

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Moryniu

z dnia.....2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2025-2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne oraz cele programu

§ 1. Gmina Moryń na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach. Zadania te, gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Moryń. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030 mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Moryń, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, stanowiące własność Gminy Moryń.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moryń na lata 2025-2030 są następujące:

1. Pomoc osobom oraz rodzinom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
2. Utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz systematyczna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków finansowych na utrzymanie zasobu,
4. Pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania na remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 11 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 9 budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Moryń. Dotyczy to budynków zlokalizowanych w miejscowościach:

- 1) Moryń,
- 2) Klępicz,
- 3) Nowe Objezierze,
- 4) Stare Objezierze,
- 5) Witnica.

1588 0000000000000000

72000000000000000000
00000000000000000000

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali
Moryń	1	2
Klępicz	4	4
Nowe Objezierze	1	2
Stare Objezierze	1	1
Witnica	2	2

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 8 budynków wybudowanych przed rokiem 1945 i 1 budynek wybudowany w roku 1975. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń wchodzi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni: 428,85 m².

§ 5. Z powodu planowanej sprzedaży 2 mieszkań komunalnych wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń zmniejszy się na przełomie lat 2025-2030. Prognozę dotyczącą wielkości stanu zasobu mieszkaniowego w przyszłych latach prognozuje poniższa tabela.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali
Moryń	1	2
Kłepicz	2	2
Nowe Objezierze	1	2
Stare Objezierze	1	1
Witnica	2	2

§ 6. Istnieje potrzeba powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego. Wynika to w szczególności ze składanych wniosków o najem lokali komunalnych. W przypadku pozyskania budynków lub lokali mieszkalnych do dyspozycji gminy, zostaną one w pierwszej kolejności przeznaczone dla osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i spełniających warunki do ich otrzymania.

Rozdział III

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030.

§ 5. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej, jest stan techniczny budynków, który można ocenić jako dostateczny. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

2. Konieczność przeprowadzenia remontów zazwyczaj związana jest z :

- 1) wymianą stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) wymianą instalacji elektrycznej,
- 3) wymianą instalacji grzewczej, robtami zduńskimi,
- 4) remontem elewacji zewnętrznej,
- 5) wymianą rynien i rur spustowych,
- 6) malowaniem klatek schodowych,
- 7) wymianą pokrycia dachowego.

3. Przewiduje się, że prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych. **Priorytetowymi działaniami będą prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu lokatorów oraz zwiększających energooszczędność budynków.**

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Moryń realizowana jest głównie na rzecz dotychczasowych najemców – na ich wniosek, w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem udziałów w gruncie, proporcjonalnie do powierzchni lokali i części wspólnych budynku. **W latach obowiązywania programu sprzedaż warunkowana będzie pozyskaniem do zasobu nowych lokali mieszkalnych, tak aby zachować co najmniej istniejący zasób.**

2. W latach 2025-2030 planowana jest sprzedaż 2 lokali mieszkalnych.

3. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Moryniu odrębną uchwałą.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb wynikających z utrzymania mieszkaniowego zasobu. **Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.**

§ 7. 2. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty związane z najmem lokalu ustalone według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Morynia:

2.1. czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w wc - 20%
- b) lokal wyposażony w łazienkę - 20%
- c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie -20%,
- d) lokal wyposażony w ciepłą wodę – 20%,
- e) lokale w budynkach jedno- i dwurodzinnych – 20%,
- f) lokale w budynkach wybudowanych po 1945 r. – 20%,

2.2. czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 5%,
- b) lokal, w którym wc znajduje się poza lokalem – 5%,
- c) lokal na poddaszu, w suterenie lub z podłogą na poziomie gruntu -5%,
- d) przeznaczenie budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - 5%.

§ 7. 3. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

§ 7. 4. **Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.** Stawka podstawowa czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki **najniższego** czynszu obowiązującego w zasobie.

§ 8. **Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 100% czynszu, jaki gmina mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu poprzez zawarcie stosownej umowy najmu.**

§ 9. **Czynsz z najmu i innych opłat za lokale komunalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń wnoszony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez gminę rachunek bankowy.**

§ 10. 1 **Podwyższka stawek czynszu jest dokonywana przez Burmistrza Morynia w drodze zarządzenia.**

§ 10. 2. **Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu jest dokonywane w formie 3 miesięcznego wypowiedzenia licząc od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedziana została dotychczasowa wysokość czynszu.**

§ 11. **Nie planuje się obniżania czynszu na wnioski najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej będzie realizowana poprzez tzw. dodatki mieszkaniowe, przyznawane na podstawie odrębnych przepisów.**

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

§ 8. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Moryń definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki finansowej, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także podejmowanie działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Moryniu.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług wywozu nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych;
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością gminy i byłych najemców,
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów technicznego i stanu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030.

§ 9. 1. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali komunalnych.

2. Utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy może być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających strefę mieszkaniową:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII

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 inwestycyjne.

§ 10. 1. Planuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Lp.	Zakres	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Planowane koszty bieżącej eksploatacji	12 000 zł	12 000 zł	12 000 zł	13 000 zł	13 000 zł	13 000 zł
2	Planowane koszty remontów i modernizacji	5 000 zł	10 000 zł	15 000 zł	20 000 zł	25 000 zł	30 000 zł

3	Planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
-	Razem	22 000 zł	27 000 zł	32 000 zł	38 000 zł	43 000 zł	48 000 zł

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i ich rodzinom.

Rozdział IX

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

§ 11. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 12. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:

1. Umożliwienie odpracowania zadłużenia z tytułu nieterminowego uiszczenia opłat za najem lokalu.
2. Najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie; po ustaleniu warunków spłaty zadłużenia. Warunki i zasady międzylokatorskiej zamiany lokali określa odrębna uchwała.
3. Utrzymanie skuteczności windykacji należności przypadających gminie z tytułu nieterminowego uiszczenia opłat za najem lokalu.

§ 13. Innymi działaniami gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

1. kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
2. popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,
3. **podejmowanie działań w celu zabezpieczenia w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.**