

**UCHWAŁA NR XLIII/402/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Dobrzyca na lata 2018 - 2022".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 1000 i 1349) i 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 i 756) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2018 - 2022" w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

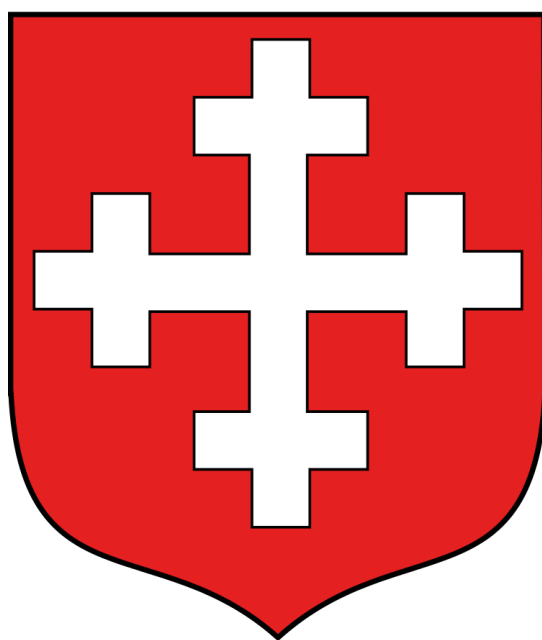
Witalis Półrolniczak

Załącznik do uchwały Nr XLIII/402/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 27 sierpnia 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRZYCA NA LATA 2018-2022



Dobrzyca Sierpień 2018

Spis treści

1	Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;	4
2	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;.....	7
3	Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;.....	11
4	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;	12
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;.....	15
6	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;.....	17
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.....	20
8	Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:.....	21

Wstęp

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2018-2022” jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej. Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w 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. 2014 r. poz. 150 z późn. zm.). Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej. Realizacja tego zadania jest jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez organy gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia mieszkaniowego zasobu miasta,
- 2) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta,
- 4) poprawy jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie miasta,
- 5) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 6) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

Zasobem mieszkaniowym Gminy Dobrzyca zarządza i gospodaruje Na mocy uchwały Nr XXX/272/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 kwietnia 2017. w sprawie utworzenia „Gminne Spółki Komunalnej w Dobrzycy” Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością jego zadaniem statutowym jest właściwe realizowanie polityki Gminy Dobrzyca w obszarze zasobu mieszkaniowego, przedstawionej w niniejszym programie.

1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

- A. Mieszkaniowy zasób gminy, to lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Mieszkaniowy zasób Gminy Dobrzyca stanowią lokale będące własnością gminy położone:
- a) w budynkach będących w 100 % własnością Gminy Dobrzyca,
 - b) w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Dobrzyca,
 - c) w innych budynkach (np. spółdzielczych)
- B. Na dzień 31.12.2017r. mieszkaniowy zasób Gminy Dobrzyca stanowiło 49 Lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 425,84 m², w tym:
- a) 38 lokali mieszkalnych o powierzchni 1965,76 m² w 19 budynkach stanowiących 100% własność Gminy Dobrzyca,
 - b) 11 lokali mieszkalnych o powierzchni 460,08 m² w 6 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- C. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina tworzy zasób lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń:
- a) lokale socjalne przeznaczone są dla osób o niskich dochodach, oraz dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał uprawnienia do uzyskania takiego lokalu,
 - b) tymczasowe pomieszczenia przeznaczone są dla osób, którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego
- D. W zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w ust. 3 na dzień 31.12.2017 r. było:
- a) 0 lokali socjalnych,
 - b) 0 pomieszczenia tymczasowe
- E. W razie pojawienia się potrzeb lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia Gmina Dobrzyca pozyskiwać będzie poprzez:
- a) zmianę statusu istniejących lokali mieszkalnych o niskim standardzie, adaptację budynków lub lokali niemieszkalnych,

- b) budowę lub zakup lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia

Zmiana statusu lokalu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyca z urzędu lub na wniosek strony zainteresowanej.

- F. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyca będą wydzielane lokale, które przeznaczone będą na wynajem jako lokale socjalne albo tymczasowe pomieszczenia. Nie zasadnym będzie przeznaczanie na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia lokali położonych:

- a) we wspólnotach mieszkaniowych,
- b) w budynkach wybudowanych po 2001r.

- G. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w stosunku do niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, zasadnym jest - w miarę możliwości – uzupełnianie lokali stanowiących ten zasób poprzez:

- a) budowę lub zakup budynków mieszkalnych,
- b) adaptację obiektów niemieszkalnych na lokale mieszkalne i socjalne,
- c) zasiedzenie nieruchomości,
- d) nabycie lokali w drodze np. spadkobrania, przejęcia za długi,
- e) nabycie lokali w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w których Gmina Dobrzyca jest współwłaścicielem wraz z innymi osobami fizycznymi

Tabela 1 Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018-2022

Prognoza	2018	2019	2020	2021	2022
lokale komunalne	49	49	47	46	43
Lokale socjalne	0	0	0	0	0

Źródło – Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

- H. Większość budynków których właścicielem jest Gmina Dobrzyca wymaga remontów, aby dostosować nieruchomości do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Znaczne zużycie techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji.

Liczba lokali mieszkalnych z uwagi na przedział wiekowy przedstawia tabela

Tabela 2 Liczba lokali mieszkalnych z uwagi na przedział wiekowy

Pozycja	do 1900	1901-1945	1946-1965	1966-1985	1986-2000	2001-2010	2010-2017
Liczba lokali	46	3	0	0	0	0	0

Źródło – Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

- I. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia budynku, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.
- J. Stan techniczny budynków stanowiących 100% własność Gminy Dobrzyca będących w zarządzie „Gminnej Spółki Komunalnej w Dobrzycy” Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością na dzień 31.12.2017 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3 Stan techniczny lokali komunalnych będących w zarządzie Gminnej Spółki Komunalnej w Dobrzycy sp. z o.o.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
38	38	0	0

Źródło – Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

- K. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowany będzie poprzez:
- a) przeprowadzanie remontów i modernizacji,
 - b) rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, znajdujących się w bardzo złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
 - c) adaptację lub budowę lokali mieszkalnych i socjalnych
- M. Infrastrukturę techniczną lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Dobrzyca na dzień 31.12.2017r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Infrastruktura techniczna lokali w mieszkaniowym zasobie Gmina Dobrzyca

Pozycja	Instalacja wod-kan	Instalacja gazowa	łazienki indywidualne w mieszkaniach	WC	WC wspólne	Rodzaj ogrzewania				Ciepła woda użytkowa
						Kotły węglowe	CO	Ogrzewanie gazowe	Elektryczne	
Liczba lokali mieszkalnych, socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych	42	2	32	38	0	22	20	2	1	22

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

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

- A. 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
- B. 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,
 - d) remonty zwalnianych lokali,
 - e) wymiana stolarki,
 - f) termomodernizacje,
 - g) malowanie klatek schodowych.
- C. Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 w sztukach oraz PLN wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gminy Dobrzyca we wspólnotach mieszkaniowych przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 5 Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 w sztukach wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gmina Dobrzyca oraz we wspólnotach mieszkaniowych

I.p.	Rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022	SUMA
1	Remont dachu	1	1		3	1	6
2	Remont elewacji	1	1	1	1	1	5
3	Remont balkonów					1	1
4	Malowanie klatek schodowych	1				1	2
5	Przebudowa pieców kaflowych						0
6	Wymiana stolarki okiennej	1		6		12	19
7	Wymiana instalacji CO					1	1
8	Wymiana instalacji elektrycznej		1				1
9	Wymiana instalacji gazowej						0
10	Wymiana stolarki drzwiowej	2	1	1		2	6

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

Tabela 6 Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 w PLN wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gmina Dobrzyca oraz we wspólnotach mieszkaniowych

I.p.	Rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022	SUMA
1	Remont dachu	15 000	15 000		55 000	10 000	95 000
2	Remont elewacji	20 000	20 000	60 000	6 000	40 000	146 000
3	Remont balkonów				8 000		8 000
4	Malowanie klatek schodowych	20 000				10 000	30 000
5	Przebudowa pieców kaflowych						0
6	Wymiana stolarki okiennej	600		3 600		11 100	15 300
7	Wymiana instalacji CO					14 000	14 000
8	Wymiana instalacji elektrycznej		25 000				25 000
9	Wymiana instalacji gazowej						0
10	Wymiana stolarki drzwiowej	4 000	2 000	3 000		4 000	13 000
SUMA		59 600	62 000	66 600	69 000	89 100	346 300

