



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 2180

UCHWAŁA NR XLI/543/2023 RADY GMINY DOBRA

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40) art. 4, 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 2022 r. poz. 172, poz. 1561, poz. 2456) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Miluch

Załącznik do uchwały Nr XLI/543/2023

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 marca 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRA NA LATA 2023-2027

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 mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, pozwala 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 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 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 3 lokale socjalne i 1 lokal tymczasowy o obniżonym standardzie.

- 1) według stanu na dzień 1 stycznia 2023 r. mieszkaniowy zasób gminy Dobra to 16 lokali o łącznej powierzchni 648,98 m² w tym:

- a) 15 lokali o łącznej powierzchni 621,68 m² w budynkach stanowiących w całości własność gminy Dobra:

- Dobra, ul. Graniczna 24a 6 lokali o łącznej powierzchni 343,18 m²;
- Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22 1 lokal o powierzchni 44,00 m²;

w tym lokale socjalne:

- Dołuje, ul. Daniela 32 2 lokale o łącznej powierzchni 97,66 m²;
- Grzepnica, 8D 1 lokal o powierzchni 36,60 m²;
- Grzepnica, 8E 1 lokal o powierzchni 26,31 m²

w tym lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe

- Wołczkowo ul. Lipowa 21 4 lokale o łącznej powierzchni 73,93 m²
pomieszczenia wspólne 35,69 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 41,45 m.

b) 1 lokal w budynku będącym współwłasnością gminy i osób fizycznych, w tym lokal socjalny:

- Rzędziny 19 1 lokal o powierzchni 27,30m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 27,30 m².

2) Gmina posiada budynek mieszkalny w Wołczkowie przy ul. Lipowej 21, w którym wydzielono części wspólne: wiatrołap, kuchnie, 2 łazienki, korytarz, pomieszczenie gospodarcze oraz 4 lokale mieszkalne socjalne mogące pełnić funkcje pomieszczeń tymczasowych o obniżonym standardzie, tj.:

- Lokal nr 1 o powierzchni 20,16 m², składający się z 1pokoju, 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 1pokoju 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 1pokoju 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 1pokoju 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

3) 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.

3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

LP	Adres lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje					
					Elektr	Wod	Kanaliz	c.o.	c.w.	szambo
1.	Dobra, ul. Graniczna 24a	1	5	63,76	+	+	+	+	+	-
		3	5	56,57	+	+	+	+	+	-
		4	6	55,64	+	+	+	+	+	-
		5	6	55,45	+	+	+	+	+	-
		6	6	51,12	+	+	+	+	+	-
		7	6	60,64	+	+	+	+	+	-
2.	Rzędziny 19	9	2	27,30	+	+	+	+	+	-
3.	Grzepnica	8E	2	26,31	+	+	+	+	+	-
		8D	3	36,60	+	+	+	+	+	-
4.	Dołuje, ul. Daniela 32	1	4	52,64	+	+	+	+	+	-
		2	4	45,02	+	+	+	+	+	-
5.	Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1	4	44	+	+	+	+	+	-
6	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.

- 1) Część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych.
- 2) 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.
- 3) 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 2023-2027 (prognoza)

Zakres remontów	2023 /PLN/	2024 /PLN/	2025 /PLN/	2026 /PLN/	2027 / 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
2023	1
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Zarządzeniem Wójta Gminy Dobra Nr 43/2021 z dnia 31 marca 2021 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 sfluczki.
- 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne

Rodzaj wydatku w tysiącach zł	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 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.