



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 listopada 2023 r.

Poz. 9995

UCHWAŁA NR XLVIII/441/2023 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 27 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

Zastępca Przewodniczącego
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
(-) Jerzy Lisiak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVIII/441/2023
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 27 października 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2023 - 2027

I Postanowienia ogólne

1. Wprowadzenie

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2023-2027 obejmuje:

- 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:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Ilekroć w dalszej części programu jest mowa o:

- a) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- b) mieszkaniowym zasobie gminy-należy rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Dobrzyca
- c) gminie - należy rozumieć Gminę Dobrzyca,
- d) radzie - należy rozumieć Radę Miejską Gminy Dobrzyca,
- e) burmistrza - należy rozumieć Burmistrza Gminy Dobrzyca,
- f) zarządzaniu — należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego ich inwestowania.

2. Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Dobrzyca w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2023-2027.

II Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy. Wykaz, powierzchnię oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy, (stan na 31.12.2022 r.) przedstawia tabela.

Zasób mieszkaniowy gmin ogółem stan na 31.12.2022 r.

Wykaz, powierzchnia, standard oraz stan techniczny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy

LP	POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI OPIS NIERUCHOMOŚCI	NR LOKAL U	POWIERZCHNIA MIESZKANIA W m ²	LOKAL + WYPOSAŻENIE	STAN TECHNICZNU BUDYNKU
1	63-330 Dobrzyca, ul. Bulsiewicza 1	3	34,65	1 pokój, łazienka z WC, instalacja wodno- kanalizacyjna, bez centralnego ogrzewania	dobry
2	63-330 Dobrzyca, ul. Cmentarna 3	2	30,48	pokój, kuchnia z pomieszczeniem WC, instalacja wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie gazowe,	dobry
		3	32,06	pokój, kuchnia z pomieszczeniem WC, instalacja wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie gazowe	dobry
3	63-330 Dobrzyca, ul.Rynek 15	3	90,05	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC, poddasze, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno - kanalizacyjna	dobry
4	63-330 Dobrzyca, ul. Kozłowska 4	2	33,64	1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka, WC, ogrzewanie elektryczne, piec kaflowy	dobry
		6	41,57	pokój, bez centralnego ogrzewania, bez instalacji wodno-kanalizacyjnej, brak łazienki, brak WC	zły
		7	17,30	pokój, przedpokój, bez łazienki, bez WC, bez centralnego ogrzewania, bez instalacji wodno- kanalizacyjnej,	zły
		8	37,62	przedpokój, kuchnia, łazienka, WC, 2 pokoje, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania,	zadowolający

5	63-330 Dobrzyca, ul. Koźmińska 18	5	42,45	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie gazowe	dobry
6	63-330 Dobrzyca, ul. Pleszewska 8		53,25	przedsiónek, kuchnia, 2 pokoje, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania, łazienka, WC	zadowalający
7	63-330 Dobrzyca, ul. Pleszewska 21		42,28	pokój, kuchnia, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, bez centralnego ogrzewania, piec kaflowy	dopuszczający
8	63-330 Dobrzyca, ul. Parkowa 1	3	56,70	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, korytarz, piwnica, instalacja centralnego ogrzewania, mieszkanie na poddaszu, instalacja wodno-kanalizacyjna,	dobry
		2	90,53	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, korytarz, mieszkanie na poddaszu, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna,	dobry
		1	95,46	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, korytarz, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
9	63-330 Dobrzyca, Koźminiec 48		67,00	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
10	63-330 Dobrzyca, Koźminiec 92	2	64,85	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, 2 skrytki, mieszkanie na poddaszu, instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienka, WC, bez instalacji centralnego ogrzewania, piec kaflowy	dopuszczający
11	63-330 Dobrzyca, Koźminiec 94	5	29,40	pokój, instalacja wodno-kanalizacyjna, bez instalacji centralnego ogrzewania, bez łazienki, bez WC	dobry
		4	46,30	pokój, kuchnia, przedpokój, bez instalacji centralnego ogrzewania	dopuszczający

		1	59,60	pokój, kuchnia, weranda, łazienka, WC, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
		3	45,20	pokój, kuchnia z aneksem łazienkowym, WC, centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
		2	19,50	pokój, WC, łazienka, instalacja wodno-kanalizacyjnej, bez centralnego ogrzewania, piec kaflowy	dobry
12	63-330 Dobrzyca, Karminiec 11	1	31,96	przedsiónek z łazienką, kuchnia, pokój, bez ogrzewania centralnego, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
		2	83,92	przedpokój, kuchnia, łazienka, WC, 4 pokoje, kotłownia, skrytka, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
13	63-330 Dobrzyca, Karminiec 14		57,78	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, korytarz, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
			19,98	pokój, kuchnia, przedpokój	dobry
		14b	37,81	3 pokoje, korytarz, kuchnia, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
14	63-330 Dobrzyca, Karminiec, ul. Szkolna 5	5	85,70	łazienka, WC, skrytka, kuchnia, 3 pokoje, korytarz, bez ogrzewania centralnego, instalacja wodno-kanalizacyjna	dopuszczający
15	63-330 Dobrzyca, Polskie Ołędry 19		19,00	pokój, brak łazienki, brak WC, ogrzewanie elektryczne, instalacja wodno-kanalizacyjna	zła

