

Projekt

**UCHWAŁA NR XXXV/ /2018
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 20 września 2018 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523) 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 XXVIII/368/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022.

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

RADCA PRAWNY

J. Jarosz
mgr *J. Jarosz*

Id: 9544F033-A7A3-42F4-BCD0-920CCB84BA57. Projekt

Załącznik do uchwały Nr XXXV/ /2018

Rady Gminy Dobra

z dnia 20 września 2018 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. Gmina w swoim zasobie posiada jeden budynek mieszkalny, w którym wydzielono 4 lokale socjalne o obniżonym standardzie.

- 1) według stanu na dzień 31.10.2017 r. mieszkaniowy zasób gminy Dobra to 18 lokali o łącznej powierzchni 799,16 m² w tym:
 - a) 16 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;
- Grzepnica, 8D 1 lokal 36,60 m²;
- Grzepnica, 8E 1 lokal 26,31 m².
- Wólczkowo ul. Lipowa 21 4 lokale 73,93 m²

pomieszczenia wspólne 35,69 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 44,25 m².

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

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

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.

3) Gmina posiada budynek mieszkalny, w którym wydzielono części wspólne: wiatrołap, kuchnie, 2 łazienki, korytarz, pomieszczenie gospodarcze oraz 4 lokale mieszkalne socjalne o obniżonym standardzie, tj.:

- Lokal nr 1 o powierzchni 20,16 m², składający się z 1 pokoju, przydzielonej osobnej wnęki kuchennej w pomieszczeniu wspólnym oraz pomieszczenia sanitarnego z prysznicem i toaletą do wspólnego korzystania z lokalem nr 2 a także z prawem do korzystania z wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego
- Lokal nr 2 o powierzchni 20,02 m² składający się z 1 pokoju oraz przydzielonej osobnej wnęki kuchennej w pomieszczeniu wspólnym oraz pomieszczenia sanitarnego z prysznicem i toaletą do wspólnego korzystania z lokalem nr 1 a także z prawem do korzystania z wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego
- Lokal nr 3 o powierzchni 12,67 m² składający się z 1 pokoju oraz przydzielonej osobnej wnęki kuchennej w pomieszczeniu wspólnym oraz pomieszczenia sanitarnego z prysznicem i toaletą do wspólnego korzystania z lokalem nr 4 a także z prawem do korzystania z wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego
- Lokal nr 4 o powierzchni 21,08 m² składający się z 1 pokoju oraz przydzielonej osobnej wnęki kuchennej w pomieszczeniu wspólnym oraz pomieszczenia sanitarnego z prysznicem i toaletą do wspólnego korzystania z lokalem nr 3 a także z prawem do korzystania z wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego

4) obniżony standard lokalu socjalnego oznacza położenie lokalu w tzw. lokalu wspólnym lub brak pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w szczególności polegający na tym, że:

- wskazana część pomieszczenia kuchennego w nieruchomości wspólnej, bez wydzielenia ścianami pomieszczenia kuchennego dla konkretnego lokalu

- toaleta oraz łazienka udostępnione do korzystania dla więcej niż jednego lokalu budynku mieszkaniowego; w tym przypadku dla dwóch lokali

- wiatrołap i pomieszczenie gospodarcze udostępnione do korzystania dla wszystkich mieszkańców budynku mieszkaniowego,

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.

| LP | Adres lokalu | Nr lokalu | Ilość izb | Pow. w m2 | Wyposażenie techniczne - instalacje | | | | | |
|----|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|------|---------|------|------|--------|
| | | | | | Elektr | Wod | Kanaliz | c.o. | c.w. | szambo |
| 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. | Grzeczna | 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 | + | + | + | + | + | - |
| 7 | Wołczkowo, ul. Lipowa 21 | 1 | 1* | 20,16** | + | +*** | +*** | + | +*** | - |
| | | 2 | 1* | 20,02** | + | +*** | +*** | + | +*** | - |
| | | 3 | 1* | 12,67** | + | +*** | +*** | + | +*** | - |
| | | 4 | 1* | 21,08** | + | +*** | +*** | + | +*** | - |

* wskazano liczbę izb przypisaną dla konkretnego lokalu, bez podania izb użytkowanych jako pomieszczenia wspólne

** wskazano powierzchnie wydzielonego pomieszczenia bez wskazywania powierzchni pomieszczeń wspólnych

** instalacje dostępne w pomieszczeniach wspólnych

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:

- toaleta oraz łazienka udostępnione do korzystania dla więcej niż jednego lokalu budynku mieszkaniowego – 10%
 - kuchnia zlokalizowana w pomieszczeniu wspólnym – 5%
- 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 nieruchomością 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 niezbędne 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

do uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022.

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.

Z uwagi na odebranie budynku mieszkalnego w miejscowości Wołczkowo, składającego się z czterech lokali socjalnych mieszkaniowy zasób gminy Dobra zwiększy się do 18 lokali.

Stosownie do powyższego zasadnym jest zmiana uchwały.

WOJT
Teresa Dera