**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 NIERUCHOMŚCI | NR LOKALU | POWIERZCHNIA MIESZKANIA W m² | 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. Koźmińska 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, | zadowalający |
| 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 | przedsionek, 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 | przedsionek 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, Karminek, 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 Olędry 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:

1. utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
2. zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
3. 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:

1. usuwanie stanów zagrożenia (instalacje gazowe, elektryczne, przewody spalinowe i wentylacyjne, zalecenia opinii służb technicznych),
2. zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
3. zapewnienie źródeł grzewczych (przebudowa pieców kaflowych)
4. wymiana stolarki,
5. 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 latach 2023 - 2027**

1.W roku 2024 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy ul. Koźmińska 4 w Dobrzycy oraz lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku przy ul. Koźmińskiej 4 w Dobrzycy.

2. W latach 2025-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) po uzyskaniu zgody Komisji Budżetu, Finansów, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

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

Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 przedstawia się następująco:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rok | Wyszczególnienie/Miejscowość | Planowana sprzedaż lokali/szt. |
| 2023 | - | 0 szt. |
| 2024 | Dobrzyca, ul. Koźmińska 4/7  Dobrzyca, ul. Koźmińska 4/8 | 2 szt. |
| 2025 | - | 0 szt. |
| 2026 | - | 0 szt. |
| 2027 | - | 0 szt. |

**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,

g) budynek w złym stanie technicznym przeznaczony do remontu kapitalnego – 5%

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.

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

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

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyca na lata 2023 – 2027.

**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 zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 2 000 | 2 500 | 3 000 | 3 500 | 4 000 |
| 4. | Koszty inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Razem w zł | 120 000 | 143 000 | 151 000 | 159 000 | 167 000 |

1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków. Na chwilę obecną nie przewiduje się 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 wypowiadanie 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, więżących 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.