

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stare Pole
 na lata 2017 – 2021.

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

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Stare Pole wchodzi 1 budynek mieszkalny oraz 19 lokali mieszkalnych, określone w Tabeli nr 1:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. Użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku	Rok budowy budynku
				Woda	Kanalizacja	Ogrzewanie		
1.	Krasnołęka 2	6	216,46 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1958 r.
2.	Krasnołęka 3/5	1	36,86 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1958 r.
3.	Kaczynos 14/1	1	51,80 m ²	Tak	Tak	Piec kafłowy	Dobry	Po 1945 r.
4.	Królewo 38/2	1	62,30 m ²	Tak	Tak	Centralne etażowe	Dostateczny	Przed 1945 r.
5.	Kaczynos Kolonia 7	1	77,90 m ²	Tak	Tak	Centralne etażowe	Dobry	Przed 1945 r.

W gminnym zasobie mieszkaniowym wydzielone zostały lokale znajdujące się w dyspozycji podmiotów systemu oświaty, zgodnie z obowiązującymi przepisami, które określa Tabela nr 2:

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. Użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku	Rok budowy budynku
				Woda	Kanalizacja	Ogrzewanie		
1.	ul. Marynarki Wojennej 22, Stare Pole (Przedszkole)	4	250,97 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1990
2.	ul. Bema 7, Stare Pole	1	44,97 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1980
3.	Królewo 30, Stare Pole	2	161,64 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1994
4.	ul. Bema 6, Stare Pole (Szkoła)	3	109,00 m ²	Tak	Tak	Gazowe	Dobry	1983

Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2021, zgodnie z Tabelą nr 3:

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba lokali mieszkalnych	19	19	19	19	19
Liczba budynków mieszkalnych	1	1	1	1	1
Liczba lokali ogółem	20	20	20	20	20

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

W ramach projektu Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Malbork – Sztum pn. „Poprawa efektywności energetycznej w obiektach użyteczności publicznej na terenie Powiśla i Żuław (wraz z działaniami informacyjno – edukacyjnymi)” w 2017 r. Gmina Stare Pole planuje realizację przedsięwzięcia pn. „*Termomodernizacja budynku Przedszkola w Starym Polu przy ulicy Marynarki Wojennej 22*” oraz przedsięwzięcia pn. „*Termomodernizacja budynku Zespołu Szkół w Starym Polu przy ulicy Gen. Józefa Bema 6*”. Zakres przedmiotowych projektów ma na celu poprawę warunków technicznych budynków poprzez m.in.: ocieplenie zewnętrznych ścian fundamentowych (Przedszkole), ocieplenie połączeń dachowej poddasza i stropu poddasza (Zespół Szkół).

Remontu wymaga lokal znajdujący się w Królewie 38/2. Gmina przewiduje w tym lokalu wymianę drzwi, podłóg oraz wykonanie docieplenia budynku. Przewidywany czas realizacji 2017 -2021.

Stan techniczny budynku oraz pozostałych lokali mieszkalnych jest dobry. Zakłada się, iż przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w niepogorszonej formie.

Najemcy są zobowiązani do sprawowania dozoru nad nieruchomościami min. poprzez utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot użyczenia w należytym stanie technicznym, wykonanie bieżących konserwacji i drobnych napraw jak również utrzymanie czystości. Najemcy zobowiązani są także do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań z uwzględnieniem Uchwały Nr XXV/203/2006 Rady Gminy Stare Pole z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Stare Pole w drodze zarządzenia.
2. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, zgodnie z Tabelą nr 4:

Czynniki podwyższające	Czynniki obniżające
20% za wyposażenie mieszkania lub budynku w łazienkę	20% za brak w mieszkaniu lub budynku łazienki
30% za wybudowanie mieszkania lub budynku po 1960 r.	20% za mieszkanie lub budynek wybudowany przed 1945 r.
30% za kapitalny remont mieszkania lub budynku	10% za mieszkanie lub budynek wybudowany w latach 1945 - 1960

4. Jednostkową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających lub podwyższających tę stawkę.
5. Przepis pkt. 3 nie ma zastosowania do lokali socjalnych.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
7. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Lokale oraz budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są przez Referat Rozwoju Gospodarczego i Rolnictwa Urzędu Gminy Stare Pole oraz Zarządców w zakresie nieruchomości wspólnych, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021 będą przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, środki własne Gminy Stare Pole, a także środki z funduszu remontowego.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty, określono w Tabeli nr 5:

Rodzaj wydatków	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Koszty remontów i modernizacji	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Ogółem:	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00

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

Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno – ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. W większości zasób mieszkaniowy Gminy Stare Pole stanowią lokale i budynki o dobrym stanie technicznym. W okresie obowiązywania niniejszego planu przewiduje się tylko drobne remonty bądź doraźne naprawy, które polegać będą na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego mieszkań i budynków. Racjonalizacja polegać będzie na osiągnięciu ściągalności czynszów, kontroli stanu technicznego oraz sposobu jego wykorzystywania. Przewiduje się także utworzenie funduszu remontowego na pokrycie kosztów modernizacji nieruchomości.