26		

3. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.
4. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało

ewentualne poprzez nabycie budynków z lokalami od innych podmiotów lub poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy.

5. W latach 2026 -2030 działania Gminy koncentrować się będą na utrzymaniu składników zasobu w należytym stanie technicznym, zaspokajającym podstawowe potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach oraz znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych.

Rozdział 2

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

§ 2.

1. Z uwagi na wiek oraz stan techniczny budynków komunalnych, potrzeby remontowe wynikają głównie z wyeksploatowania obiektów. Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz bieżące prace konserwacyjne.

2. W latach 2026-2030 bieżące potrzeby remontowe oraz modernizacyjne lokali mieszkalnych będą przeprowadzane w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy.

3. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Poświętne przedstawia się następująco:

Tabela 2. Zakres prac na lata 2026-2030		
Adres	Zakres prac	Lata
Budynek, Brudzewice-Kolonia 59	bieżące naprawy w zależności od potrzeb	2026-2030
Budynek ul. Akacyjowa 3	bieżące naprawy w zależności od potrzeb	2028-2030

4. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy mogą być dokonywane przez lokatorów, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Wójta i ustaleniu zasad rozliczania kosztów ponoszonych przez lokatorów.

5. Remonty i modernizacje określone w ust. 2 i 3 obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokali zamiennych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określa Rada Gminy Poświętne.

2. Gmina Poświętne nie planuje w latach 2026-2030 sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.

1. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Stawka czynszu za lokale przeznaczone na najem socjalny stanowi 50 % stawki bazowej.
4. Wzrost stawki bazowej czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy.
5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 4 ust. 2 programu:
 - 1) lokal posiada bieżącą wodę (z wodociągu) – 5%;
 - 2) lokal jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania - podwyżka o 5%;
 - 3)) lokal posiada łazienkę - podwyżka o 5%;
 - 4) lokal posiada WC - podwyżka o 5%;
 - 5) lokal posiada kuchnię - podwyżka o 5%;
 - 6) lokal powyżej 40 m² - podwyżka o 10%;
 - 7) budynek położony w miejscowości, w której jest szkoła podstawowa – podwyżka o 5%.
6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w § 4 ust. 2 programu:
 - 1) lokal nie posiada bieżącej wody (z wodociągu) – obniżka o 5%;
 - 2) lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania - obniżka o 5%;
 - 3) lokal nie posiada łazienki - obniżka o 5%;
 - 4) lokal nie posiada WC - obniżka o 5%;
 - 5) lokal nie posiada kuchni - obniżka o 5%;
 - 6) lokal poniżej 20 m² - obniżka o 10%;
 - 7) budynek położony w miejscowości, w której nie ma szkoły podstawowej – obniżka o 5%.
7. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej ulegają sumowaniu.

Rozdział 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

§ 5.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - 1) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym na miarę posiadanych środków finansowych;
 - 2) pozyskiwanie lokali socjalnych do zasobu na cele mieszkaniowe;

3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali oraz sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, w miarę możliwości środki własne gminy oraz pozyskane dofinansowania ze środków zewnętrznych.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się tzn. dochody z czynszów za lokale mieszkalne równoważyły koszty finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 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, a także koszty inwestycyjne

§ 7.

W latach objętych programem nie przewiduje się prowadzenia kapitalnych remontów mieszkaniowego zasobu gminy, modernizacji i innych działań inwestycyjnych, więc nie przewiduje się kosztów z tym związanych. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw lub remontów w miarę potrzeb czyli tzw. bieżących, niezbędnych do funkcjonowania lokalu, w zakresie na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy.

2. Plan w zakresie bieżącej eksploatacji i bieżących remontów oraz kapitalnych remontów, modernizacji i działań inwestycyjnych w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji i bieżących remontów (zł)	Koszty kapitalnych remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2026	11 000	0	0	0
2027	12 000	0	0	0
2028	13 000	0	0	0
2029	14 000	0	0	0
2030	15 000	0	0	0

Rozdział 8

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

§ 8.

1. W latach 2026-2030 mogą być podjęte działania w celu adaptacji budynków komunalnych nieprzystosowanych do celów mieszkaniowych (budynki po nieczynnych szkołach, świetlice wiejskie itp.) polegające na wydzieleniu w nich lokali mieszkalnych lub socjalnych.
2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą każdorazowo planowane w budżecie gminy.
3. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwiać zamianę w miarę posiadanych lokali na lokal mniejszy o niższym standardzie i o niższym czynszu lub możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.
4. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie Gminy Poświętne propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2026-2030.