

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Panki. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024-2028, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Panki, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Panki.
2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2024-2028, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Panki na lata 2024-2028 są następujące:

1. Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Panki.
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
4. W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
5. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Panki w poszczególnych latach.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 18 lokali mieszkalnych. 6 lokali mieszkalnych znajduje się w 5 budynkach należących do Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla w Pankach. W budynku Szkoły Podstawowej w Aleksandrowie znajdują się 3 lokale mieszkalne. Pozostałe lokale znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Panki.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 768,93 m².

3. Aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1			
Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m ²
1.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 13	6	204,17
2.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 3	1	36,31
3.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 5	1	37,39
4.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 7	2	88,74
5.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 9	1	46,52
6.	42-140 Panki, ul. 1 Maja 10	1	30,48
7.	42-140 Panki, Aleksandrów 31	3	143,88
8.	42-140 Panki, Konieczki 70	1	47,84
9.	42-140 Panki, Jaciska 20	1	57,60
10.	42-140 Panki, ul. Leśna 47	1	76,00
RAZEM		18	768,93

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Panki na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2			
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lata	Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem	Ilość lokali ogółem	Pow. użytkowa w m ² ogółem
2024	10	18	768,93
2025	8	16	674,57
2026	8	16	674,57
2027	8	16	674,57
2028	8	16	674,57

§ 4. 1. W latach 2024-2028 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Panki poprzez umożliwienie wykupu lokali wchodzących w skład Wspólnoty Osiedla w Pankach oraz sprzedaż budynku w miejscowości Konieczki 70 ze względu na jego stan techniczny.

2. W gospodarowaniu zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

3. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia, przeznaczają się pomieszczenie o powierzchni 8 m², zlokalizowane w Pankach, przy ul. 1 Maja 14.

§ 5. 1. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3				
Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych				
Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2024	10	7	2	1
2025	8	7	1	0
2026	8	7	1	0
2027	8	7	1	0
2028	8	7	1	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) Stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) Stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) Stan techniczny niezadawalający - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

Rozdział 3

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określane są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967.), a także opinii i wizji lokalnych. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Panki pierwszeństwo będą miały:

- 1) Prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów.
- 2) Działania zwiększające energooszczędność budynków.

3. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz:

- 1) Analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych,

- 2) Planowaną sprzedaż,
- 3) Możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe.

4. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4					
Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028					
Lata/lokali- zacja	2024	2025	2026	2027	2028
Panki, ul. 1 Maja 13	Wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, wymiana okien, wykonanie balustrady zewnętrznej, remont pomieszczenia łazienki, korytarza, malowanie lokali, bieżące utrzymanie.	Termomodernizacja budynku	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Panki, ul. 1 Maja 3 (Wspólnota mieszkaniowa)	Planowana sprzedaż lokalu	-	-	-	-
Panki, ul. 1 Maja 5 (Wspólnota mieszkaniowa)	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Panki, ul. 1 Maja 7 (Wspólnota mieszkaniowa)	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Panki, ul. 1 Maja 9 (Wspólnota mieszkaniowa)	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Panki, ul. 1 Maja 10 (Wspólnota mieszkaniowa)	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Aleksandrów 31	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Konieczki 70	Planowana sprzedaż	-	-	-	-
Jaciska 20	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Panki, ul. Leśna 47	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

5. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Panki można określić jako dostateczny. Gmina w latach 2024-2028 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków. Poprawy wymagają problemy związane z termomodernizacją budynku w miejscowości Panki ul. 1 Maja 13. Gmina Panki dysponuje starym zasobem mieszkaniowym, głównie z lat 50 XX w. Prace remontowe będą przeprowadzane

sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

Tabela nr 5 przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2024-2028.

