

**UCHWAŁA NR LXII/447/24
RADY MIASTA I GMINY DOLSK**

z dnia 20 marca 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Dolsk na lata 2024 – 2028**

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 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Dolsk

mgr Romuald Nawrot

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOLSK
NA LATA 2024-2028**

SPIS TREŚCI

Rozdział I Postanowienia ogólne	str.2
Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach	str. 2
Rozdział III Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata	str.7
Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	str.8
Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str.9
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	str.10
Rozdział VII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	str.10
Rozdział VIII Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, 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	str.11
Rozdział IX Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	str. 12
Rozdział X Postanowienia końcowe	str. 12

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dolsk na lata 2024-2028 jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez gminę polityki mieszkaniowej.
2. Dokument stanowi wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego znajdującego się w posiadaniu gminy Dolsk.
3. Gmina Dolsk posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
4. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:
 - 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego,
 - 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta i gminy poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
 - 3) wprowadzenia zasad polityki czynszowej,
 - 4) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
5. Przyjęto następujące priorytety w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Dolsk:
 - 1) sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
 - b) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych (m.in. likwidacja piecy kaflowych) na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
 - 2) racjonalizację wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali na potrzeby i możliwości najemców,
 - 3) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu.

§ 2

1. Gmina realizować będzie podstawowe zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej poprzez:
 - 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) określenie zasad polityki czynszowej,
 - 4) ustalenie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
 - 5) wskazanie źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
 - 6) określenie planowanej sprzedaży lokali,
 - 7) ustalenie planowanych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk uregulowane są w uchwale Rady Miasta i Gminy Dolsk nr IV/25/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolsk.
3. Zasady sprzedaży lokali określa uchwała Rady Miasta i Gminy Dolsk nr XLVIII/315/2010 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 4 sierpnia 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i ustalania stawek procentowych od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II

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

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób gminy Dolsk tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy, lokale położone w budynkach użyteczności publicznej oraz lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

2. Według danych na dzień 31.12.2023 r. gmina Dolsk dysponowała łącznie 32 lokalami mieszkalnymi o różnym standardzie, powierzchni użytkowej oraz statusie. Aktualną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk przedstawiają poniższe tabele:

a) budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Dolsk:

Tabela 1

Lp.	Nazwa	Ilość		Razem
		Miasto	Wieś	
1.	Budynki (szt.)	4	0	4
2.	Lokale mieszkalne (szt.)	22	0	22
3.	Powierzchnia lokali (m ²)	1101,48	0	1101,48

b) budynki użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie) stanowiące własność Gminy Dolsk:

Tabela 2

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]
1.	Melpin	32	1	72,00
2.	Rusocin	7	1	73,00
3.	Mszczyszczyn, ul. Szkolna	4	3	127,41
4.	Masłowo	8	1	80,50
5.	Małachowo	36	1	83,20

c) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności Gminy Dolsk:

Tabela 3

Lp.	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]
1.	Dolsk, ul. Kościelna	24	1	49,30
2.	Dolsk, ul. Gostyńskie Przedmieście	33	1	43,90
3.	Drzonek, ul. Klonowa	21	1	38,50

§ 4

1. Szczegółowy wykaz gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 4. Lokale stanowiące własność gminy położone w Dolsku

Lp.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1.	Dolsk ul. Kościańska 28/1	39,77
2.	Dolsk ul. Kościańska 28/2	39,77
3.	Dolsk ul. Kościańska 28/3	39,77
4.	Dolsk ul. Kościańska 28/4	39,77
5.	Dolsk ul. Kościańska 28/5	39,77
6.	Dolsk ul. Kościańska 28/6	39,77
7.	Dolsk ul. Kościańska 28/7	39,77
8.	Dolsk ul. Kościańska 28/8	39,77
9.	Dolsk ul. Kościańska 28/9	39,77
10.	Dolsk ul. Kościańska 28/10	39,77
11.	Dolsk ul. Kościańska 1a	40,22
12.	Dolsk ul. Kościańska 1/1	34,85
13.	Dolsk ul. Kościańska 1/2	30,46
14.	Dolsk ul. Kościańska 1/3	98,04
15.	Dolsk ul. Kościańska 1/5	59,61
16.	Dolsk ul. Kościańska 3/1	40,00
17.	Dolsk ul. Kościańska 3/2	72,14
18.	Dolsk ul. Kościańska 3/3	47,40
19.	Dolsk ul. Kościańska 3/4	48,67
20.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/1	54,79

21.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/2	29,96
22.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/3	54,79

