



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia środa, 7 czerwca 2023 r.

Poz. 3343

UCHWAŁA NR XLVIII/301/2023 RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra 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, 572) 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. 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Dobrej uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Dobrej

Józef Kirejczyk

Załącznik
do Uchwały Nr XLVIII/301/2023
Rady Miejskiej w Dobrej
z dnia 30 maja 2023 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRA NA LATA 2023-2027

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, określonym w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj Dz. U. z 2023 r., poz. 725), zwanej dalej „ustawą”.

Opracowanie niniejszego Programu stanowi realizację obowiązku określonego w art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy i obejmuje zagadnienia określone w art. 21 ust. 2 ustawy.

Program obejmuje pięcioletni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027 i zawiera najistotniejsze elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

§ 2. Ilekroć jest mowa o:

- a) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dobra;
- b) lokalu położonym na terenie wsi - należy przez to rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Dobra;
- c) lokalu w budynku substandardowym należy przez to rozumieć budynek co do którego właściwe organy nadzoru budowlanego wydały decyzje nakazujące przeprowadzenie remontu lub rozbiórki lub właściciel posiada ekspertyzę techniczną wskazującą na konieczność przeprowadzenia remontu kompleksowego lub rozbiórki.
- d) lokalu z centralnym ogrzewaniem — należy przez to rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej;
- e) lokal z ciepłą wodą - należy przez to rozumieć lokal, do którego ciepła woda dostarczana jest z ciepłowni lub kotłowni lokalnej;
- f) łazience - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe, tj. wannę, brodzik lub kabinę natryskową;
- g) Programie - należy przez to rozumieć niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027.
- h) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- i) WC - należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, przy czym wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem, na tej samej kondygnacji;
- j) wskaźniku przeliczeniowym - należy przez to rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego i miasta Szczecin ogłaszanego

przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, w drodze obwieszczenia;

- k) zasobie mieszkaniowym gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Dobra albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnych tych podmiotów.

Rozdział II.

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 3. Zasób mieszkaniowy Gminy składa się z następujących nieruchomości:

- a) 68 lokali mieszkalnych położonych w 42 budynkach, w których występuje wspólnota mieszkaniowa;
- b) 7 lokali socjalnych położonych w miejscowości Zapłocie nr 3, zlokalizowanych na piętrze budynku wielorodzinnego, przy czym do każdego lokalu socjalnego przynależy część wspólna w postaci kuchni oraz łazienki męskiej i żeńskiej, które to pomieszczenia znajdują się na parterze budynku.

§ 4.1. Jedynie 16,40% budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zostało wybudowanych w okresie powojennym, natomiast 83,60% budynków powstało przed 1945 r. Podział zasobów mieszkaniowych według okresu budowy został przedstawiony w tabeli poniżej.

Podział zasobów mieszkaniowych według okresu budowy

Rok budowy	Ilość budynków
Przed 1945	33
1945-1970	3
1970-1973	7
Razem:	43

Z powodu planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy będzie systematycznie maleć.

Prognozę dotyczącą wielkości stanu zasobu mieszkaniowego w przyszłych latach obrazuje poniższa tabela:

Lokale mieszkalne	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale socjalne	7	7	7	7	7
Lokale pozostałe	68	63	58	53	48

2. Przedstawiony w ust. 1 podział zasobów mieszkaniowych według okresu budowy wskazuje, że stan techniczny całego zasobu mieszkaniowego stanowią obiekty mocno wyeksploatowane, obciążone wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie powoduje powstawanie dodatkowych kosztów.

Konieczność przeprowadzenia remontów lub modernizacji jest zazwyczaj związana z:

- a) izolacją przeciwwilgociową pionową i poziomą.
- b) izolacją termiczną przegród zewnętrznych i dachów,
- c) stolarką drzwiową i okienną,
- d) pokryciem dachów.
- e) instalacją elektryczną, hydrauliczną, centralnym ogrzewaniem
- f) popękkanymi ścianami wewnętrznymi i zewnętrznymi.

Stan techniczny budynków mieszkalnych Gminy Dobra na dzień 1.01.2023r. przedstawia poniższa tabela:

Liczba budynków	w tym budynki o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
43	7	6	30

Charakterystyka zasobu w podziale na 3 grupy:

- 1) budynki w stanie dobrym (procentowe zużycie 0-15), elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenie, wyposażenie są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzenia.
- 2) budynki w stanie średnim (procentowe zużycie 16-30), elementy budynku są utrzymane należycie, wymagane są drobne naprawy i konserwacje,
- 3) budynki w stanie dostatecznym (procentowe zużycie 31-50), w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażają bezpieczeństwu publicznemu.

Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 1.01.2023r przedstawia poniższa tabela:

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	7	0	0
Lokale pozostałe	17	40	11

W latach 2023-2027 prognozujemy, że stan techniczny lokali mieszkalnych ulegnie znacznej poprawie, gdyż będą wykonywane planowane remonty:

2024 rok

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	7	0	0
Lokale pozostałe	15	38	10

2025rok

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	7	0	0
Lokale pozostałe	13	36	9

2026 rok

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	7	0	0
Lokale pozostałe	12	33	8

2027 rok

Lokale mieszkalne	w tym lokale o stanie		
	dobrym	średnim	dostatecznym
Lokale socjalne	7	0	0
Lokale pozostałe	11	30	7

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

§ 5.1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy jest zróżnicowany i zależy w szczególności od wieku budynku, konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

W celu poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w całym okresie pięcioletnim obejmującym lata 2023-2027 niezbędne będzie wykonanie szeregu prac remontowych i modernizacyjnych, a w szczególności:

Lp.	Rodzaj robot	Okres realizacji	Szacunkowy koszt (tys. zł)
1	Modernizacja instalacji elektrycznych i hydraulicznych	5 lat	45
2	Roboty różne w lokalach mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	5 lat	1
3	Prace ogólnobudowlane	5 lat	
4	Murarsko- tynkarskie	5 lat	20
5	Dekarsko - blacharskie	5 lat	160
6	Stolarka budowlana	5 lat	41
7	Malarskie i elewacje	5 lat	50
8	Zduńskie	5 lat	45
9	Kominy ; przemurowanie	5 lat	6
10	Roboty różne (awarie , rozbiórki)	5 lat	200
11	Dokumentacje , ekspertyzy , inwentaryzacje, przeglądy elektryczne , budowlane , kominiarskie , gazowe	5 lat	107,9
Razem			675,9

2. Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach w okresie 2023 - 2027, przedstawia się następująco (wartości podano w tys. złotych).

Lp.	Rodzaj robót	2023	2024	2025	2026	2027
1	murarsko - tynkarskie	2	2	3	2	2
2	dekarsko - blacharskie	40	10	10	10	10
3	stolarka okienne i drzwiowa	5,4	5	6	7	8
4	malarskie i elewacyjne	3	5	5	3	2
5	Instalacje elektryczne i hydrauliczne	7,4	6	6	6	6
6	zduńskie	9,6	8	6	6	8
7	Przeglądy kominiarskie	5,5	5	5	4,5	4
8	roboty różne (awaria, rozbiórki itp.)	10	10	10	11	12
9	roboty różne (budynki we wspólnotach	30	28	30	35	30
10	przeglądy elektryczne	-	-	-	12	-
11	przeglądy budowlane	10,5	10	9	18	8
12	przeglądy gazowe	3,6	3,6	3,2	3	3
Razem		127	92,6	93,2	117,5	93

Przy czym wysokość dotacji Gminy i zakres prac remontowych finansowanych z budżetu będzie ustalana przy konstrukcji budżetu Gminy na każdy rok.

§ 6.1. Zgodnie z tabelami przedstawionymi w §5, realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniających poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wymaga poniesienia na ten cel w latach 2023 - 2027 wydatków w wysokości około 500.000 zł.

2. Wielkość potrzeb remontowych i modernizacyjnych Gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2023 - 2027 (poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii) planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, tj.:

- a) remonty pokryć dachowych i konstrukcji dachowych,
- b) remonty stropów,
- c) remonty kominów,
- d) wymiany instalacji elektrycznych, hydraulicznych, co,
- e) wykonanie izolacji przeciwwilgociowych.
- f) wymiana, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej,
- g) wymiana rynien, rur spustowych oraz opierzeń dachów.

3. W ramach obowiązywania Programu nie zakłada się remontu całych budynków, bowiem spowodowałoby to potrzebę zapewnienia lokali zastępczych dla najemców. W przypadkach nieprzewidzianych potrzeb remontowych lokali pojedynczych, czy też budynków, dla najemców zostaną przeznaczone czasowo wolne lokale na terenie Gminy.

4. Dodatkowo w przypadkach wystąpienia zagrożeń katastrof budowlanych Gmina zapewni mieszkańcom takich budynków lokale zastępcze, przystosowane doraźnie w budynkach świetlic wiejskich.

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych stwierdza się, że średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 kształtowała się na poziomie ok. 5 lokali rocznie. Gmina w latach 2018-2022 sprzedała 23 lokali mieszkalnych. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży zasobu mieszkaniowego zasobu gminnego w latach 2023-2027 będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie.

2. Biorąc pod uwagę dane zawarte w ust. 1, sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2023-2027 przyjęto na poziomie:

- a) 2023 r. - 5 szt.,
- b) 2024 r. - 5 szt.,
- c) 2025 r. - 5 szt.,
- d) 2026 r. - 5 szt ,
- e) 2027 r. - 5 szt.