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

- D. W latach 2018 - 2022 należy dążyć do wykonania niezbędnych remontów budynków będących w złym stanie technicznym. Opłacalność remontów tych budynków ustalana będzie każdorazowo poprzez wykonywanie ekspertyz budowlanych. W przypadku braku opłacalności takich przedsięwzięć, podejmowane będą decyzje o ich sprzedaży lub rozbiórce.
- E. Konieczne jest wykonywanie remontów budynków w średnim stanie technicznym, celem doprowadzenia ich stanu do zgodnego z aktualnymi przepisami budowlanymi i ekologicznymi. W miarę możliwości finansowych, dokonywane będą modernizacje

posiadanych zasobów w celu podwyższenia standardu i poprawy estetyki krajobrazowej.

F. Przyjmuje się zasady i kierunki w planowaniu remontów i modernizacji budynków komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2018 – 2022 polegające na:

- a) planowaniu w budżecie Gminy Dobrzyca środków na remonty i modernizację budynków,
- b) poprawie wizerunku ścisłego centrum Dobrzyca poprzez remonty elewacji połączone z zakładaniem domofonów i malowaniem klatek schodowych,
- c) modernizacji budynków nie posiadających pełnego wyposażenia w urządzenia techniczne,
- d) poprawie jakości energetycznej budynków, w tym także zmianie sposobu ogrzewania na ekologiczne,
- e) zmianie sposobu użytkowania lokali zlokalizowanych na parterze budynku, z mieszkalnego na użytkowy, celem poprawy ich funkcjonalności

G. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Rada Gminy Dobrzyca w oparciu o:

- a) cele określone w niniejszym programie, zadania inwestycyjne i remontowe,
- b) analizę potrzeb remontowych (jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości oraz wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników),
- c) analizę wniosków o modernizację budynków i lokali,
- d) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,
- e) uchwalane przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych

H. W ramach planów remontów niezbędne jest zabezpieczenie znacznych środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci bądź wyprowadzki najemcy. Należy dążyć do takiego stanu, aby maksymalnie zminimalizować czasokres zasiedlenia zwalnianych lokali nowymi najemcami. W celu zmniejszenia dotacji na remonty pustostanów, część odzyskiwanych, wolnych lokali przeznaczana będzie do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. O przydział lokalu mieszkalnego do remontu na koszt własny będą mogły ubiegać się rodziny posiadające uprawnienia do uzyskania lokalu z zasobu gminy. W roku 2017 wydano 0 skierowań na remont lokali mieszkalnych przez uprawnionych najemców.

I. W roku 2018 planowany jest wzrost tej liczby do 3 i systematyczne jej zwiększanie w latach następnych. Zaoszczędzone w ten sposób środki finansowe Gmina Dobrzyca przeznaczy w formie dotacji na remonty klatek schodowych, w tym: malowanie, instalowanie domofonów, sygnalizacji przeciwpożarowej itp.

- J. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków uzyskiwanych z:
- a) czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń,
 - b) czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp., dzierżawy gruntów,
 - c) dotacji z budżetu Gmina Dobrzyca przeznaczanych na :
 - remonty elewacji,
 - remonty klatek schodowych,
 - remonty pustostanów
- K. Gmina Dobrzyca, jako właściciel lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zobowiązane jest do dokonywania wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podjętymi w tym zakresie uchwałami właścicieli, w wysokości przypadającej na wielkość posiadanych udziałów. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych na zlecenie wspólnot mieszkaniowych.
- L. W celu zrealizowania planów remontowo-inwestycyjnych, nakłada się na „Gminną Spółkę Komunalną” sp z o.o. w Dobrzycy obowiązek wykonywania na rzecz Gminy Dobrzyca przyjętych do realizacji zadań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Tabela 7 Planowane wydatki na remonty i modernizacje w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2018-2022

Rok	Nakłady remontowe i modernizacyjne na budynkach gminnych	Powierzchnia zasobów mieszkaniowych (m2)	Stawka remontowa na utrzymanie 1m2 powierzchni zasobów Gminy (PLN)
2010	6 626,28	300,43	22,06
2011	8 137,53	236,49	34,41
2012	-		
2013	24 117,04	328,30	73,46
2014	15 707,23	80,72	194,59
2015	-		
2016	3 649,28	284,77	12,81
2017			