Tabela 5. Budynki stanowiące własność gminy położone na terenach wiejskich

Lp.	Adres	Powierzchnia
1.	Małachowo 36	83,20
2.	Masłowo 8	80,50
3.	Mszczyczyn, ul. Szkolna 4/1	37,00
4.	Mszczyczyn, ul. Szkolna 4/2	59,27
5.	Mszczyczyn, ul. Szkolna 4/3	31,14
6.	Melpin 32	72,00
7.	Rusocin 7	73,00

Tabela 6. Budynki stanowiące współwłasność gminy położone w Dolsku

Lp.	Adres	Powierzchnia (m ²)
1.	Dolsk ul. Kościelna 24/3	49,30
2.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 33/1	43,90

Tabela 7. Budynki stanowiące współwłasność gminy położone na terenach wiejskich

Lp.	Adres	Powierzchnia
1.	Drzonek ul. Kłonowa 21/2	38,50

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy Dolsk wynosi 1576,44 m².

§ 5

1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Tabela 8

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Rok				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	ILOŚĆ BUDYNKÓW:	szt.	12	11	11	11	10
	• Mieszkalnych		7	6	6	6	5
	• Użyteczności publicznej		5	5	5	5	5
2.	ILOŚĆ LOKALI:	szt.	32	31	31	31	30
3.	Powierzchnia lokali	m ²	1576,44	1532,54	1532,54	1494,04	1494,04

Pola tabeli w których podane są lata od 2024-2028 określają stan zasobu mieszkaniowego na ostatni dzień danego roku kalendarzowego.

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy wskazuje na zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkań w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców.

§ 6

1. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy wskazuje iż czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu są m.in. wiek budynku, konstrukcja budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

W wyniku działań zaplanowanych na lata 2024-2028 i wskazanych w rozdziale III w latach 2024 – 2028 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 dobrym lub zadowalającym.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali,
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia,
- 4) konstrukcja.

3. Większość budynków stanowiących zasoby wybudowana została na początku XX w. Obiekty te są częściowo wyeksploatowane, dlatego potrzeby remontów i modernizacji wynikają z przedstawionej struktury wiekowej

i wyposażenia technicznego oraz konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Tabela 9. Struktura wiekowa budynków komunalnych:

Wyszczególnienie	Liczba budynków wybudowanych w poszczególnych latach					
	Do 1900	1901-1945	1960-1980	1981-2000	Po 2000	Razem
Liczba budynków	1	8	4	0	0	13
Procentowy udział budynków w całości	8%	61%	31%	0%	0%	100%

4. Na podstawie informacji wynikających z okresowych kontroli budynków polegających m.in. na sprawdzeniu ich stanu technicznego dokonano na potrzeby Programu charakterystyki mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk według następujących kryteriów ogólnych oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

1) stan dobry (procentowe zużycie 0-15%)

elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia są dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń,

2) stan zadowolający (procentowe zużycie 16-30%)

elementy budynku są utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacjach.

3) stan średni (procentowe zużycie 31-50%)

w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

4) stan zły (procentowe zużycie 51-70%)

w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.

5) stan awaryjny (procentowe zużycie 71-100%)

w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkownikowi. Wymagany jest remont kapitalny lub przeznaczanie budynku do rozbiórki.

Zgodnie z ww. przyjętym podziałem sporządzono prognozę stanu technicznego zasobu przedstawioną w tabeli.

Tabela 10. Wyposażenie techniczne lokali wraz z prognozą stanu technicznego na kolejne lata

Lp.	Adres	Obecny stan techniczny	Wyposażenie	Prognoza stanu technicznego				
				2024	2025	2026	2027	2028
1.	Dolsk ul. Kościańska 28/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
2.	Dolsk ul. Kościańska 28/2	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
3.	Dolsk ul. Kościańska 28/3	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
4.	Dolsk ul. Kościańska 28/4	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
5.	Dolsk ul. Kościańska 28/5	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
6.	Dolsk ul. Kościańska 28/6	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
7.	Dolsk ul. Kościańska 28/7	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
8.	Dolsk ul. Kościańska 28/8	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
9.	Dolsk ul. Kościańska 28/9	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
10.	Dolsk ul. Kościańska 28/10	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
11.	Dolsk ul. Kościańska 1a	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
12.	Dolsk ul. Kościańska 1/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piec kaflowy na paliwo stałe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

