

**UCHWAŁA NR XLI/237/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Dobre Miasto na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz stosownie do treści 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), **Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała, co następuje:**

§ 1.

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 3.

Uchyla się Uchwałę Nr LXII/412/2018 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2018-2022.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Łańko

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY DOBRE MIASTO NA LATA 2021-2025.**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre Miasto na lata 2021 -2025, zwany w dalszej części „Programem”, ma za zadanie stwarzanie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępności do mieszkań, zwiększenia efektywności w zakresie polityki mieszkaniowej i tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Rozdział II

Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy

§2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach stanowiących w całości własność gminy.
2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre Miasto wchodzi 232 lokale o łącznej powierzchni 8698,20 m² oraz 1 pomieszczenie tymczasowe o łącznej powierzchni 16,70 m².
3. Na terenie miasta 95 lokali usytuowanych jest w 15 budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 102 lokale znajdują się w 49 budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Na terenie wsi 20 lokali usytuowanych jest w 6 budynkach stanowiących w całości własność gminy, natomiast 15 lokali w 11 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m²
Budynki mieszkalne ogółem	82	232	8 698,20
Budynki stanowiące własność gminy	22	111	4 113,30
Budynki stanowiące współwłasność	60	121	4 584,90

Tabela Nr 2. Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy

Usytuowanie położenia lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
Dobre Miasto (miasto)	197	7147,31
Teren Gminy Dobre Miasto	35	1550,89

§ 3.

Tabela Nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasób mieszkaniowy w latach	2021	2022	2023	2024	2025
Ogółem zasób mieszkaniowy	232	234	233	232	231

- Zasób mieszkaniowy Gminy Dobre Miasto w latach objętych Programem ulegać będzie zmianom. Powodem tego będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
- Przyjmuje się następujący stan techniczny zasobów mieszkaniowych:
 - 103 lokali w dobrym stanie technicznym,
 - 99 lokali wymaga remontu bądź modernizacji,
 - 30 lokali kapitalnego remontu.
- Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.
- Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w większości w instalacje techniczno-sanitarne. Stosunkowo niski jest udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Tabela Nr 4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne.

Lp.	Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej	Ilość mieszkań
1.	Mieszkania wyposażone w instalacje: wod – kan, w.c., łazienkę, gaz, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę	4
2.	Mieszkania wyposażone w instalacje: wod – kan, w.c., łazienkę, centralne ogrzewanie z brakiem ciepłej wody lub gazu	41
3.	Mieszkania wyposażone w instalacje : wod - kan, łazienką, w.c., gaz	80
4.	Mieszkania wyposażone w instalacje : wod – kan, w.c., łazienka	54
5.	Mieszkania wyposażone w instalacje : wod – kan, w.c.	23
6.	Mieszkania wyposażone w instalacje; wodną	27
7.	Mieszkania wyposażone w instalacje; wod – kan, w.c., gaz	3

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 4.

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek i położenie budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Dobre Miasto modernizacji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Dobre Miasto, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludziom i mieniu.

Tabela Nr 5. Plan remontów w kolejnych latach

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Potrzeby remontowe (ilości budynków)	13	11	9	7	5

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków prace remontowe i modernizacyjne będą realizowane poprzez:
 - 1) przeprowadzenie remontów kominów, naprawę pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
 - 2) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) wymianę lub modernizację instalacji gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i robót zduńskich
 - 4) naprawy i odnowienie elewacji budynków,
 - 5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynki,
 - 6) remonty lokali mieszkalnych.
3. W zależności od możliwości finansowych w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont budynku oraz modernizację 5 – 6 lokali mieszkalnych gminnej substancji mieszkaniowej.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§5.

1. Zakłada się, że w latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre Miasto, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Dobrym Mieście.
2. W procesie sprzedaży mieszkań, gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do sprzedaży mieszkań w budynkach, gdzie posiada jeden lub dwa lokale.
3. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali	1	1	1	1	1

- Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 6.

- Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2021 – 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym, dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
- Za niezbędne uznaje się podjęcie działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegających na poprawie skuteczności egzekwowania należności, co spowoduje zmniejszenie liczby dłużników oraz inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu.
- Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
- Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.
- Stawka czynszu ustalona przez Burmistrza Dobrego Miasta podlegać będzie procentowemu podwyższeniu według tabeli Nr 7 lub obniżeniu według tabeli Nr 8.

Tabela Nr 7. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej.

Lp.	Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej	Podwyższenia w stosunku do stawki bazowej w %
1.	Położenie budynku	
	budynek położony na terenie miasta	20%
2.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
	lokal wyposażony w instalację ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gaz bezprzewodowy, urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne, łazienkę i WC	12%

Tabela nr 8. Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej.

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej	Obniżenia w stosunku do stawki bazowej w %
1.	Położenie lokalu w budynku	
	lokal położony w suterenie	12%
2.	Ogólny stan techniczny budynku	
	lokal w budynku, którego zły stan techniczny został ustalony przez administratora	48%
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	
	lokal bez ciepłej wody	4%
	lokal bez centralnego ogrzewania	8%
	lokal bez łazienki	8%
	lokal bez gazu przewodowego	4%
	lokal bez urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych	12%
	lokal bez WC lub z WC wspólnym	12%

6. Wysokość czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych oblicza się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, przy czym suma obniżki nie może przekroczyć 48% stawki bazowej.
7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowi 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dobre Miasto
8. Ustala się, że wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony, na wniosek najemcy zostanie obniżona o:
 - a) 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi od 51% do 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 31% do 50% w gospodarstwach wieloosobowych;
 - b) 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
9. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
10. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego po upływie tego okresu nie przekracza kwot, o których mowa w ust. 8 właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 7.

1. Zasobem mieszkaniowym gminy administruje Centrum Usług Wspólnych w Dobrym Mieście. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. W budynkach wspólnot, w których gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

Rozdział VII

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie gminy na dany rok.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§9.

1. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, przedstawiają się jak niżej:

Tabela Nr 9. Prognoza wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wyszczególnienie	2021 /zł/	2022 /zł/	2023 /zł/	2024 /zł/	2025 /zł/
Koszt bieżącej eksploatacji	185 355	222 450	266 910	291 000	315 000
Koszt remontów i modernizacji	219 956	263 950	280 750	300 000	330 000
Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	91 745	110 094	132 120	145 000	160 000

2. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§10.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, to:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) zmniejszenie udziału gminy we wspólnotach mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali gminnych,
- 3) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie lokali mieszkalnych,
- 6) racjonalne, oszczędnie i efektywnie gospodarowanie środkami przekazanymi z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 7) uczestniczenie gminy w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.