2018	59 600,00	52,06	1 144,83
2019	62 000,00	30,65	2 022,84
2020	66 600,00	200,00	333,00
2021	69 000,00	199,76	345,41
2022	89 100,00	115,88	768,90

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

- A. Sprzedaż nieruchomości, w tym także lokalowych odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XII/94/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 12/11/2015 w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wydzierżawiania lub wynajmowania na okres oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
- B. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.
- C. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:
 - a) dążenie wyjścia Gminy Dobrzyca ze wspólnot mieszkaniowych,
 - b) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
 - c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu ,
 - d) zmniejszenie obciążenia Gminy Dobrzyca z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości
- D. Gmina Dobrzyca zainteresowane jest dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Dobrzyca mniejszym niż 20%. W tym celu Miasto może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. w przypadku nie przyjęcia oferty skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Zwolnione w wyniku powyższych działań lokale mieszkalne mogą zostać:
 - a) wynajęte rodzinie posiadającej uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu gminy, która skorzysta z pierwszeństwa w jego nabyciu, zamienione na lokal własnościowy w budynku wspólnoty mieszkaniowej,
 - b) w którym gmina posiada powyżej 80% własności w celu odzyskania pełnej własności Miasta z rozliczeniem różnicy wartości zamienianych nieruchomości lokalowych,
 - c) sprzedane w drodze przetargu
- E. Lokale mieszkalne „wolne” w sensie prawnym mogą być sprzedawane w drodze przetargu, jeżeli ich sprzedaż jest ekonomicznie uzasadniona (np. lokale o powierzchni

powyżej 80m², lokale jednoizbowe, lokale w budynkach w których Gmina Dobrzyca posiada mniej niż 20% udziału).

- F. Należy dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Zwalniane budynki mieszkalne jednorodzinne (pustostany) powinny być zbywane przez Miasto w drodze przetargu nieograniczonego.
- G. W latach 2010-2017 sprzedanych zostało z mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyca **11** lokali mieszkalnych.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 przedstawia poniższa tabela

Tabela 8 Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022.

Prognoza	2018	2019	2020	2021	2022
lokale komunalne	0	1	2	1	1

Źródło – Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

- H. Dokonując określenia przewidywanego poziomu sprzedaży w okresie objętym programem należy:
- a) uwzględnić ilość lokali niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jako zadania własnego gminy,
 - b) dążyć do wycofania udziałów Gmina Dobrzyca z budynków wspólnot mieszkaniowych (konieczność partycypacji w kosztach ustalonych przez wspólnoty mieszkaniowe – w niektórych przypadkach znaczące składki na fundusz remontowy, podejmowanie równocześnie wielu zadań inwestycyjnych, skomplikowane gospodarowanie zasobem mieszkaniowym o dość dużym rozproszeniu lokali)
- I. W celu zabezpieczenia niezbędnego zasobu mieszkaniowego gminy, koniecznego do realizacji zadań z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie zakłada się sprzedaży mieszkań w budynkach stanowiących 100% własności gminy. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, których sprzedaż nastąpiła po obrysie budynku, zamierza się zintensyfikować działania mające na celu sprzedaż tym wspólnotom gruntów, niezbędnych do obsługi ich nieruchomości. W tym celu planowane jest podwyższenie do 99% bonifikaty przy sprzedaży przedmiotowych gruntów. Powyższe umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami Gminy Dobrzyca.

4 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

- A. Polityka czynszowa powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyca z przychodami z tytułu czynszu z najmu lokali mieszkalnych. Jednakże zbyt ni wzrost wysokości stawki

czynszu spowodować może wzrost ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego, a tym samym zwiększenie stanu zadłużenia w mieszkaniowym zasobie Gminy Dobrzyca

- B. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających, nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Wielkopolskiego. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 25 września 2017r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, wskaźnik ten w okresie
- C. Od 1 października 2017 r. do 31 marca 2018 r. dla województwa wielkopolskiego wyniesie 3.392 zł. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej, miesięczna maksymalna stawka czynszu za 1m² mogłaby wynosić 8,48 zł. Przy aktualnie obowiązujących stawkach czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy Dobrzyca osiągnięcie dopuszczalnego pułapu 3% wartości odtworzeniowej jeszcze długo nie będzie możliwe, gdyż wiązałoby się to z bardzo dużym wzrostem stawek czynszu najmu lokali komunalnych. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Gminy Dobrzyca w drodze zarządzenia.
- D. Ustala się następujące rodzaje czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyca:
- a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
 - b) czynsz najmu za lokale socjalne,
 - c) czynsz najmu za pomieszczenia tymczasowe,
 - d) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu
- E. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne należące do zasobu Gminy Dobrzyca ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
- F. Obowiązujące Zarządzenie Nr 26/2011 Wójta Gminy Dobrzyca z dnia 28 grudnia 2011 roku określa stawkę bazową czynszu w wysokości 3,50 zł/m². Zawiera także czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.
- G. Planuje się utrzymanie dotychczas obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, które przedstawia poniższa tabela

Tabela 9 Czynniki podwyższające i obniżających stawkę bazową czynszu

I.p.	czynniki podwyższające stawkę bazową	Obniżenie (%)
1	brak	brak
I.p.	czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżenie (%)

1	mieszkanie bez centralnego ogrzewania	-5%
2	mieszkanie bez łazienki	-5%
3	mieszkanie bez WC	-5%
4	mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	-5%
5	mieszkanie na poddaszu	-5%
6	mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	-5%
7	mieszkanie poza miejscowością będącą siedzibą Gminy	-5%

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

- H. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek, nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:
- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
 - b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku lub lokalu
- I. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych powyżej powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
- J. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby najemcę danego lokalu. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także uiszczać niezależne od właściciela opłaty związane z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu m.in. gazu, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych.
- K. W okresie objętym przedmiotowym programem planuje się wzrost stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 co 2 lata tj. w roku 2019 o 0 % i w roku 2021 o 0 %. Prognozę wysokości stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 przedstawia poniższa tabela

Tabela 10 Prognozowana maksymalna wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

rok	2018	2019	2020	2021	2022
stawka bazowa czynszu (PLN)	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

L. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może zostać podwyższona w drodze wypowiedzenia dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wysokość stawki czynszu, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy stawek czynszów, których wysokość została ustalona w trybie przetargu.

M. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 z późn. zm.) wprowadziła możliwość uzyskania świadczenia pieniężnego wypłacanego przez gminę, mającego na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje w przypadkach określonych przepisami, tj. po spełnieniu określonych w ustawie warunków związanych z:

- a) tytułem prawnym do lokalu,
- b) odpowiednio niskim dochodem,
- c) odpowiednią powierzchnią użytkową lokalu

Tabela 11 Wydatki przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych

Rok	wartość dodatków	Liczba świadczeń
2012	1466	12
2013	1219	9
2014	1018	11
2015	2091	14
2016	6688	46
2017	4921	33

Źródło – Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

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;

A. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- c) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- e) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości

- B. Mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca zarządza „Gminna Spółka Komunalna w Dobrzycy sp. z o.o. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca przyjmuje się następujące sposoby zarządzania:
- a) dla lokali Miasta w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Dobrzyca, wyznacza się imiennie przedstawiciela właściciela – Gminy Dobrzyca do reprezentowania go we wspólnocie mieszkaniowej,
 - b) „Gminna Spółka Komunalna w Dobrzycy” sp. z o.o. przejmuje odpowiedzialność właściciela – Gminy Dobrzyca w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów lub zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych,
 - c) dla nieruchomości będących własnością Gminy Dobrzyca przyjmuje się zarządzanie przez „Gminną Spółkę Komunalną w Dobrzycy” sp z o.o., który ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie nieruchomości, wykonując jednocześnie polecenia właściciela – Gminy Dobrzyca w zakresie sposobu określenia wysokości opłat czynszowych oraz zawierania umów
- C. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyca:
- a) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów ,
 - b) optymalizowanie wyników finansowych z najmu lokali użytkowych,
 - c) przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością (wynajem, sprzedaż, wyburzenie budynku)
- D. „Gminna Spółka Komunalna w Dobrzycy” sp. z o.o. prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy zatwierdzany przez Prezesa Zarządu i przedkładany Burmistrzowi Gminy Dobrzyca. Plan uwzględnia m.in. dotacje przedmiotowe: na wykonywanie remontów pustostanów i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych oraz dotacje celowe na remonty elewacji i klatek schodowych.
- E. Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie prawa budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeby zgłaszane przez lokatorów. Ponieważ środki finansowe przeznaczone co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, realizacja zadań następuje wg priorytetów pilności. Zasadne jest utrzymanie w jak najlepszym stanie zasobu, z którego mieszkania nie będą wyodrębniane i przeznaczone do sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzi budynki stanowiące w 100% własność Gminy Dobrzyca.
- F. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Gminy Dobrzyca posiada swoje udziały (lokale będące własnością Gminy Dobrzyca), zarząd nieruchomością wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Do reprezentowania gminy we wspólnotach mieszkaniowych upoważniony jest Prezes

„Gminne Spółki Komunalnej w Dobrzycy” sp. z o.o. pracownicy upoważnieni przez Prezesa Zarządu.

G. „Gminna Spółka Komunalna w Dobrzycy” sp. z o.o. jako przedsiębiorstwo samorządowe we współpracy z Urzędem Miasta i Gminy Dobrzyca będą porządkować pod względem formalno-prawnym kwestie zarządzania bez zlecenia nieruchomościami będącymi własnością osób fizycznych, nieznanych z miejsca pobytu (art. 752 – 757 Kodeksu cywilnego).

H. Rada Gminy Dobrzyca nie planuje żadnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2022.

6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

A. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą:

- a) przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych i innych składników mienia (dzierżawy, garaże, reklamy itp.),
- b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) dotacje przeznaczone na remonty pustostanów, remonty elewacji, remonty klatek schodowych i dofinansowanie kosztów utrzymania lokali socjalnych

B. Rozpatrywane są także inne źródła finansowania, np. preferencyjne kredyty na budownictwo mieszkaniowe w ramach realizowanych programów oraz środki własne na współfinansowanie planowanych do realizacji zadań inwestycyjnych.

C. Prognozowane przychody „Gminne Spółki Komunalnej w Dobrzycy” Sp z o.o. z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018-2022 przedstawia tabela nr 11.

Tabela 12 Prognozowane przychody MZBM z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018- 2022

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
Czynsz lokale mieszkalne	66 259,91	66 259,91	66 259,91	66 259,91	66 259,91
Czynsz lokale użytkowe	83 459,38	83 459,38	83 459,38	83 459,38	83 459,38
Czynsz pomieszczenia gospodarcze	2 899,51	2 899,51	2 899,51	2 899,51	2 899,51
Dzierżawy terenów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	154 636,80	154 637,80	154 638,80	154 639,80	154 640,80

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

D. Na wysokość przychodów z lokali mieszkalnych i użytkowych znaczący wpływ ma:

- a) brak zrównoważonego rozwoju kraju powodujący rozwarstwienie i zubożenie społeczeństwa w mniejszych jednostkach administracyjnych, w przypadku naszego miasta znaczącym czynnikiem mającym wpływ na to zjawisko była utrata statusu miasta wojewódzkiego,
- b) malejące zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych skutkujące obniżaniem licytowanych w przetargach stawek czynszu oraz brakiem podstaw do podnoszenia stawek powyżej wskaźnika inflacji

E. W związku z trudnościami w prowadzeniu działalności gospodarczej, wskazanym jest stosowanie i doskonalenie zasad o udzielaniu okresowej pomocy najemcom lokali użytkowych, w tym m.in.:

- a) zawieszanie rocznej waloryzacji naliczanego czynszu za lokale użytkowe o wskaźnik inflacji,
- b) częściowe zwalnianie z opłat czynszowych za wynajmowane piwnice przynależne do lokali użytkowych oraz ułatwianie rezygnacji z wynajmu niektórych pomieszczeń piwnicznych,
- c) stosowanie obniżek wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali użytkowych,
- d) okresowe obniżanie wylicytowanych w przetargach stawek czynszowych dla przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe, w wyniku nowo organizowanych przetargów nieograniczonych, jako wsparcie w rozpoczynaniu działalności gospodarczej

F. Ważnym zadaniem w zakresie realizacji założeń Programu jest stopniowe obniżanie przyrostu zadłużenia poprzez wzmożenie i usprawnienie działań windykacyjnych. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki jak:

- a) zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata,
- b) wzrastające koszty utrzymania mieszkań, głównie opłat niezależnych (media),
- c) niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów,
- d) brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców

G. Stan zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych (media) w zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzyca na dzień 31.12.2017r. przedstawia tabela:

Tabela 13 Stan zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych (media) w zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzyca na dzień 31.12.2017r.

Pozycja	Należność główna
Zadłużenie lokali mieszkalnych	54 459,04
zadłużenie pozostałych lokali	534,63
zadłużenie lokale użytkowe	1 323,44
TOTAL	56 317,11

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

H. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymywanie procesu narastania zaległości czynszowych. W okresie realizacji Programu planowane jest m.in.:

- a) wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniających system monitorowania płatności i zaległości czynszowych,
- b) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
- c) kontynuacja programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych,
- d) wdrożenie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,
- e) aktywne pośrednictwo miasta w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
- f) występowanie na drogę sądową o eksmisję ,
- g) przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym do lokali socjalnych

I. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- a) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez bezpośrednie i telefoniczne kontakty,
- b) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, kiedy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów

J. Na podstawie i w granicach określonych przepisami prawa - w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom, którzy nie regulują w terminie należności związanych z używaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu Gmina Dobrzyca pomocy w formie:

- a) rozłożenia na raty należności,
- b) odroczenia terminu zapłaty należności,
- c) umorzenia należności

K. Należy kontynuować, wdrażać i doskonalić rozwiązania umożliwiające przeciwdziałanie problemowi narastaniu zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali, poprzez m.in.:

- a) możliwość odpracowania należności czynszowych,
- b) zamianę mieszkań,
- c) przywracanie tytułu prawnego do lokalu osobom, które utraciły je w wyniku zalegania z czynszem i uregulowały zaległości w tym zakresie

L. Jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia dochodów własnych „Gminnej Spółki Komunalnej w Dobrzycy” będzie stopniowe obniżenie zadłużenia poprzez prowadzenie działań zmierzających do wzmożenia i usprawnienia działań windykacyjnych, a tym samym zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i przeciwdziałanie procesom narastania zaległości czynszowych.

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

A. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy związane są przede wszystkim z:

- a) bieżącą eksploatacją,
- b) utrzymaniem sprawności technicznej,
- c) udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- d) modernizacjami budynków, lokali i infrastruktury związanej z gospodarką mieszkaniową,
- e) postępowaniem sądowym i egzekucyjnym dotyczącym odzyskania należności z tytułu zaległości czynszowych,
- f) rozbiórkami budynków

B. Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela

Tabela 14 Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018 – 2022

pozycja kosztowa	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty CO i CW	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Utrzymanie czystości i zieleni	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Koszty wody	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Koszty kanalizacji	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Wywóz nieczystości stałych	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Podatek od nieruchomości	1 600,00	1 630,00	1 680,00	1 730,00	1 780,00
Koszty Zarządu wspólnot	4 000,00	4 000,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00
Energia elektryczna i gazowa	Opłaty ponoszą bezpośrednio mieszkańcy				
Deratyzacja i dezynsekcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Usługi kominiarskie	6 100,00	6 500,00	6 800,00	7 000,00	7 200,00
Wydatki inwestycyjne	59 600,00	62 000,00	66 600,00	69 000,00	89 100,00
Remonty, konserwacje i awarie	3 000,00	5 000,00	5 000,00	6 000,00	6 000,00
Koszty ogólnozakładowe	36 000,00	38 000,00	39 600,00	39 600,00	42 000,00

Źródło: Gminna Spółka Komunalna sp. z o.o.

8 Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

A. Inne działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gmina Dobrzyca to w szczególności:

- systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- zmiana statusu lokali o obniżonej wartości na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
- stopniowa do roku 2022 likwidacja wc podwórzowych i wyposażenie lokali w węzeł sanitarny,
- sukcesywna likwidacja lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, szczególnie kuchni, łazienki, wc,
- stopniowa likwidacja zdewastowanych drwalników i zastępowanie ich jednolitymi pomieszczeniami gospodarczymi,
- stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- bieżąca, skuteczna windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- podział lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,