13.	Dolsk ul. Kościańska 1/2	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piec kaflowy na paliwo stałe, trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
14.	Dolsk ul. Kościańska 1/3	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -kocioł na paliwo stałe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
15.	Dolsk ul. Kościańska 1/5	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -kocioł na paliwo stałe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
16.	Dolsk ul. Kościańska 3/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piecokuchnia	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
17.	Dolsk ul. Kościańska 3/2	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piecokuchnia	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
18.	Dolsk ul. Kościańska 3/3	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piecokuchnia	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
19.	Dolsk ul. Kościańska 3/4	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piec kaflowy na paliwo	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
20.	Dolsk ul. Kościelna 24/3	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -kocioł na paliwo stałe z automatycznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
21.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 33/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -piec kaflowy na paliwo stałe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
22.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
23.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/2	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -kocioł na paliwo z ręcznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
24.	Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/3	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
25.	Drzonek ul. Klonowa 21/2	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -trzon kuchenny	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
26.	Małachowo 36	zadowolający	-instalacja elektryczna -kanalizacja sanitarna -kocioł na paliwo stałe z automatycznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
27.	Masłowo 8	dobry	-instalacja elektryczna -przydomowa oczyszczalnia ścieków -kocioł gazowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28.	Mszczyszyn, ul. Szkolna 4/1	zadowolający	-instalacja elektryczna -zbiornik	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
29.	Mszczyszyn, ul. Szkolna 4/2	zadowolający	bezodpływowy -kocioł na paliwo stałe	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
30.	Mszczyszyn, ul. Szkolna 4/3	zadowolający	z ręcznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
31.	Melpin 32	zadowolający	-instalacja elektryczna -zbiornik bezodpływowy -kocioł na paliwo stałe z ręcznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający
32.	Rusocin 7	zadowolający	-instalacja elektryczna -zbiornik bezodpływowy -kocioł na paliwo stałe z ręcznym podawaniem paliwa	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający	zadowolający

Tabela 11. Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk wg stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Centralne ogrzewanie w budynku	3	9%
2.	Instalacja elektryczna	32	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	24	75%
4.	Instalacja gazowa	1	3%
5.	Lokale z łazienką i WC	31	97%
6.	Lokale z WC	1	3%

5. Budynki mieszkalne w przeważającej większości wybudowane są z cegły, konstrukcje drewniane, dachy pokryte dachówką lub papą.

6. Realizując remonty i inwestycje priorytetowym będzie:

- 1) usuwanie awarii stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków,
- 2) zmiana sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej,
- 3) działania poprawiające standardy lokali.

7. Celem gminy Dolsk jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków. Ważną kwestią jest dążenie do utrzymania na należyтым poziomie standardu lokali, estetyki budynków jako całości i ograniczenia zużycia funkcjonalnego.

ROZDZIAŁ III

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

§ 7

1. Komunalne zasoby mieszkaniowe to budownictwo w większości stare, które wymaga odpowiednich nakładów konserwacyjnych oraz remontów okresowych.

2. Analiza potrzeb remontowych jest prowadzona w oparciu o protokoły z dokonywanych okresowych przeglądów budowlanych, opinie i ekspertyzy rzeczoznawców oraz wnioski najemców.

W latach 2024-2028 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 administrującej w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta i Gminy Dolsk w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Głównymi celami przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będą:

- a) usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków,
- b) działania podnoszące standard zamieszkania,
- c) remonty lokali realizowane na wnioski najemców lokali,
- d) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych, roboty w lokalach zwolnionych, niezbędne do wykonania przed ponownym zasiedleniem,
- e) modernizacja istniejących sposobów ogrzewania w lokalach w celu eliminowania źródeł emitujących duże ilości CO₂.

4. Prace służące przeciwdziałaniu degradacji stanu technicznego zasobu, realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb. Niemniej z uwagi na konieczność zapobiegania pogorszeniu stanu technicznego zasobu i podnoszenia standardu poprzez dostosowanie do aktualnych warunków technicznych konieczne są dodatkowe wydatki, w tym wykonywanie likwidacji źródeł ogrzewania na paliwo stałe.

§ 8

1. W poprzednich latach działania gminy Dolsk ukierunkowano na:

- 1) wymianę stolarki drzwiowej i okiennej,
- 2) przeprowadzenie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej, instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
- 3) przeprowadzenie przeglądów urządzeń grzewczo kominowych i wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem.

2. Zakłada się kontynuację podejmowanych działań biorąc pod uwagę wartości historyczne i zabytkowe, przewidywany okres eksploatacji i wykonywanie robót odpowiednich do stopnia zużycia.

3. Wszystkie prace mające poprawić stan techniczny zasobu realizowane będą stosownie do możliwości finansowych gminy.

4. Środki finansowe w pierwszej kolejności będą przeznaczane na remonty poprawiające stan techniczny zasobu mieszkaniowego, usuwanie awarii oraz wymiany instalacji elektrycznej, sanitarnej. Natomiast remonty podnoszące standard lokali mieszkalnych i estetykę budynków będą wykonywane w dalszej kolejności.