			54,60	2 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój, instalacja wodno-kanalizacyjna, bez ogrzewania centralnego, piec kaflowy	dopuszczający
			33,79	pokój, kuchnia, WC, kotłownia, przedsionek	dopuszczający
			70,90	pokój, kuchnia, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja ogrzewania centralnego	dobry
			81,54	2 pokoje, WC, kuchnia, przedpokój, łazienka, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
			58,45	2 pokoje, kuchnia, skrytka, łazienka, WC, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania	dobry
16	63-330 Dobrzyca, Ruda 7/3	3	50,00	pokój, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój, bez ogrzewania centralnego, instalacja wodno-kanalizacyjna	dopuszczający
17	63-330 Dobrzyca, Sośniczka 14		94,45	4 pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry
18	63-330 Dobrzyca, Czarnuszka 1	1	56,00	pustostan	zła
		2	51,50	pustostan	zła

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dobrzyca tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których struktura wiekowa wynosi ponad 50 lat.

3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca na lata 2023-2027 obrazuje tabela

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca na lata 2023-2027.

Lata	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych m2
2023	18	37	1917,27
2024	18	37	1917,27
2025	18	37	1917,27
2026	18	37	1917,27
2027	18	37	1917,27

III Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023–2027

1. Większość budynków mieszkalnych wymaga remontów z uwagi na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- c) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej

2. Ustala się następujące priorytety w zakresie wykonywanych remontów:

- a) usuwanie stanów zagrożenia (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii służb technicznych),
- b) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- c) zapewnienie źródeł grzewczych (przebudowa pieców kaflowych)
- d) wymiana stolarki,
- e) malowanie klatek schodowych.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na lata 2023-2027

Rodzaj robót	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty ogólnobudowlane	30 000	32 000	34 000	36 000	38 000
Modernizacja instalacji elektrycznej	5 000	5 500	6 000	6 500	7 000
Wymiana źródeł ciepła	15 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Remonty dachów	20 000	21 000	22 000	23 000	24 000
Ogółem	70 000	88 500	92 000	95 500	99 000

IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dobrzyca w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych jest realizowana na wniosek najemcy i wymaga podjęcia stosownych procedur zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa gminy polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na poziomie pozwalającym na pokrycie przeglądów technicznych, kosztów utrzymania i remontów lokali mieszkalnych.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale mieszkalne
- b) czynsz za lokale socjalne
- c) czynsz najmu za pomieszczenia tymczasowe

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu obejmuje: podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i drobnych napraw, koszty utrzymania technicznego budynku oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną.

4. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

5. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy ustala Burmistrz Gminy Dobrzyca w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Zarządzeniem nr 26/2011 Wójta Gminy Dobrzyca z dnia 28 grudnia 2011 r. ustalona jest miesięczna stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kwocie 3,50 zł.

6. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy .

7. Za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego ustala się opłaty w wysokości odpowiadającej stawce czynszu jak za wynajem 1 m² najmu socjalnego. Osoba zajmująca pomieszczenie tymczasowe zobowiązana jest do wnoszenia opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, wody odbiór odpadów i nieczystości płynnych.

8. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, na rachunek wynajmującego, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

9. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty.

10. Określa się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki podstawowej:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania — 5% obniżki,
- b) lokal bez łazienki — 5% obniżki,
- c) lokale bez WC - 5% obniżki,
- d) lokal bez instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej - 5 % obniżki,
- d) lokale poza miejscowością będącą siedzibą Gminy - 5 % obniżki,
- e) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5% obniżki,
- f) lokal położony na poddaszu - 5 % obniżki.

13. Prognozuje się, że zmiana stawki wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

Prognoza stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2023 - 2027

rok	2023	2024	2025	2026	2027
stawka bazowa czynszu (PLN)	3,50	3,75	4,01	4,29	4,59

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

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy wykonywany jest przez Burmistrza Gminy, poprzez jednostki organizacyjne Gminy w zakresie powierzonym przez Burmistrza.

2. Zarządzanie nieruchomościami polega na pobraniu czynszów z nieruchomości, podejmowaniu działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych, utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonego, ubezpieczeniu budynków i pokrywaniu kosztów eksploatacji.

3. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania posiadanego zasobu w odpowiednim standardzie technicznym.

VII Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów, modernizacji oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela

Przewidywane wydatki w latach 2023-2027

Lp.	Przewidywane rodzaje kosztów	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji w zł	48 000	52 000	56 000	60 000	64 000
2.	Przewidywane koszty bieżących remontów i modernizacji w zł	70 000	88 500	92 000	95 500	99 000
3.	koszty inwestycyjne w zł					
	Razem w zł	118 000	140 500	148 000	155 500	163 000

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy w części i w całości, w związku z tym występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy uzyskiwane z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 3) środki z budżetu gminy

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

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- a) weryfikację umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe
- b) racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- c) systematyczne aktualizowanie stawek czynszu.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

3. W ciągu najbliższych pięciu lat przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Dobrzyca będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.