Tabela nr 5					
Planowane koszty remontów i modernizacji w złotych					
Lata/lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
Panki, ul. 1 Maja 13	50 000	80 000	0	0	0
Panki, ul. 1 Maja 3 (Wspólnota mieszkaniowa)	0	0	0	0	0
Panki, ul. 1 Maja 5 (Wspólnota mieszkaniowa)	0	0	0	0	0
Panki, ul. 1 Maja 7 (Wspólnota mieszkaniowa)	0	0	0	0	0
Panki, ul. 1 Maja 9 (Wspólnota mieszkaniowa)	0	0	0	0	0
Panki, ul. 1 Maja 10 (Wspólnota mieszkaniowa)	0	0	0	0	0
Aleksandrów 31	0	0	0	0	0
Konieczki 70	0	-	-	-	-
Jaciska 20	0	0	0	0	0
Panki, ul. Leśna 47	0	0	0	0	0

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028

§ 7. 1. W roku 2024 planuje się sprzedaż budynku mieszkalnego w miejscowości Konieczki 70 oraz umożliwienie dotychczasowemu najemcy wykupu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla w Pankach.

2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami po uzyskaniu zgody Rady Gminy Panki wyrażonej w formie uchwały.

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6					
Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2028					
Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	2	0	0	0	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Panki powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2024-2028, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) Czynsz za najem lokali mieszkalnych,
- 2) Czynsz za lokal objęty najmem socjalnym,
- 3) Czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń.

§ 9. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a) ustawy.

2. Do stawki czynszu określonej w § 8 ust. 2 pkt. 2 i 3 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu.

§ 10. 1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) Położenie budynku – (Strefa I centralna – miejscowość Panki) +10%
- b) Położenie lokalu w budynku (parter) +5%
- c) Centralne ogrzewanie +15 %
- d) Instalacja ciepłej wody użytkowej +15%
- e) Instalacja kanalizacyjna +15%
- f) Dobry stan techniczny budynku +10%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) Położenie budynku – (Strefa II peryferyjna – poza miejscowością Panki) -10 %
- b) Położenie lokalu w budynku (piętro) -5%

- c) Lokal bez centralnego ogrzewania -15%
- d) Lokal bez ciepłej wody użytkowej -15%
- e) Brak instalacji kanalizacyjnej -15%
- f) Stan techniczny budynku poniżej przeciętnego -10%

2. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 10. ust. 1. podlegają zsumowaniu.

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

4. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Gminy Panki przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

5. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 3 i 4.

6. Wskazane jest coroczne urealnienie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli uniknąć drastycznemu wzrostowi czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

7. Wójt Gminy może stosować obniżki naliczonego czynszu według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy Panki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Panki.

8. Obniżka czynszu udzielana jest na okres 12 miesięcy.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Panki zarządza Wójt Gminy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali.
- 2) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

- 5) Reprezentowanie Gminy Panki we Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedla w Pankach.
4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Panki.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

- § 12.** 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.
2. Gmina Panki w latach 2024-2028 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.
3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale gminne, pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.
4. W latach 2024-2028 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 mieszkalnych.
5. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Panki mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:
- 1) Dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
 - 2) Preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.
6. Zakup wyposażenia do lokali mieszkalnych, które zamieszkują uchodźcy z Ukrainy, finansowany będzie z Funduszu Pomocy Ukrainie.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

- § 13.** 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 7 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 7					
Prognozowane koszty w latach 2024-2028 w złotych					
Wyszczególnienie/ Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	9500	10000	11000	12000	14000
Koszty remontów lokali i budynków	50000	0	0	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	80000	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	31000	25000	25000	25000	25000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	90500	115000	36000	37000	39000

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Panki

§ 14. 1. Działania Gminy Panki mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
- 2) W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego, zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu. Przewiduje się corocznie dwie zamiany lokali w związku z przeprowadzanymi remontami.
- 3) Sprzedaż budynku w miejscowości Konieczki 70 i lokali mieszkalnych we Wspólnocie Osiedla w Pankach, odbywać się będzie na podstawie odrębnej uchwały Rady Gminy Panki,
- 4) Umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 5) Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.
- 6) Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

2. Działania podejmowane przez Gminę Panki w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.