

**UCHWAŁA NR XLIII/278/18
RADY MIASTA I GMINY DOLSK**

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dolsk na lata 2018 - 2023**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm¹⁾) Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk na lata 2018 – 2023, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

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

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy Dolsk

Janina Pawełczyk

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w : 1. Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, z 2017 r. poz. 1529, z 2018 poz. 374.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOLSK NA LATA 2018-2023

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2023.

Program swoim zakresem obejmuje:

1. Postanowienia ogólne,
2. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu
6. 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
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
8. Wysokość wydatków na kolejne lata
9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
10. Postanowienia końcowe

ROZDZIAŁ II

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dolsk wchodzi następujące lokale mieszkalne i budynki

1.1. W budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dolsk:

Lp.	Nazwa	Ilość		Razem	Stan techniczny
		Miasto	Wieś		
1.	Budynki [szt.]	5	0	5	średni
2.	Lokale mieszkalne [szt.]	23	0	23	średni
3.	Powierzchnia lokali [m ²]	1008,63	0	1008,63	

1.2. W budynkach użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie) stanowiących własność Gminy Dolsk:

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]	Stan techniczny lokali
1.	Melpin	32	1	72,00	średni
2.	Rusocin	7	1	73,00	średni
3.	Mszczyczyn, ul. Szkolna	4	3	141,78	średni
4.	Masłowo	8	1	80,50	średni
5.	Małachowo	36	1	83,20	średni

1.3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Dolsk:

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokalu [m ²]	Stan techniczny budynku
1.	Nowieczek ul. Nowa	1	1	30,83	średni
2.	Dolsk, ul. Kościelna	24	1	49,30	średni
3.	Dolsk, ul. Gostyńskie Przedmieście	33	1	43,90	średni
4.	Dolsk ul. Poczтовая	24	3	108,10	średni
5.	Drzonek ul. Klonowa	21	1	39,60	średni

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco :

Lp.	Wyszczególnienie	Jedno stka miary						
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	ILOŚĆ BUDYNKÓW:	szt.	10	10	10	10	10	10
	Mieszkalnych		5	5	5	5	5	5
	Użyteczności publicznej		5	5	5	5	5	5
2.	ILOŚĆ LOKALI:	szt.	37	34	32	31	30	30
	Socjalnych		0	0	0	00	0	0
	Pozostałych mieszkalnych		37	34	32	31	30	30
3.	Powierzchnia lokali	m ²	1730,84	1622,74	1529,54	1489,94	1459,11	1459,11

Pola tabeli w których podane są lata od 2018-2023 określają stan zasobu mieszkaniowego na ostatni dzień danego roku kalendarzowego.

W wyniku działań zaplanowanych na lata 2018-2023 i wskazanych w rozdziale III pkt 2 i 3 w latach 2018 – 2023 przewiduje się utrzymanie stanu technicznego budynków i lokali w istniejącym obecnie stanie technicznym, a więc prognozuje się, że w każdym z kolejnych lat obowiązywania niniejszego programu, każdy z budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Dolsk utrzymany będzie w stanie technicznym średnim.

3. Prognoza wskazuje na zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkań w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców.

ROZDZIAŁ III

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

1. Komunalne zasoby mieszkaniowe to budownictwo w większości stare, które wymaga odpowiednich nakładów konserwacyjnych oraz remontów okresowych.
2. W latach 2018-2023 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez kierownika właściwej jednostki administracyjnej, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów, w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta i Gminy Dolsk, w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (np. modernizacja budynku).

ROZDZIAŁ IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2018-2023 planowana jest sprzedaż następujących lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym w skład, których wchodzi jeden lokal mieszkalny.

Planowana sprzedaż	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość lokali
w 2018 r.	nie planuje się sprzedaży			
w 2019 r.	Dolsk, ul. Pocztowa	24	108,10	3
w 2020 r.	Dolsk, ul. Gostyńskie Przedmieście	33	43,90	1
	Dolsk, ul. Kościelna	24	49,30	1
w 2021 r.	Drzonek, ul. Klonowa	21	39,60	1
w 2022 r.	Nowieczek ul. Nowa	1	30,83	1
w 2023 r.	nie planuje się sprzedaży			

2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolsk odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta i Gminy Dolsk.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Podstawą do ustalania podwyżek czynszu na rok 2018 i kolejne lata jest stawka bazowa czynszu obowiązująca w dniu, w którym podwyższenie czynszu ma nastąpić.
2. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela będą naliczane na podstawie wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)
3. Stawka czynszu w danym roku nie może przekroczyć maksymalnych stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, które według prognozy w latach 2018-2023 wyniosą:
 - 1) w 2018 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 2) w 2019 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 3) w 2020 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 4) w 2021 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 5) w 2022 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
 - 6) w 2023 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego.
3. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz koszty zysku właściciela.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu dla ustalenia stawki czynszu:
 - 1) brak centralnego ogrzewania;
 - 2) brak łazienki;
 - 3) usytuowanie mieszkania na poddaszu.
6. Najemca może korzystać z obniżek maksymalnie z dwóch tytułów określonych w ust. 5.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ VI

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. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk należy do kierownika właściwej jednostki organizacyjnej gminy, której mienie takie zostało przekazane..
2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem poprzez m.in. :
 - zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych
 - utrzymywanie lokali i budynków w należyтым stanie technicznym
 - pobieranie czynszów i opłat za lokale
 - windykacje należności czynszowych.
3. W latach 2018-2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk.

ROZDZIAŁ VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) dochody z czynszów;
- 2) dotacje z budżetu gminy;
- 3) inne pozyskane środki.

ROZDZIAŁ VIII
Wysokość wydatków na kolejne lata

1. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu przedstawia się w następujący sposób:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu
2018	12.500	45.700	24.400
2019	11.500	44.100	24.200
2020	10.300	43.100	24.000
2021	10.200	44.000	23.800
2022	9.500	46.000	23.600
2023	9.200	49.000	23.400

2. Wysokość wydatków na zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ IX
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków co wiązałoby się z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podjęcie działań zmierzających do:

- 1) obniżenia zaległości czynszowych;
- 2) obniżania kosztów eksploatacji.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonania zamiany lokali mieszkalnych dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ X
Postanowienia końcowe

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk na lata 2018-2023, podlegał będzie aktualizacji.