3. Ze sprzedaży wyłączone będą lokale:

- 1) przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy,
- 2) nie zasiedlone - przeznaczone na lokale zamienne

§8.1. Sprzedaż będzie dotyczyć lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży na dany rok i będzie realizowana na wniosek uprawnionych najemców.

2. Gmina będzie dążyć do całkowitej sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3.

3. Sukcesywna realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych, a w konsekwencji całych nieruchomości budynkowych komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu Gminy. Jednocześnie przyjąć należy, że właściciele indywidualni całości zasobu budynków wielorodzinnych działając na zasadzie dbałości o swoje mienie spowodują

szybszą poprawę stanu technicznego budynków na zasadzie systemu gospodarczego wykonywania niezbędnych prac remontowych.

Koncentracja skromnych środków finansowych w mniejszą ilość zasobu mieszkaniowego pozwoliłaby zahamować dekapitalizację tej substancji.

4. Zasadniczym instrumentem wspierającym działania określone w ust. 3 są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich uprawnionych najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży domów i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobra dla ich najemców.

5. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych i rozłożenia ceny sprzedaży na raty, bonifikata wynosi 85% w przypadku, gdy budynek w którym położony jest lokal mieszkalny, lub budynek komunalny, został wybudowany przed 1945 rokiem (15% wartości lokalu), a za gotówkę 95% również w przypadku wybudowania budynku przed 1945 rokiem (5% wartości lokalu). W przypadku kiedy budynek w , którym położony jest lokal przeznaczony do sprzedaży został wybudowany po 1945r ; sprzedaż ratalna ; bonifikata 65% , za gotówkę 75% bonifikaty.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9.1. Stawki czynszu za 1 m powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Dobrej w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Wysokość stawek czynszu określana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego. Wysokość czynszu miesięcznego stanowi 1/12 iloczynu stawki czynszu oraz ilości m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.

3. Ustala się na lata 2023 - 2027 maksymalne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

- 1) w 2023 roku - 2,00 % wskaźnika przeliczeniowego,
- 2) w 2024 roku - 2,15 % wskaźnika przeliczeniowego,
- 3) w 2025 roku - 2,30 % wskaźnika przeliczeniowego,
- 4) w 2026 roku - 2,45 % wskaźnika przeliczeniowego,
- 5) w 2027 roku - 2,60 % wskaźnika przeliczeniowego.

4. Ustala się główne czynniki podwyższające oraz wysokość podwyżki maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w ust. 3, w związku z wyposażeniem lokalu mieszkalnego w instalacje:

- 1) lokal z wc i łazienką - 30 %,
- 2) lokal z centralnym ogrzewaniem - 30 %,
- 3) lokal z ciepłą wodą - 30 %.

5. Ustala się dodatkowe czynniki obniżające oraz wysokość obniżki maksymalnej stawki czynszu, o której mowa w ust. 3:

- 1) lokal położony w budynku substandardowym - 10 %,
- 2) lokal położony na terenie wsi - 10 %, przy czym można uwzględnić równocześnie oba ww. czynniki obniżające.

6. Stawka czynszu za 1 m powierzchni użytkowej lokalu socjalnego stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

7. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny z góry do 10 każdego miesiąca.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

§ 10.1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Dobrej.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniami lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności;
- 5) podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.
- 6) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

3. Zarząd lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy sprawuje Burmistrz , zarząd Wspólnotami z udziałem gminy wybrany przez daną Wspólnotę Zarząd lub Zarządca.

§ 11. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym odbywa się w szczególności na podstawie aktów prawnych: ustawy z dnia 21 czerwiec 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2347, ze zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, ze zm.), aktów prawa miejscowego.

§ 12. Środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) dochodów ze sprzedaży zasobów mieszkaniowych;
- 4) innych środków budżetowych.

Rozdział VII.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy.

§ 13. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmują dwa podstawowe elementy:

- 1) koszty eksploatacji,
- 2) koszty utrzymania technicznego i kształtują się w następujący sposób (wartości podane w tysiącach):

Koszty	2023	2024	2025	2026	2027
Eksploatacja	218	210	202	193	183
Remonty	195	188	181	197	165
RAZEM	413	398	383	390	348

§ 14. Oprócz kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, występują również koszty centralnego ogrzewania. Skala tych kosztów w zasobach Gminy jest niska, gdyż dotyczy ona tylko 2 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku przy ul. Piłsudskiego 12 i 26 w Dobrej. Opłaty uiszczane przez najemców pokrywają w całości koszty zakupu energii cieplnej.

Rozdział VIII.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 15. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczenie na lokale socjalne, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 2) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu najmu;
- 3) sprzedaży lokali w ilości określonej w rozdziale IV Programu;
- 4) uczestniczenia w remontach budynków, realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej;
- 5) przeprowadzenia remontu przez Gminę w własnych środkach w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego.