



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 5 października 2018 r.

Poz. 4497

### UCHWAŁA NR XXXV/471/2018 RADY GMINY DOBRA

z dnia 20 września 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022**

Na podstawie 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 2018 r. poz. 1234, poz. 1496), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1523) Rada Gminy Dobra, uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XXVIII/368/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2018-2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bartłomiej Miluch**

Załącznik do uchwały Nr XXXV/471/2018  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 20 września 2018 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRA NA LATA 2018-2022**

### **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 zasób mieszkaniowy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy, może pozwolić 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 ustalania 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 4 lokale socjalne o obniżonym standardzie:

- 1) według stanu na dzień 31.10.2017 r. mieszkaniowy zasób gminy Dobra to 18 lokali o łącznej powierzchni 799,16 m<sup>2</sup> w tym:
  - a) 16 lokali o powierzchni 634,13 m<sup>2</sup> w budynkach stanowiących w całości własność gminy Dobra:

- Dobra, ul. Graniczna 24a	7 lokali	429,56 m <sup>2</sup> ,
- Dołuje, ul. Daniela 32	1 lokal	45,02 m <sup>2</sup> ,
- Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1 lokal	44,00 m <sup>2</sup> ;

w tym lokale socjalne:

- |                          |         |                        |
|--------------------------|---------|------------------------|
| - Dołuje, ul. Daniela 32 | 1 lokal | 52,64 m <sup>2</sup> , |
|--------------------------|---------|------------------------|

- Grzepnica, 8D	1 lokal	36,60 m <sup>2</sup> ,
- Grzepnica, 8E	1 lokal	26,31 m <sup>2</sup> ,
- Wołczkowo ul. Lipowa 21	4 lokale	73,93 m <sup>2</sup>

pomieszczenia wspólne 35,69 m<sup>2</sup>

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 44,25 m.

b) 2 lokale o powierzchni 55,41 m<sup>2</sup> w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych, w tym lokale socjalne:

- Buk 36	1 lokal	28,11 m <sup>2</sup>
- Rzędziny 19	1 lokal	27,30 m <sup>2</sup>

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 27,70 m<sup>2</sup>.

- 2) Gmina nie posiada zasobu pomieszczeń tymczasowych, o których mowa w art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 3) Gmina posiada budynek mieszkalny, w którym wydzielono części wspólne: wiatrołap, kuchnie, 2 łazienki, korytarz, pomieszczenie gospodarcze oraz 4 lokale mieszkalne socjalne o obniżonym standardzie, tj.:
  - Lokal nr 1 o powierzchni 20,16 m<sup>2</sup>, składający się z 1 pokoju, 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 m<sup>2</sup> składający się z 1 pokoju 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 m<sup>2</sup> składający się z 1 pokoju 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 m<sup>2</sup> składający się z 1 pokoju 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;
- 4) 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.

Ponadto Gmina Dobra planuje docelowo oddanie do użytku 1 budynku z czterema lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem na lokale socjalne.

## 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

LP.	Adres lokalu	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. w m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne - instalacje					
					Elektr.	Wod	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1.	Dobra, ul. Graniczna 24a	1	5	63,76	+	+	+	+	+	-
		2	8	86,38	+	+	+	+	+	-
		3	5	56,57	+	+	+	+	+	-
		4	6	55,64	+	+	+	+	+	-
		5	6	55,45	+	+	+	+	+	-
		6	6	51,12	+	+	+	+	+	-
		7	6	60,64	+	+	+	+	+	-
2.	Buk 36	2	3	28,11	+	+	+	+	+	-
3.	Rzędziny 19		2	27,30	+	+	+	+	+	-
4.	Grzepnica	8E	2	26,31	+	+	+	+	+	-
		8D	3	36,60	+	+	+	+	+	-
5.	Dołuje, ul. Daniela 32	1	4	52,64	+	+	+	+	+	-
		2	4	45,02	+	+	+	+	+	-
6.	Dołuje, ul. Słoneczny Sad 22	1	4	44	+	+	+	+	+	-
7	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:

- a) Część budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,

b) 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,

c) 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 2018-2022 (prognoza)

Zakres remontów	2018 /PLN/	2019 /PLN/	2020 /PLN/	2021/PLN/	2022 / 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	ILOŚĆ LOKALI
2018	3
2019	0
2020	0
2021	0
2022	0

### **Rozdział 4** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki ustalania czynszu**

1. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Zarządzeniem Wójta Gminy Dobra Nr 76/2013 z dnia 22 lipca 2013 r. w wysokości 3,94 zł za 1 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 spłuczki;
- 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 ciepłą 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 80% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> 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**

<b>Rodzaj wydatku w tysiącach zł</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>	<b>2020 r.</b>	<b>2021 r.</b>	<b>2022 r.</b>
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
<b>Razem wydatki</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>

### **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.