



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 grudnia 2020 r.

Poz. 5855

UCHWAŁA NR XXXV/285/2020 RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM

z dnia 26 listopada 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2021 – 2025.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Drawsku
Pomorskim

Ireneusz Gendek

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2021-2025.

§1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie na lata 2021 - 2025

1) Wielkość zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób gminy Drawsko Pomorskie objęty programem tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność gminy oraz lokale w budynkach wspólnotowych.

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko Pomorskie, według stanu na dzień 31 października 2020 roku, wchodzi 764 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 35.402,81 m², w tym:

- a) 442 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 19.853,36 m², położone w budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- b) 322 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 15.549,45 m² położone w budynkach stanowiących współwłasność gminy (wspólnoty mieszkaniowe).

Tab. 1. Struktura zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie - stan na 31.10.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa (m²)
Lokale w budynkach 100% własność gminy	59	442	19.853,36
Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	116	322	15.549,45
Razem	175	764	35.402,81

2) Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko Pomorskie znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym. Część budynków (zwłaszcza budynki nowo wybudowane po roku 1990) są w dobrym stanie technicznym, część starszych budynków przeszła remont i modernizację, a ich stan można określić jako zadowalający, a znaczna część (zwłaszcza budynki wybudowane przed 1945r.) wymaga pilnych remontów i modernizacji, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją.

W latach 2021-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.

Ponadto gmina Drawsko Pomorskie stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. W przypadku

wspólnot mieszkaniowych czasami pojawia się problem z wykonaniem remontów, ponieważ niejednokrotnie pomimo zgromadzenia środków na funduszu remontowym lub zadysponowaniu ich przez gminę, brakuje środków od pozostałych właścicieli, którzy zostali właścicielami swoich mieszkań, ale na bieżące utrzymanie i remonty w częściach wspólnych ich nie stać.

3) Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie

a) Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko Pomorskie w kolejnych latach:

Tab. 2. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie do 2025r.

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	750	745	764	759	754
Najem socjalny lokali	10	10	10	10	10
Pomieszczenia tymczasowe	3	3	3	3	3

b) Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie będzie wynikać z:

- realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali,
- rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny.

W związku z realizacją obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art. 1046 § 4 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami. Tymczasowe pomieszczenia będą wskazywane dłużnikom mającym obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi, celem przeznaczenia go na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

§2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko Pomorskie, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 roku, poz.1186 – z późniejszymi zmianami), a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko Pomorskie to w zdecydowanej większości budynki stare, wybudowane przed 1945 rokiem. Ich stan techniczny jest zły i wymaga znacznych nakładów finansowych związanych z jego poprawą. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- 1) remonty elewacji
- 2) remonty dachów
- 3) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) remonty ogrzewania,
- 5) remonty instalacji gazowych i elektrycznych,

Tab. 3. Plany remontowe na poszczególne lata

Lp	Rodzaj robót	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów	8	7	6	6	5
2.	Wymiana okien	20	20	20	20	20
3.	Wymiana drzwi	19	20	20	20	20
4.	Remont elewacji	3	3	3	3	3
5.	Remont mieszkań po zmianie najemcy	10	5	3	3	3

Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków

§3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

Zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosowane są bonifikaty od ceny sprzedaży.

W latach 2021-2025 gmina Drawsko Pomorskie planuje prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach wspólnotowych. Natomiast przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy Drawsko Pomorskie, będzie

następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą sprawy budynków, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu położonych w nich lokali mieszkalnych zgłoszą wszyscy najemcy lokali mieszkalnych oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu widzenia racjonalnego gospodarowania mieniem gminy.

Planuje się także sprzedaż lokali w drodze przetargowej. Chodzi tu o niezasiedlone lokale w złym stanie technicznym, na których remont trzeba ponieść duże środki pieniężne, znacznie przewyższające wartość samego lokalu.

Tab. 4. Prognoza sprzedaży mieszkań na terenie gminy Drawsko Pomorskie w latach 2021-2025

	Lata				
	2021	2022	2023	2024	2025
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w szt.	10	5	5	5	5

§4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Racjonalna polityka czynszowa gminy Drawsko Pomorskie w latach 2021 - 2025 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie wynosi połowę stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Drawsko Pomorskie. Do stawki czynszu nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy Drawsko Pomorskie uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających tę stawkę. Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- 1) brak centralnego ogrzewania w lokalu minus 5 %,
- 2) brak łazienki w lokalu minus 10 %,
- 3) brak wody w lokalu minus 15 %,
- 4) brak podłączenia lokalu do kanalizacji minus 10 %,
- 5) położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu minus 2 %,
- 6) położenie lokalu na terenie wiejskim minus 0,5 %.

Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu oraz procentową jego wysokość, którym jest położenie lokalu w budynkach wybudowanych po 1999 roku plus 30%.

Ustala się, że stawka bazowa czynszu wynosząca obecnie 4,84 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie podwyższana co roku w wysokości do 10 % aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

Wykonanie przez wynajmującego lub najemcę w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu najmu obniża się do wysokości należnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu. Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości 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

Całością zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Drawsku Pomorskim, w której 100 % udziałów posiada gmina Drawsko Pomorskie.

Spółka zarządza lokalami mieszkalnymi gminy na podstawie umowy dzierżawy. Umowa ta przewiduje czynsz dzierżawny na rzecz gminy z tytułu tej dzierżawy, lecz w zamian spółka zobowiązała się za uzyskane czynsze z wynajmu lokali, realizować politykę mieszkaniową gminy, tj. stosować zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, i realizować program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim. Umowa przewiduje, że TBS wykonywać będzie w obiektach mieszkalnych w granicach pobieranych pożytków niezbędne przeglądy, naprawy, remonty i konserwacje.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.

§6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Drawsko Pomorskie w kolejnych latach będą w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali;
- 4) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 5) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu;
- 6) środki z budżetu gminy;
- 7) inne dofinansowania zewnętrzne.

Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami gminy Drawsko Pomorskie we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe) oraz wynagrodzenie zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie. Remonty budynków i lokali gminnych oraz remonty części gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków z budżetu gminy.

§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

Podstawowym źródłem bieżącego finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Drawsko Pomorskie są wpływy z czynszów za najem lokali. Głównym założeniem w zakresie kształtowania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej będzie dążenie do kształtowania stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne na takim poziomie, aby uzyskane wpływy pozwoliły na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Tab. 5. Koszty utrzymania i remontu zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie w latach 2021 - 2025 [w złotych]

Lp.	Rodzaj wydatków	Nakłady w zł				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	131.600	135.500	139.600	143.800	148.100
2.	Koszty remontów i modernizacji	260.200	265.400	270.700	276.100	281.600
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych	314.000	323.400	333.100	343.100	353.400
4.	Wydatki inwestycyjne	550.000	1.800.000	1.800.000	500.000	1.000.000

§8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmina Drawsko Pomorskie będzie podejmować następujące działania:

- 1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących,
- 2) ciągły monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów,
- 3) wyłączenie z eksploatacji budynków i lokali w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony i przeznaczenie ich do sprzedaży lub rozbioru,
- 4) likwidacja lokali niesamodzielnych poprzez scalenie mieszkań, a najemcom ich części niesamodzielnych zapewnianie lokali zamiennych,
- 5) pomoc przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia,
- 6) najem lokali na potrzeby gminy od innych właścicieli nieruchomości.