

Kierownik Referatu Nieruchomości
i Gospodarki Przestrzennej

Zbigniew Śpiewak

Burmistrz
Karolina Piotrowska
Projekt
RADCA PRAWNY
Michał Pieróg

z dnia 5 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

Druk nr 400/22

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 17 maja 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drezdenko na
lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 172) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drezdenko na lata 2022 - 2026 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Mariusz Suchecki

WIELOTETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DREZDENKO NA LATA 2022-2026

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drezdenko na lata 2022 -2026 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Drezdenko 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 Drezdenko. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Drezdenko wg form własności przedstawia poniższa tabela :

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Drezdenko	26	59
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Drezdenko jest współwłaścicielem	156	347
Razem:	182	406

2. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko przedstawia poniższa tabela:

	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	406	394	384	373	359

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 Drezdenko 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	8	4,4 %
Od 50 do 100 lat	43	23,6 %
Powyżej 100 lat	131	72 %
Razem :	182	100 %

5. Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadawalający	niezadawalający
2022	24	117	41
2023	24	116	42
2024	24	116	42
2025	25	114	43
2026	25	113	44

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 Drezdenko na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym sprawną instalację elektryczną i gazową 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:

- 1) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych;
- 2) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali mieszkalnych;
- 3) prognozowanie wszystkich kosztów;
- 4) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) 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;
- 3) zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii (działania termomodernizacyjne);
- 4) 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:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) remonty murarskie;
- 3) remonty dekararskie;
- 4) remonty instalacji gazowej;
- 5) remonty instalacji elektrycznej;

6) remonty instalacji wod. - kan.;

7) remonty zduńskie.

§ 4. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2022 w tys. zł	2023 w tys. zł	2024 w tys. zł	2025 w tys. zł	2026 w tys. zł
Remont dachów	270	275	280	285	290
Remont cewacji	180	185	190	200	195
Wymiana drzwi	45	45	50	50	55
Ocieplenie budynków	90	95	95	90	100
Wymiana okien	110	115	110	120	125
Malowanie klatek schodowych	35	40	45	50	55
Przygotowanie mieszkań do zasiedlenia	70	75	80	85	90
Razem:	800	830	850	880	910

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.

2. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko określa uchwała Nr XXXIX/197/2020 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Drezdenko.

3. Zgodnie z uchwałą określoną w ust. 2, przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców udzielane są bonifikaty od ceny budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, przy jego sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy w wysokości:

- 1) 30% – jeżeli najem lub dzierżawa trwa co najmniej 5 lat;
- 2) 50% – jeżeli najem lub dzierżawa trwa co najmniej 8 lat;
- 3) 70% – jeżeli najem lub dzierżawa trwa co najmniej 10 lat.

4. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 wg poniższego zestawienia:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali	12	11	12	14	15

5. Planowane do uzyskania efekty, związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu gminy;
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych;
- 4) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małym udziałem gminy.

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej**

§ 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, koszty zarządzania oraz koszty utrzymania czystości i zieleni.

2. Burmistrz Drezdenka 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.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

4. Czynnikiem podwyższającym wartość użytkową lokali, powodującym podwyższenie stawki czynszu są:

1) mieszkanie z c.o. - 5 %

5. Czynnikiem obniżającym wartość użytkową lokali, powodującym obniżenie stawki czynszu są:

1) mieszkanie przeznaczone do rozbiórki lub remontu kapitalnego (budynki, które ze względu na stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją administracyjną) - 15 %

2) mieszkanie bez wody - 5 %

3) mieszkanie bez kanalizacji - 5 %

4) mieszkanie bez instalacji gazowej - 5 %

5) mieszkanie bez łazienki (przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę dostarczaną centralnie bądź z urządzeń zamontowanych 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) - 5 %

6) 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 %

7) mieszkanie na terenie wiejskim - 10%

6. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

7. Czynniki obniżające (podwyższające) stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, ubezpieczenia budynku, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

9. Burmistrz Drezdenka w zależności od sytuacji w spłacie należności czynszowych może wprowadzić program ułatwiania spłaty zadłużenia za lokale gminne, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, w formie odpracowania należności dla Gminy Drezdenko.

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drezdenko do dnia 31 grudnia 2022 r. wykonywane jest przez PGKiM Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Drezdenku na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomościami zawartej w dniu 28 grudnia 2021 r.

2. Na kolejny okres zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy będzie zlecane zarządcy wyłonionemu na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych.

3. Efektywne i sprawne działanie zarządcy nieruchomości w zakresie zarządzania zasobem gminy powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) podnoszenie stanu estetycznego budynków;
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem;
- 4) racjonalne zużycie mediów;
- 5) poprawę stanu technicznego zasobu;
- 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) wpływy z czynszów za pomieszczenia gospodarcze i garaże.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela :

Źródła finansowania	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	780	785	790	800	810
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	45	45	46	48	50
Wpływy z czynszów za pomieszczenia gospodarcze i garaże	55	55	55	56	57
Razem:	880	885	891	904	917

Rozdział 8.

Wysokość planowanych kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 9. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Koszty związane z utrzymaniem zasobu	2022 (tys. zł)	2023 (tys. zł)	2024 (tys. zł)	2025 (tys. zł)	2026 (tys. zł)
Koszty bieżącej eksploatacji	270	275	275	278	282
Koszty remontów i modernizacji	800	830	850	880	910
Koszty zarządu nieruchomościami - wynagrodzenie zarządcy	132	138	145	150	155
Razem:	1202	1243	1270	1308	1347

2. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:
 - a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - g) opłata za ogrzewanie budynków,

- h) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - i) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
- 2) Koszty remontów, w tym:
- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) koszty napraw placów oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - d) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.
- 3) Koszty zarządu nieruchomościami - wynagrodzenie zarządcy.

Rozdział 9.

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy określa się jako priorytetowe zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy Drezdenko;
- 2) racjonalizacji i urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 3) racjonalnego gospodarowania środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawy standardu lokali mieszkalnych;
- 5) udzielania bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 6) dążenia do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 7) dokonywania zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców;
- 8) zapewniania lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Mariusz Suchecki

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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 2022 r. poz. 172). 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,
- 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 kosztów 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 koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

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.