

**UCHWAŁA NR LXIV/334/23
RADY GMINY DZIEMIANY**

z dnia 22 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Dziemiany na lata 2024 – 2033**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), **Rada Gminy Dziemiany uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2024 -2033”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dziemiany.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLV/229/13 Rady Gminy Dziemiany z dnia 28 października 2013 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2014 – 2023.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady
Gminy Dziemiany

Krzysztof Sikora

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2024 – 2033

1. Ilekroć w dokumencie jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dziemiany na lata 2024 – 2033,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dziemiany,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dziemiany,
- 4) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Dziemiany.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina posiada udziały.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych oraz zapewnienie tymczasowych pomieszczeń będzie następowało poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców. Rozeznanie stanu technicznego i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

5. Zasoby mieszkaniowe Gminy w 2023 r. przedstawiają się następująco:

Lp.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m²
1	Dziemiany, ul. 8 Marca 3	1	50,60
2	Dziemiany, ul. 8 Marca 4	1	42,48
3	Dziemiany, ul. 3 Maja 12A	1	53,20
4	Dziemiany, ul. 3 Maja 12B	1	29,00
5	Dziemiany, ul. Wyzwolenia 2	3	121,80
6	Kalisz, ul. Pomorska 8	2	139,80
7	Piechowice 18	3	190,73
8	Piechowice 19	1	44,00
9	Raduń 17	4	187,27
10	Trzebuń 23	1	58,00
RAZEM		18	916,88

6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, zależy od wieku budynków. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy znajduje się w zadowalającym stanie technicznym.

7. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikającą ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2033 przedstawia się następująco:

Lata	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lokale	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne	mieszkalne
Ilość lokali	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18

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

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy ocenia się na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego m. in. z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. W latach 2024-2033 stosownie do możliwości finansowych Gminy prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza. Ponadto Gmina partycypuje w remontach i modernizacji budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

3. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa powyżej ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

4. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

5. Wykaz niezbędnych prac remontowych i modernizacji do wykonania na przestrzeni 2024-2033 przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja lokali	Przewidywany rok remontu, modernizacji	Potrzeby remontowe i modernizacyjne
1	Dziemiany, ul. 8 Marca 3	brak	brak
2	Dziemiany, ul. 8 Marca 4	brak	brak
3	Dziemiany, ul. 3 Maja 12A	2026 2030	wymiana stolarki okiennej wymiana stolarki drzwiowej
4	Dziemiany, ul. 3 Maja 12B	2026 2027	wymiana stolarki okiennej wymiana stolarki drzwiowej
5	Dziemiany, ul. Wyzwolenia 2	2025 2031	remont c.o. wymiana stolarki drzwiowej
6	ul. Pomorska 8 Kalisz	2030 2032	remont c. o. wymiana stolarki drzwiowej
7	Piechowice 18	2024 2025 2028	remont przewodów kominowych naprawa pokrycia dachowego remont c.o.
8	Piechowice 19	2025 2029 2032	naprawa pokrycia dachowego remont c.o. wymiana stolarki drzwiowej
9	Raduń 17	2026 2029 2031	remont c.o. remont instalacji elektrycznej wymiana stolarki okiennej

		2033	wymiana stolarki drzwiowej
10	Trzebuń 23	2027	remont c.o.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy ustalana jest Zarządzeniem Wójta nie częściej niż jeden raz na 6 miesięcy z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) mieszkania bez centralnego ogrzewania – 10 %
- 2) mieszkania bez ciepłej wody – 15 %.

Łączne obniżenie nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej.

3. Czynsz obejmuje m. in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynku, utrzymania i kontroli stanu technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych, koszty usług kominiarskich, ubezpieczenia budynku, koszty utrzymania obejścia budynku.

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

5. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10. każdego miesiąca do kasy wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

6. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za pisemną zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

7. Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z najemcą, która określa sposób ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów na ulepszenie, remont i modernizacje lub adaptacje. Z tytułu tych prac wynajmujący może zwolnić najemcę z uiszczania czynszu za czas remontu, ulepszania i modernizacji lub adaptacji.

V. 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

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy zarządza Wójt poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Finansowego, Referatu Inwestycji i Ochrony Środowiska oraz Referatu Gospodarki Komunalnej.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) naliczaniu czynszu i windykacja tych należności,

- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach,
- 4) remonty, modernizacja, adaptacja lokali,
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała Rady Gminy.

4. Budynkami, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe zarządza odpowiedni podmiot wyłoniony przez te wspólnoty.

5. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, za wynajem lokali użytkowych oraz środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W wyjątkowych sytuacjach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy, np. w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia lub gdy planowany remont ma być współfinansowany poprzez środki zewnętrzne (dotacje, preferencyjne kredyty).

VII. 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

Wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2024-2033 przedstawia się następująco:

Rodzaj kosztu	Planowane koszty w poszczególnych latach (w zł)									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bieżąca eksploatacja	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	25.000	26.000	27.000	28.000	29.000
Remont/modernizacja	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000
Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi	4.800	5.000	5.200	5.400	5.600	5.800	6.000	6.200	6.400	6.600
Inwestycje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Gmina gotowa jest stwarzać warunki dla możliwie najbardziej efektywnego wykorzystywania swoich zasobów mieszkaniowych. Wyraża się to między innymi poprzez:

- 1) stwarzanie dogodnych warunków dla wykupu mieszkań komunalnych przez ich dotychczasowych właścicieli poprzez udzielania bonifikat oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Gminy,
- 2) umożliwianie zamiany mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- 3) umożliwianie najemcom po uprzednim wystąpieniu o pozwolenie na samodzielnie wykonywanie modernizacji użytkowanych przez siebie lokali mieszkalnych pod warunkiem, że czynności te nie stoją w sprzeczności z prawem budowlanym, wykonywane są zgodnie ze sztuką budowlaną oraz nie są uciążliwe dla bezpośredniego sąsiedztwa,
- 4) przeprowadzanie remontów budynków i lokali mieszkalnych w zakresie, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego,
- 5) prowadzenie bieżącej kontroli stanu technicznego zasobów i sposobu jego wykorzystania,
- 6) systematyczną weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokalu niezgodnie z umową,

7) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego.