

UCHWAŁA NR 362/LXIII/2022
RADY MIEJSKIEJ W DUBIECKU

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata
2023-2027**

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 2022 r. poz. 172 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dubiecko.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Rady Miejskiej w Dubiecku.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r. .

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jerzy Brożyna

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2023-2027, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę 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 z późn. zm.),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Dubiecko,
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Dubiecko,
- 4) modernizacji - należy przez to rozumieć ulepszenie lokalu mieszkaniowego na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane,
- 5) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnie użytkowe lokalu określone w art. 2 ust.1 pkt 7 ustawy.

§ 3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na najmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dubiecko w poszczególnych latach.

§ 4. 1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale i budynki będące w całości własnością Gminy Dubiecko.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Dubiecko według stanu na dzień 01.12.2022 r. tworzy 18 lokali komunalnych o łącznej pow. 1 039,54 m² w tym:

Lp.	Miejscowość, budynek	Powierzchnia użytkowa w m ²	Liczba lokali mieszkalnych w m ²	Wyposażenie lokalu w instalacje
1.	Nienadowa Górna- budynek dawnej szkoły	406,41	1 lokal / 54,00 1 lokal / 54,00 1 lokal / 74,31 1 lokal / 76,31 1 lokal / 76,31 1 lokal / 71,48	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o., kanalizacja
2.	Kosztowa- budynek dawnej szkoły	147,85	1 lokal /72,85 1 lokal /25,00 1 lokal /50,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg
3.	Przedmieście Dubieckie- budynek szkoły	58	1 lokal / 58,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o., kanalizacja
4.	Śliwnica - budynek dawnej szkoły	90	1 lokal / 45,00 1 lokal / 45,00	Elektryczna gazowa, wodociąg, c.o.
5.	Bachórzec – budynek drewniany	119	1 lokal / 119,00	Elektryczna
6.	Dubiecko - bud. szkoły	25,00	1 lokal /25,00	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o., kanalizacja

7.	Nienadowa /SBW/	33,60	1 lokal /33,60	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o., kanalizacja
8.	Drohobyczka – budynek po WOZ	23,40	1 lokal /23,40	Elektryczna, gazowa, wodociąg, c.o.
9.	Nienadowa - bud. dz.nr 710	75,98	1 lokal / 75,98	Elektryczna, kanalizacja
10.	Wybrzeże - bud. dz. nr 172/1	60,30	1 lokal / 60,30	Elektryczna, wodociąg, kanalizacja
	Razem	1 039,54 m ²	18 lokali	---

3. Gmina Dubiecko w swym zasobie nie posiada lokali socjalnych.

4. Zakłada się, że w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko na lata 2023 - 2027:

- 1) liczba lokali komunalnych zmniejszy się w wyniku ich sprzedaży – lokale usytuowane w Nienadowej (budynek dawnej szkoły) oraz lokale w Śliwnicy (budynek dawnej szkoły),
- 2) liczba lokali komunalnych może się zwiększyć w wyniku adaptacji pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością gminy.

5. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dubiecko w poszczególnych latach objętych programem:

Lp.	Stan na koniec roku	Liczba lokali mieszkalnych w lokalach komunalnych	Ogółem
1.	2022	18	18
2.	2023	12	12
3.	2024	10	10
4.	2025	10	10
5.	2026	10	10
6.	2027	10	10

§ 5. 1. Prognoza stanu technicznego lokali w poszczególnych latach:

Lata	Ilość lokali	Stan techniczny lokali mieszkalnych		
		dobry	średni	zły
2023	12	2	9	1
2024	10	2	7	1
2025	10	2	7	1
2026	10	2	7	1
2027	10	2	7	1

Skala Ocen: dobry - lokal nie wymaga remontu, średni - lokal wymaga bieżącego remontu, zły - lokal wymaga kapitalnego remontu.

2. Budynki będące własnością Gminy Dubiecko wymagają modernizacji ze względu na wiek i ogólny stan techniczny oraz konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

3. Zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. na konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Dubiecko w latach 2023-2027 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy znajdują się lokale w przeważającym stopniu w średnim stanie technicznym, wynika to między innymi z okresu ich użytkowania tj. ponad 40 lat.

2. Obecny stan techniczny budynków komunalnych i lokali mieszkalnych uzasadnia potrzebę systematycznego przeprowadzania remontów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym oraz powstrzymania degradacji tych obiektów.

