

**UCHWAŁA NR LXI/386/2022
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.

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 | zadowalający | niezadowalający |
| 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 dekarские;
- 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 elewacji | 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, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

1) mieszkanie z c.o. - 5 %

5. Czynnikiem obniżającym wartość użytkową lokali, powodującymi 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 zainstalowanych 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 spłuczki, 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 umów najmu socjalnego lokalu.

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 należyтым 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.