- j) podejmowanie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, poza aktualnym zasobem Gminy Dobrzyca poprzez adaptację, budowę lub zakup,
 - k) poprawa estetyki otoczenia budynków i podwórek,
 - l) aktywizacja najemców w kierunku większej dbałości o zajmowane lokale, ale także klatki schodowe i otoczenie budynków – szczególnie podwórek,
 - m) poprawa efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych jako jednego ze źródeł finansowania nakładów na techniczne utrzymanie zasobu mieszkaniowego
- B. Koniecznym jest zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy Dobrzyca, poprzez sprzedaż ostatnich lokali będących własnością gminy. Najemcom, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa zakupu lokalu położonego w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej można wypowiedzieć umowę najmu oferując lokal zamienny, a zwolniony lokal mieszkalny:
- a) wynająć – w wyniku zamiany - osobie, która chce skorzystać z pierwszeństwa w wykupie lokalu, lecz zamieszkuje w budynku w którym lokale nie są przeznaczone do zbycia,
 - b) dokonać zamiany własności na lokal własnościowy we wspólnocie mieszkaniowej w której Gminy Dobrzyca posiada powyżej 80% udziału,
 - c) przeznaczyć do zbycia w przetargu nieograniczonym
- C. Rewitalizując zasób komunalny zasadne jest przyjęcie dwóch wariantów postępowania w zakresie przydzielania lokali zamiennych, w związku z remontem i przebudową lokali oraz budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:
- a) Gminy Dobrzyca zabezpieczy lokal zamienny na czas nieoznaczony, wypowiadając umowę najmu dotychczas użytkowanego lokalu.
 - b) Gminy Dobrzyca zabezpieczy lokal zamienny na czas remontu, a po jego zakończeniu udostępni wyremontowany lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu,
- D. Należy dążyć do zniesienia współwłasności Gminy Dobrzyca w nieruchomościach, których miasto jest współwłaścicielem części ułamkowych poprzez:
- a) zbycie udziałów miasta,
 - b) wyodrębnienie lokali,
 - c) nabycie udziałów od współwłaścicieli.
 - d) zamianę na inne nieruchomości Gminy Dobrzyca
- E. Należy podjąć działania mające na celu uregulowanie stanów prawnych nieruchomości mieszkalnych pozostających w posiadaniu samoistnym Gminy Dobrzyca poprzez:
- a) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie,
 - b) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa jako jedyne spadkobiercę i w dalszej kolejności komunalizację,

- c) postępowania sądowe stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez Gminę Dobrzyca jako jedyne spadkobiercę

F. W celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

- a) realizacji programów mieszkaniowych,
- b) kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez :
 - wizje w terenie,
 - wywiady środowiskowe,
 - oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu i nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu,
 - gromadzenie stosownej dokumentacji
- c) zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i komorniczych

Spis tabel

Tabela 1 Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018-2022	
Tabela 2 Liczba lokali mieszkalnych z uwagi na przedział wiekowy	6
Tabela 3 Stan techniczny lokali komunalnych będących w zarządzie Gminnej Spółki Komunalnej w Dobrzycy sp. z o.o.....	6
Tabela 4 Infrastruktura techniczna lokali w mieszkaniowym zasobie Gmina Dobrzyca.....	6
Tabela 5 Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 w sztukach wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gmina Dobrzyca oraz we wspólnotach mieszkaniowych.....	8
Tabela 6 Potrzeby remontowe na lata 2018-2022 w PLN wynikające z przeglądów technicznych w budynkach komunalnych i lokalach Gmina Dobrzyca oraz we wspólnotach mieszkaniowych.....	8
Tabela 7 Planowane wydatki na remonty i modernizacje w budynkach komunalnych i we wspólnotach.....	10
Tabela 8 Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022.	12
Tabela 9 Czynniki podwyższające i obniżających stawkę bazową czynszu	13
Tabela 10 Prognozowana maksymalna wysokość stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych w latach 2018-2022	14
Tabela 11 Wydatki przeznaczone na wypłatę dodatków mieszkaniowych	15
Tabela 12 Prognozowane przychody MZBM z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018- 2022	17
Tabela 13 Stan zadłużenia z tytułu czynszu i opłat niezależnych (media) w zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzyca na dzień 31.12.2017r.....	19
Tabela 14 Prognozowane koszty utrzymania i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Dobrzyca w latach 2018 – 2022	21

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XLIII/402/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 sierpnia 2018 r.
w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Dobrzyca na lata 2018 - 2022".**

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 i 756). Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat.

Projekt niniejszej uchwały został opracowany na lata 2018 - 2022 i zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W przygotowanym projekcie programu przedstawiono między innymi prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, plan remontów, przewidywaną sprzedaż mieszkań, zasady ustalania czynszów, planowane wydatki i źródła ich finansowania.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak