

**UCHWAŁA NR LXV/ 425/23
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE**

z dnia 23 października 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobiegniew na lata
2023-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobiegniew na lata 2023 - 2027 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobiegniewie

Marek Kowalczyk

WIELOTETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBIEGNIEW NA LATA 2023-2027

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobiegniew na lata 2023-2027 określa w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobiegniew tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących w całości własność Gminy Dobiegniew. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Dobiegniew wg form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Dobiegniew	21	33
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Dobiegniew jest współwłaścicielem	56	127
Razem:	77	160

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dobiegniew z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	160	158	156	154	152
Lokale socjalne	19	19	19	19	19
Lokale mieszkalne	141	139	137	135	133

3. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz zmianie statusu lokali z mieszkalnych na socjalne i odwrotnie.
4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Dobiegniew jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Wiek budynku	Ilość	Udział procentowy
Do 50 lat	19	24,68%
Od 50 do 100 lat	30	38,96%
Powyżej 100 lat	28	36,36%
Razem :	77	100%

5. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Dobiegniew z podziałem na budynki, na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadowolający	niezadowolający
2023	44	18	15
2024	49	20	8
2025	54	18	5
2026	57	17	3
2027	59	18	0
Rok	Stan techniczny lokali mieszkalnych		
	dobry	zadowolający	niezadowolający
2023	56	40	64
2024	64	45	49
2025	72	52	32
2026	76	55	23
2027	82	57	13
Rok	Stan techniczny lokali socjalnych		
	dobry	zadowolający	niezadowolający
2023	4	6	9
2024	5	7	7
2025	6	8	5
2026	7	9	3
2027	8	10	1

6. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Dobiegniew na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym sprawną instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną, szczelność pokrycia dachowego oraz sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3

1. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych jest:
 - a) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
 - b) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych i socjalnych;
 - c) prognozowanie wszystkich kosztów;
 - d) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.
2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową;
 - c) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
 - d) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
3. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje przeglądów budynków i mieszkań komunalnych, na ich podstawie określa koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo - finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót, zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy, jak i wynajmującego.
4. Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez wynajmującego należą:
 - a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
 - b) remonty murarskie;
 - c) remonty dekararskie;
 - d) remonty instalacji elektrycznej;
 - e) remonty instalacji wod.- kan;
 - f) remonty zduńskie.

§ 4

Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Dobiegniew w 2023 - 2027 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2023 szt.	2024 szt.	2025 szt.	2026 szt.	2027 szt.
Wymiana bądź gruntowna naprawa pokryć dachowych i rynien	2	3	2	2	2

Naprawa kominów	2	3	2	2	2
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	10	12	8	10
Ocieplenie budynków	1	1	2	2	2
Wykonanie, napraw instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej	3	5	6	5	5
Malowanie klatek schodowych	2	3	2	2	2
Remonty zdruńskie	2	2	3	2	2
Razem:	20	27	29	23	25

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale zgodnie z uchwałą nr XLVIII/296/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Nr XXIII/130/12 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 29 marca 2012 r.
2. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobiegniew określa uchwała Nr XL/239/13 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 6 sierpnia 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, zmienionej uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 27 listopada 2015 r. i zmienionej uchwałą Nr XII/79/19 z dnia 01.10.2019 r. Rady Miejskiej w Dobiegniewie.
3. Zgodnie z uchwałą określoną w ust. 2, przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców stosuje się zasadę: Przy sprzedaży lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków stanowiących jeden lokal mieszkalny z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w gruncie przyznaje się 50% bonifikatę.
4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	1	3	3	5	5

5. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:
 - a) dochody do budżetu gminy;
 - b) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
 - c) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
 - d) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków oraz koszty utrzymania czystości.

2. Burmistrz Dobiegniewa ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa (Zarządzenie nr 59/2012 Burmistrza Dobiegniewa z dnia 30.05.2012 roku zmienione zarządzeniem nr 121/2012 z dnia 08.10.2012 roku i zarządzeniem nr 162/2012 z dnia 31.12.2012 r.).
3. Ustala się zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do stawki bazowej w zależności od wyposażenia budynku i lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne tj:
 - a) mieszkanie przeznaczone do rozbiórki lub remontu kapitalnego (budynki, które ze względu na stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją administracyjną) – 25%;
 - b) mieszkanie bez wody – 30%;
 - c) mieszkanie bez kanalizacji – 10%;
 - d) mieszkanie bez łazienki (przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego /gazowego, elektrycznego, bojlera itp. W przypadku udokumentowania wykonania łazienki na własny koszt stosuje się obniżkę jak za brak łazienki) – 10%;
 - e) mieszkanie bez wc (przez wc rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spluczki, dotyczy również wc. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji) – 5%.
4. W uzasadnionych wypadkach, na wniosek najemcy, stawka czynszu może być obniżona przez Burmistrza Dobiegniewa w stosunku do najemców będących w szczególnie trudnej sytuacji, których średniomiesięczny dochód w okresie roku poprzedzającego rozpatrzenie wniosku w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 50% najniższej emerytury, a w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 40% najniższej emerytury. Przez dochód rozumie się udokumentowany dochód rozumie się udokumentowany dochód zdefiniowany w przepisach art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
5. Obniżenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.
6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
7. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, ubezpieczenia budynku, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Rozdział 6

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

§ 7

1. Efektywne i sprawne działanie zarządcy nieruchomości w zakresie zarządzania zasobem gminy powinno pozwolić na:
 - a) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - b) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
 - c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;

- d) racjonalne zużycie mediów;
- e) poprawę stanu technicznego zasobu;
- f) poprawę jakości obsługi mieszkańców.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8

1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne.
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	251 279,00	245 779,00	240 279,00	234 779,00	229 279,00

Rozdział 8

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 9

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2023 (zł)	2024 (zł)	2025 (zł)	2026 (zł)	2027 (zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	139 000,00	145 000,00	150 000,00	155 000,00	160 000,00
Koszty remontów i modernizacji	112 279,00	100 779,00	90 279,00	79 779,00	69 279,00
Razem:	251 279,00	245 779,00	240 279,00	234 779,00	229 279,00

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:
 - a) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym;
 - koszty utrzymania w należyłym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Koszty remontów, w tym;
 - koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,

Rozdział 9

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy określa się jako priorytetowe zasady:
 - a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy Dobiegniew;
 - b) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
 - c) racjonalnego gospodarowania środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - d) poprawy standardu lokali mieszkalnych;
 - e) udzielania bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
 - f) dążenia do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
 - g) dokonywania zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
 - h) zapewniania lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust.1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.