Tabela 12. Prognozowane modernizacje i remonty budynków mieszkalnych

Lp.	Adres	Potrzeby	Rok 2024
			Rodzaj remontu lub modernizacji
1.	Masłowo 8		- przyłączenie do kanalizacji sanitarnej
2.	Mszczyszyn, ul. Szkolna 4	Remont dachu	- wymiana dachu wraz z naprawą bądź wymianą niezbędnych elementów (kominy, opierzenia, rynny i rury spustowe, instalacja odgromowa), - wymiana zniszczonej drewnianej stolarki okiennej
Lp.	Adres	Potrzeby	Rok 2025
			Rodzaj remontu lub modernizacji
1.	Dolsk ul. Kościańska 28/1 Dolsk ul. Kościańska 28/2 Dolsk ul. Kościańska 28/3 Dolsk ul. Kościańska 28/4 Dolsk ul. Kościańska 28/5 Dolsk ul. Kościańska 28/6 Dolsk ul. Kościańska 28/7 Dolsk ul. Kościańska 28/8 Dolsk ul. Kościańska 28/9 Dolsk ul. Kościańska 28/10 Dolsk ul. Kościańska 1a Dolsk ul. Kościańska 1/1 Dolsk ul. Kościańska 1/2 Dolsk ul. Kościańska 3/1 Dolsk ul. Kościańska 3/2 Dolsk ul. Kościańska 3/3 Dolsk ul. Kościańska 3/4 Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 33/1 Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/1 Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/3 Drzonek ul. Klonowa 21/2	Wymiana starych miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń	- modernizacja istniejących sposobów ogrzewania
Lp.	Adres	Potrzeby	Rok 2026
			Rodzaj remontu lub modernizacji
1.	Dolsk ul. Kościańska 3	Remont dachu	- wymiana dachu wraz z naprawą bądź wymianą niezbędnych elementów
Lp.	Adres	Potrzeby	Rok 2027
			Rodzaj remontu lub modernizacji
1.	Dolsk ul. Kościańska 1/3 Dolsk ul. Kościańska 1/5 Dolsk ul. Kościelna 24/3 Dolsk ul. Gostyńskie Przedmieście 75/2 Małachowo 36 Mszczyszyn, ul. Szkolna 4 Mępin 32 Rusocin 7	Wymiana piecy klasy 3 i 4	- modernizacja istniejących sposobów ogrzewania
Lp.	Adres	Potrzeby	Rok 2028
			Rodzaj remontu lub modernizacji
1.	Dolsk ul. Kościańska 1	Remont dachu	- przełożenie dachu

ROZDZIAŁ IV Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 9

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, których właścicielem jest gmina Dolsk, realizowana jest zgodnie z uchwałą nr XLVIII/315/2010 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 4 sierpnia 2010 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i ustalania stawek procentowych od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Na podstawie ww. uchwały Burmistrz może udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy.

3. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców niezalegających z opłatami oraz nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

4. Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego przed wytypowaniem do zbycia szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10

1. W latach 2024-2028 planowana jest sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:

Tabela 13

Planowana sprzedaż	Lokalizacja budynku	Nr budynku	Powierzchnia lokalu [m2]	Ilość lokali
2024 r.	Dolsk, ul. Gostyńskie Przedmieście	33	43,90	1
2025 r.	-	-	-	-
2026 r.	-	-	-	-
2027 r.	Drzonek, ul. Klonowa	21	38,50	1
2028 r.	-	-	-	-

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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta i Gminy Dolsk.

ROZDZIAŁ V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowywania w ciągu kolejnych lat, do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się zasadę, iż stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Dolska w oparciu o zasady określone ustawami i niniejszą uchwałą.

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 2023 r. poz. 725).

3. Stawka czynszu w danym roku nie może przekroczyć maksymalnych stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, które według prognozy w latach 2024-2028 wyniosą:

- 1) w 2024 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
- 2) w 2025 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
- 3) w 2026 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
- 4) w 2027 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;
- 5) w 2028 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego;

4. Wskaźnik przeliczeniowy na okres od 1 kwietnia 2023r. do 30 września 2023 r. wynosił 5 704,00 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim z wyłączeniem miasta Poznań. Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w gminie Dolsk mogłaby wynosić 14,26 zł/ m².

5. Celem polityki czynszowej jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Tabela 15. Porównanie stawek czynszu lata 2022-2023

Rok	2022	2023
Wojewódzki wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m ² pow. użytkowej budynku mieszkalnego (zł/m ²)	4450,00	5704,00
Maksymalna miesięczna stawka czynszu – 3% wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego (zł/m ²)	11,13	14,26

Maksymalna miesięczna stawka czynszu w gminie Dolsk	6,00	7,00
Wskaźnik maksymalnej stawki czynszu za 1 m ² w gminie Dolsk w stosunku do wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego	1,62%	1,47%

§ 12

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla mieszkaniowego zasobu gminy Dolsk dla lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
2. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu dla ustalenia stawki czynszu dotyczące:
 - 1) **położenia budynku:** położenie na terenie wsi -5%,
 - 2) **położenia lokalu w budynku:** usytuowanie mieszkania na poddaszu-5%,
 - 3) **wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:**
 - brak centralnego ogrzewania-5%,
 - brak łazienki-5%;
 - 4) **ogólnego stanu technicznego budynku:** dostateczny stan techniczny budynku - 5%.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości.
4. Gmina Dolsk, nie częściej niż co 2,5 roku może weryfikować spełnienie przez najemców, kryterium wysokości dochodu uzasadniające oddanie w najem lokalu.
5. Prowadzony jest monitoring bieżących należności, polegający na wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.
6. Celem zwiększenia skuteczności działań podejmowanych wobec osób zalegających z opłatami korzystającymi z lokali mieszkalnych będą podejmowane następujące działania:
 - 1) reakcja po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości
 - 2) egzekwowanie należności,
 - 3) uprzedzenie przed wypowiedzeniem umowy najmu lub wypowiedzenie umowy najmu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 4) występowanie o opróżnienie lokalu przed sądem.
7. Burmistrz przyjmuje wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali, w trybie i na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta i Gminy Dolsk nr IV/25/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolsk. Wnioski są również opiniowane przez Komisję Mieszkaniową.

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

§ 13

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 należytych stanie technicznym,
 - organizowanie i prowadzenie remontów,
 - pobieranie czynszów i opłat za lokale,
 - windykacje należności czynszowych.
3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk.

ROZDZIAŁ VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) dochody z czynszów;
 - 2) dotacje z budżetu gminy;
 - 3) inne pozyskane środki.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego na remont budynku w Mszczuczynie.

Tabela 16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Rok				
2024	2025	2026	2027	2028
1) dochody z czynszów; 2) dotacje z budżetu gminy; 3) inne pozyskane środki: dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego	1) dochody z czynszów; 2) dotacje z budżetu gminy;	1) dochody z czynszów; 2) dotacje z budżetu gminy;	1) dochody z czynszów; 2) dotacje z budżetu gminy;	1) dochody z czynszów; 2) dotacje z budżetu gminy;

ROZDZIAŁ VIII

Wysokość kosztów w latach 2024-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15

1. Wydatki związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym to przede wszystkim:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,
- 2) koszty remontów bieżących budynków i lokali mieszkalnych,

2. Roczne koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób wynoszą wg stanu na 31 grudnia 2023 r.

Tabela 17

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego	Koszty w zł
Zarządzanie	23 625,00
Bieżąca eksploatacja	95 262,00
Remonty	35 450,00
Inwestycje	-
ŁĄCZNIE WYDATKI:	154 337,00

§ 16

Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu, a także koszty inwestycyjne, przedstawia się w następujący sposób:

Tabela 18. Prognoza kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu w latach 2024-2028

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2024	95 500,00 zł	34 900,00 zł	23 600,00 zł	Wysokość wydatków na zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.
2025	101 200,00 zł	37 000,00 zł	25 000,00 zł	
2026	107 300,00 zł	39 300,00 zł	26 500,00 zł	
2027	113 700,00 zł	41 700,00 zł	28 100,00 zł	
2028	120 600,00 zł	44 200,00 zł	29 800,00 zł	

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

§ 17

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. Istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Szczegółowe warunki dokonania zamiany określone są w uchwale Rady Miasta i Gminy Dolsk nr IV/25/18 z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dolsk.
4. 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) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dążenie do założonych standardów,
 - 4) stałego monitoringu stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów,
 - 5) sprzedaży mieszkań znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych,
 - 6) intensyfikacji zamiany lokali i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodzin (zamiana dużych lokali na mniejsze o niższych kosztach utrzymania),
 - 7) windykacji zaległości czynszowych.
5. W latach 2024-2028 przewiduje się podwyżkę czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Dolsk, co ma na celu racjonalne zwiększenie wpływów, które powinny przyczynić się do gromadzenia środków na remonty.

ROZDZIAŁ X
Postanowienia końcowe

§ 18

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dolsk na lata 2024-2028, podlegał będzie aktualizacji.