3. Podstawowe potrzeby remontowe budynków i lokali przedstawiono poniżej:

Lp.	Rodzaje robót	Ilość budynków				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont dachów	1	0	0	0	0
2.	Remont elewacji	0	1	2	0	0
3.	Remont wentylacji	1	0	0	0	0
4.	Wymiana instalacji elektrycznej	0	1	0	0	0
5.	Naprawa instalacji wod.- kan.	1	1	0	0	0
6.	Remont klatki schodowej	0	0	0	0	0
7.	Naprawa instalacji gazowej	0	0	0	0	0
8.	Renowacja drzwi/ Wymiana drzwi	1	0	0	0	0
9.	Wymiana stolarki okiennej	0	1	0	0	0

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność Gminy Dubiecko jak i oddanych w trwałe zarząd na każdy rok kalendarzowy określone będą na podstawie przeprowadzonego przeglądu technicznego budynku tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji najpilniejszych działań zostały zabezpieczone w budżecie Gminy Dubiecko na kolejny rok.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027.

§ 7. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2023-2027 określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W roku 2023 planuje się sprzedaż lokali w m-ci Nienadowa Górna – budynek byłej szkoły.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków w których znajdują się lokale mieszkalne oraz podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dubiecko, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Dubiecko wynikające z niniejszego Programu.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Miesięczny czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalony będzie na podstawie stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu - mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza	Kwota	Usytuowanie budynku		Stan techniczny budynku		Usytuowanie mieszkania w budynku	
			korzystne 1)	niekorzystne 2)	przeciętny 3)	poniżej przec. 4)	korzystne 5)	niekorzystne 6)
Mieszkanie o współczesnym standardzie (z c.o.)	100%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
1. Wszystkie urządzenia (bez c.o.)	90%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
2. Łazienka i w.c. bez c.o.	80%		+10	-10	+10	-10	+10	-10

i gazu								
3. Tylko z w.c. lub łazienką	70%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
4. Tylko wod.-kan.	60%		+10	-10	+10	-10	+10	-10
5. Bez wod.-kan.	50%		+10	-10	+10	-10	+10	-10

5. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko zarządzeniem.

6. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin liczony jest od dnia w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

7. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu nie mogą przekroczyć łącznie 40% stawki bazowej.

8. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych przyjmuje się możliwość wzrostu stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu.

9. Stawkę bazową czynszu podwyższa się najmniej raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dubiecko oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawowane jest przez Burmistrza Miasta i Gminy Dubiecko, za pośrednictwem odpowiednich stanowisk w Urzędzie Miasta i Gminy Dubiecko, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

2. Efektywne i sprawne zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy powinno pozwolić na:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) poprawę stanu estetycznego budynków,
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem,
- 4) poprawę stanu technicznego zasobu,
- 5) ograniczenie kosztów zarządzania i administrowania zasobem.

3. Przyjęty model zarządzania zmierza do zapewnienia pełnego wykonywania funkcji właścicielskich wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie jego ciągłości.

4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 10. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) ze środków budżetowych.

2. Prognozowane wpływy w latach obowiązywania programu przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Źródła pochodzenia środków finansowych	Prognozowane wpływy w poszczególnych latach obowiązywania programu wyrażone w PLN
-----	--	--

		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Wpływy z najmu lokali mieszkalnych	21636	22285	22953	23642	24351
2.	Wpływy z najmu lokali użytkowych	134377	138408	142560	146837	151242
3.	Łącznie wpływy	156013	160693	165513	170479	175593

Rozdział 8.

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 Dubiecko, a także koszty inwestycyjne.

§ 11. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem, będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków oraz kosztów zarządzania nieruchomościami. Nie przewiduje się wydatków z budżetu Gminy na zadania inwestycyjne związane z powiększeniem zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubiecko

§ 12. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:

- 1) o przydział lokalu komunalnego może się ubiegać osoba, która zamieszkuje co najmniej 3 lata na terenie Gminy Dubiecko,
- 2) zakłada się możliwość negatywnego załatwienia wniosku o najem lokalu komunalnego w sytuacji, gdy składającym jest osoba, która zbyła swój lokal lub budynek mieszkalny, względnie dokonała zamiany lokalu na gorszy, albo jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu lub budynku mieszkalnego,
- 3) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków potrzebnych na wykonanie bieżących remontów,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu celem podniesienia standardu technicznego lokalu,
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

§ 13. Innymi działaniami gminy, mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).

§ 14. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Ze względu na zły stan budynków w Nienadowej oraz Śliwnicy – budynki byłych szkół podstawowych, planuje się zbycie wymienionych nieruchomości gdyż remont staje się nie rentowny ze względu na usytuowanie budynków.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jerzy Brożyna

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art.21 ust.1 pkt 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy umożliwi prawidłowe i zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy Dubiecko.

Przedstawiony program ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Brożyna