

**UCHWAŁA NR XXVIII/.../2017
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Dobra na lata 2018-2022**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; Dz. U. z 2017 poz. 1442 i poz. 1529), Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXIV/337/2013 Rady Gminy Dobra z dnia 23 maja 2013r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2013-2017 zmieniona uchwałą nr XXXV/474/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2014 r. oraz uchwałą nr III/47/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 2015 r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/.../2017

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 listopada 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRA NA LATA 2018-2022

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Realizacja polityki mieszkaniowej powierzona została samorządom gminnym. Gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów, jak również budowę nowych lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych). Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi.

Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

Niniejszy program obejmuje 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 za kolejne lata;
- 3) Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania 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 racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych.

- 1) według stanu na dzień 31.10.2017 r. mieszkaniowy zasób gminy Dobra to 14 lokali o łącznej powierzchni 689,54 m² w tym:

a) 12 lokali o powierzchni 634,13 m² w budynkach stanowiących w całości własność gminy Dobra:

- Dobra, ul. Graniczna 24a

7 lokali 429,56 m²;

- Dołuje, ul. Daniela 32 1 lokal 45,02 m2;
- Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22 1 lokal 44,00 m2;
- w tym lokale socjalne:
- Dołuje, ul. Daniela 32 1 lokal 52,64 m2;
- Grzecznicza, 8D 1 lokal 36,60 m2;
- Grzecznicza, 8E 1 lokal 26,31 m2.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 52,84 m.

b) 2 lokale o powierzchni 55,41 m2 w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych, w tym lokale socjalne:

- Buk 36 1 lokal 28,11m2
- Rzędziny 19 1 lokal 27,30m2

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 27,70 m2.

2) Gmina nie posiada zasobu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 25 c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez dotychczasowych najemców, mieszkaniowy zasób gminy może ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.

Ponadto Gmina Dobra planuje docelowo oddanie do użytku 1 budynku z czterema lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem na lokale socjalne.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

L P.	Adres lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. w m2	Wyposażenie techniczne - instalacje					
					Elekt r.	Wo d	Kanaliz .	c.o .	c.w .	szamb o
1.	Dobra, ul. Graniczna 24a	1	5	63,76	+	+	+	+	+	-
		2	8	86,38	+	+	+	+	+	-
		3	5	56,57	+	+	+	+	+	-
		4	6	55,64	+	+	+	+	+	-
		5	6	55,45	+	+	+	+	+	-
		6	6	51,12	+	+	+	+	+	-
		7	6	60,64	+	+	+	+	+	-
2.	Buk 36	2	3	28,11	+	+	+	+	+	-
3.	Rzędziny 19		2	27,30	+	+	+	+	+	-
4.	Grzecznicza	8E	2	26,31	+	+	+	+	+	-
		8D	3	36,60	+	+	+	+	+	-
5.	Dołuje, ul. Daniela 32	1	4	52,64	+	+	+	+	+	-
		2	4	45,02	+	+	+	+	+	-
6.	Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1	4	44	+	+	+	+	+	-

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Analiza potrzeb.

1) Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie
- d) zapewnienie lokali socjalnych przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie, z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, osób niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy.

2. Analiza potrzeb remontowych.

- a) Część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.
- b) Priorytetowym celem planowanych remontów są naprawy, modernizacje i zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacji.
- c) Utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku.

3. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do końca września każdego roku.

Plan remontów na lata 2018-2022 (prognoza)

Zakres remontów	2018 /PLN/	2019 /PLN/	2020 /PLN/	2021/PLN /	2022 / PLN/
Zgodnie ze złożonymi wnioskami	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Rozdział 3.

planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W związku z planowaną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielenie korzystnych bonifikat oraz umożliwienie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobra określa Uchwała Rady Gminy Dobra Nr II/7/98 z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie sprzedaży mieszkań komunalnych i komunalnych domów jednorodzinnych wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego gospodarowania budynkiem. Na podstawie uchwały Nr IV/35/11 Rady Gminy Dobra z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, lokale mieszkalne sprzedawane są z bonifikatą 50% od ceny lokalu na rzecz dotychczasowych najemców.

Plan sprzedaży lokali

ROK	IŁOŚĆ LOKALI
2018	3
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Zarządzeniem Wójta Gminy Dobra Nr 76/2013 z dnia 22 lipca 2013 r. w wysokości 3,94 zł za 1m². Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Wójt Gminy Dobra wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

- 1) Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.
- 2) Wójt Gminy Dobra ustala miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynników obniżających lub podwyższających te stawki.
- 3) Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:
 - a) obniżające stawkę bazową:
 - brak w mieszkaniu, lokalu łazienki lub toalety - 10 %
 - b) podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w :
 - co - 25 %
 - instalacje ciepłej wody - 20 %
 - gaz przewodowy - 20 %
- 4) Przez toaletę rozumie się doprowadzona do łazienki lub wydzielonego miejsca instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki.
- 5) Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika.
- 6) Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z kotłowni lokalnych lub stałych.
- 7) Przez instalację ciepłej wody rozumie się wodę dostarczoną do mieszkania.
- 8) Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników, z tym że obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą , a podwyższenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 200%.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.
2. Wójt kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowy zasobem.
3. Umowy najmu z osobami / najemcami/ - zawiera Wójt Gminy.
4. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszt remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb ze środków własnych Gminy.

Rozdział 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, koszt zarządu nieruchomością wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

Rodzaj wydatku w tysiącach zł	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
-------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------

Koszty eksploatacji	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Koszty remontów oraz modernizacji	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem wydatki	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali

1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez sprzedaż lokali.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługuje jego najemcy.
3. Mieszkańcy będący równocześnie właścicielami będą bardziej zainteresowani niż najemcy utrzymaniem właściwego stanu lokalu. W efekcie zmniejszy się udział Gminy w kosztach remontów.
4. Stopniowa realizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne.
5. W oparciu o ustalone potrzeby mieszkaniowe oraz plan remontów i modernizacji przedstawionych w niniejszym Programie, nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra. poprzedni program obowiązuje na lata 2013-2017 wobec powyższego istnieje konieczność podjęcia uchwały o przyjęciu nowego programu na kolejne lata 2018-2022.

WÓJT
Teresa Dera