

**UCHWAŁA NR XXXVIII/251/21
RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ**

z dnia 23 września 2021 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 poz. 1372), art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 2020 r. poz. 611 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XI/72/04 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 24 lutego 2004 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 86 poz. 1765 z dnia 12 sierpnia 2004r. ze zm.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobrej

Tomasz Gil

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025

Spis treści

1. Wstęp	2
2. Stan obecny.....	2
Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra.....	2
Aktualny stan techniczny lokali.....	3
3. Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025.....	4
Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dobra w latach 2021-2025.....	4
Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne	4
Przewidywania dotyczące stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025.....	5
4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025.....	5
Prognoza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025.....	6
Wykaz planowanych remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków..	6
5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	7
6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	7
7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025.....	8
8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025.....	9
9. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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 Dobra jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.....	9
10. 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.....	9

1. Wstęp

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianą Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), dalej u.o.p.l., rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Art. 21 ust. 2 głosi, że program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025” ukazuje aktualny stan zasobów mieszkaniowych należących do Gminy Dobra oraz zawiera wszystkie wymagane przez u.o.p.l. dane i informacje.

2. Stan obecny

Mieszkaniowy zasób Gminy Dobra

W poniżej tabeli przedstawiony został stan mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra na dzień 31 grudnia 2020 r. Zestawienie zawiera informacje o ogólnej ilości lokali mieszkalnych w danym budynku, czyli mieszkań prywatnych oraz mieszkań będących własnością gminy, oraz informację o ilości mieszkań będących własnością gminy.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych		%	Pow. użytkowa mieszkań	
		ogółem	w tym komunalnych		Ogółem (m ²)	w tym komunalnych (m ²)
1.	Długa Wieś 27	6	6	-	191,5	191,5
2.	Długa Wieś 25	11	11	-	330,68	330,68
3.	Długa Wieś 26	6	6	-	196,71	196,71
4.	Kilińskiego 105	1	1	-	59	59
5.	Wiatraki 15	6	6	-	315,75	315,75
6.	Pl.Woj. Pols. 10	3	3	-	192,85	192,85
7.	Dekerta 2	4	4	-	173	173
8.	Narutowicza 1	2	2	-	67,9	67,9
9.	Piekary 14	3	3	-	139,10	139,10
10.	Długa Wieś 34	1	1	-	55,44	55,44
11.	Mikulice 67	8	8	-	312,84	312,84
12.	Dąbrowica-Kol. 67	6	6	-	252,06	252,06
13.	Strachocice 57	3	3	-	156,56	156,56
14.	Józefów	5	3	40	223,77	136,37
15.	Słowackiego 3	12	1	91,7	758,4	63,1

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Dobra. Stan na 31 grudnia 2020 r.

Aktualny stan techniczny lokali

Poniższa tabela zawiera zestawienie lokali w poszczególnych budynkach z informacją o ilości izb, ich powierzchni w m² oraz ich wyposażeniu technicznym. „+” oznacza, że dana instalacja jest podłączona, a „-” oznacza jej brak.

L.p.	Adres budynku	Nr lokalu	Ilość izb	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje						
					elektryczność	woda	kanalizacja	c.o.	c.w.	szambo	Łazienka i WC
1.	Dobra, Długa Wieś 27 <i>Stan: średni</i>	1	2	50	+	+	+	-	-	-	+
		2	2	29	+	+	+	-	-	-	+
		3	2	26	+	+	+	-	-	-	Wc+
		4	3	39,5	+	+	+	-	-	-	+
		5	2	33	+	+	+	-	-	-	+
		6	1	14	+	+	+	-	-	-	Wc+
2.	Dobra, Długa Wieś 25 <i>Stan: średni</i>	1	2	30	+	+	+	-	-	-	+
		2	2	30	+	+	+	-	-	-	+
		3	2	32	+	+	+	-	-	-	+
		4	2	32	+	+	+	-	-	-	+
		5	2	22	+	+	+	-	-	-	+
		6	2	18	+	+	+	-	-	-	+
		7	2	31,68	+	+	+	-	-	-	+
		8	2	31	+	+	+	-	-	-	+
		9	2	32	+	+	+	-	-	-	+
		10	2	32	+	+	+	-	-	-	+
		11	3	40	+	+	+	-	-	-	+
3.	Dobra, Długa Wieś 26 <i>Stan: średni</i>	1	2	40	+	+	+	-	-	-	+
		2	2	43	+	+	+	-	-	-	+
		3	2	44	+	+	+	-	-	-	+
		4	1	25	+	+	+	-	-	-	Wc+
		5	1	25	+	+	+	-	-	-	+
		6	1	19,71	+	+	+	-	-	-	+
4.	Dobra, Kilińskiego 105 <i>Stan: średni</i>	1	2	59	+	+	-	-	-	-	-
5.	Dobra, Wiatrak 15 <i>Stan: b. dobry</i>	1	2	69	+	+	+	+	+	-	+
		2	4	86	+	+	+	+	+	-	+
		3	2	54,55	+	+	+	+	+	-	+
		4	2	55,20	+	+	+	+	+	-	+
		5	1	17	+	+	+	+	+	-	+
		6	2	34	+	+	+	+	+	-	+
6.	Dobra, Plac Wojska Polskiego 10 <i>Stan: dobry</i>	2	2	69	+	+	+	-	-	-	+
		3	3	71,85	+	+	+	-	-	-	+
		5	4	52	+	+	+	-	-	-	+
7.	Dobra, Dekerta 2 <i>Stan: średni</i>	1	2	35	+	+	+	-	-	-	+
		2	2	49	+	+	+	-	-	-	Wc +
		3	2	41	+	+	+	-	-	-	+
		4	2	48	+	+	+	-	-	-	+
8.	Dobra, Narutowicza 1 <i>Stan: dobry</i>	1	2	34,45	+	+	+	+	-	-	+
		2	2	33,45	+	+	+	+	-	-	+
9.	Piekary 14 <i>Stan: średni</i>	1	4	78	+	+	-	-	-	+	+
		2	2	29,1	+	+	-	-	-	+	+
		3	1	32,00	+	+	-	-	-	+	+
10.	Długa Wieś 34 <i>Stan: b. dobry</i>		3	55,44	+	+	+	+	-	-	+

11.	Mikulice <i>Stan: zły</i>	1		20	+	+	-	-	-	+	
		2		51,15	+	+	-	-	-	+	
		3		24	+	+	-	-	-	+	
		4		35	+	+	-	-	-	+	
		5		23	+	+	-	-	-	+	
		6		44	+	+	-	-	-	+	
		7		49,7	+	+	-	-	-	+	
		8		65,99	+	+	-	-	-	+	
12.	Dąbrowica 67 <i>Stan: średni</i>	2	2	40,58	+	+	-	-	-	+	+
		3	1	18,75	+	+	-	-	-	+	-
		4	1	12	+	+	-	-	-	+	-
		5	3	69,77	+	+	-	-	-	+	+
		6	1	45	+	+	-	-	-	+	+
		7	4	65,96	+	+	-	-	-	+	+
13.	Strachocice 57 <i>Stan: zły</i>	1	2	51,48	+	+	-	-	-	+	+
		2	2	36,02	+	+	-	-	-	+	+
		3	3	69,06	+	+	-	-	-	+	+
14.	Józefów 21 <i>Stan: zły</i>	1	1	38,35	+	+	-	-	-	-	-
		5	3	51	+	+	-	-	-	-	-
15.	Dobra, Słowackiego 3 <i>Stan: B. dobry</i>	7	3	63,1	+	+	+	+	+	-	+

Tabela 2. Wykaz lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy z uwzględnieniem ich stanu technicznego.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025

Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dobra w latach 2021-2025

Ze względu na wysokie koszty budowy bloków mieszkalnych Gmina Dobra nie jest w stanie w latach 2021-2025 zrealizować inwestycji ze środków z budżetu gminy. Planowana jest adaptacja dotychczas niewykorzystywanych pomieszczeń po byłej szkole podstawowej w Dąbrowicy-Kolonii, dzięki czemu gmina pozyska 4 mieszkania.

	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali mieszkalnych Gminy Dobra	64	68	68	68	68

Tabela 3. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dobra w latach 2021-2025

Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne

Gmina Dobra umożliwia zwiększanie mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Mieszkaniowy zasób gminy i miasta Dobra może zostać powiększony poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne, na koszt własny, adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność miasta i gminy Dobra, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania.

Procedura wszczynana jest na wniosek osoby zainteresowanej najmem wyremontowanego przez siebie mieszkania należącego do zasobu gminy. Zasady adaptacji i najmu takiego lokali

zawarte są w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra.

W ramach najmu socjalnego wynajmowane są obecnie 2 lokale. W ramach najmu socjalnego Gmina Dobra może podnajmować mieszkania wynajmowane od osób prywatnych, w miarę posiadanych środków w budżecie przeznaczonych na ten cel.

W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, Gmina Dobra wyodrębni tymczasowe pomieszczenie, które przeznaczy się na wynajem. Na mieszkania tymczasowe Gmina Dobra może wynajmować lokale od osób prywatnych, w miarę posiadanych środków w budżecie przeznaczonych na ten cel.

Przewidywania dotyczące stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2025

Przewiduje się sukcesywną poprawę stanu technicznego naszego zasobu mieszkaniowego dostosowując je do współczesnych standardów w miarę posiadanych środków budżetowych. Poniższa tabela przedstawia stan techniczny budynków mieszkalnych wyrażony w procentach w latach 2021-2025.

Stan techniczny budynków	Prognostowana zmiana stanu technicznego budynków komunalnych w poszczególnych latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Dobry	35%	38%	40%	43%	48%
Zadowalający	40%	42%	44%	46%	48%
Średni	20%	16%	13%	9%	3%
Zły	5%	4%	3%	2%	1%
RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%

4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

Na dzień 31 marca 2021 r. za przydziałem mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobra oczekuje 9 gospodarstw domowych. Planowane jest pozyskanie środków zewnętrznych na adaptację pomieszczeń po byłej szkole podstawowej w Dąbrowicy-Kolonii w celu utworzenia 4 mieszkań.

Ponadto gmina musi być przygotowana na wypadek zasądzenia najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego dłużnikom, wobec których wykonywany jest przez komornika obowiązek opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.

Lokale tymczasowe powinny być przyznawane osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub podlegają przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji.

Prognoza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2025

Gmina Dobra zajmuje się bieżącym utrzymaniem oraz remontami lokali mieszkalnych wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Prace remontowo-budowlane wynikają z bieżących potrzeb, a ich realizacja ma na celu utrzymanie zasobu gminy w nie pogorszonym stanie.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się mieszkania tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dobra jest zróżnicowany. Obiekty znajdujące się na terenie miasta Dobra wymagają prowadzenia bieżących prac remontowo-konserwacyjnych. Budynki na terenie pozostałych miejscowości wymagają gruntownych remontów. W Dąbrowicy-Kolonii oraz w Józefowie budynki posiadają niski standard wykończenia i wyposażenia. Stan techniczny poszczególnych elementów oraz instalacji jest niski.

Wykaz planowanych remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków

L.p.	Adres budynku	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Dobra, Długa Wieś 27 <i>Stan: średni</i>	-	-	Wymiana dachu	-	-
2.	Dobra, Długa Wieś 25 <i>Stan: średni</i>	-	Wymiana dachu	-	-	-
3.	Dobra, Długa Wieś 26 <i>Stan: średni</i>	-	Termomodernizacja ścian	-	-	-
4.	Dobra, Kilińskiego 105 <i>Stan: średni</i>	Budowa szamba i kanalizacji	-	-	-	-
5.	Dobra, Wiatraki 15 <i>Stan: b. dobry</i>	Ocieplenie ścian	-	-	-	-
6.	Dobra, Plac Wojska Polskiego 10 <i>Stan: dobry</i>	Wymiana drzwi wejściowych, remont schodów	-	-	-	-
7.	Dobra, Dekerta 2 <i>Stan: średni</i>	Wymiana eternitu	-	-	-	-
8.	Dobra, Narutowicza 1 <i>Stan: dobry</i>	Malowanie elewacji	-	-	-	-
9.	Piekary 14 <i>Stan: średni</i>	-	Remont kapitalny, termomodernizacja	-	-	-
10.	Długa Wieś 34 <i>Stan: b. dobry</i>	-	-	-	-	-
11.	Mikulice <i>Stan: zły</i>	Remont kapitalny	-	-	-	-
12.	Dąbrowica 67 <i>Stan: średni</i>	Wymiana drzwi	-	-	-	-
13.	Strachocice 57 <i>Stan: zły</i>	Remont	-	-	-	-
14.	Józefów <i>Stan: zły</i>	Remont dachu	-	-	-	-
15.	Dobra, Słowackiego 3	Wymiana okna	-	-	-	-

	Stan: B. dobry					
--	----------------	--	--	--	--	--

5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025					
Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali planowanych do sprzedaży	0	1	0	0	0

Planowany do sprzedaży w roku 2022 lokal będzie sprzedawany w trybie bezprzetargowym na wniosek dotychczasowego najemcy, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Z tytułu najmu lokalu lokator jest obowiązany opłacać czynsz. Stawki czynszu są zróżnicowane i są naliczane za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem stanu oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje. Za najem mieszkania wyposażonego w urządzenia: c.o, c.w. i urządzenia wodno-kanalizacyjne stawka czynszu wynosi 100%

W Gminie Dobra stawki czynszu są zmniejszane w zależności od poniżej podanych czynników o:

1. 0% stawki ze względu na położenie budynku;
2. 0% stawki ze względu na położenie lokalu w budynku;
3. 0% stawki ze względu na ogólny stan techniczny budynku;
4. stawka czynszu za najem mieszkania o obniżonym standardzie zmniejsza się odpowiednio o:
 - 1) 5% stawki czynszu za najem mieszkania nieposiadającego c.w,
 - 2) 20% stawki czynszu za najem mieszkania nieposiadającego c.o. i c.w,
 - 3) 25% stawki czynszu za najem mieszkania nieposiadającego c.o., c.w. i kanalizacji,
 - 4) 30% stawki czynszu za najem mieszkania nieposiadającego c.o., c.w., kanalizacji i urządzeń wodociągowych.
5. stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
6. stawka czynszu za lokal zamienny musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

W Gminie Dobra obowiązują niżej wymienione zasady zmiany wysokości stawki czynszu:

1. Gmina Dobra może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 każdego miesiąca, na wskazany przez zarządcę rachunek bankowy, chyba, że strony w umowie ustaliły inne terminy zapłaty.

3. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
4. W czasie trwania stosunku najmu Gmina Dobra może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Gminy Dobra, czynsz najmu zmniejsza się.

7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy jest zadaniem własnym gminy. Referat Infrastruktury, Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Dobrej w imieniu Burmistrza Dobrej podejmuje działania i prowadzi sprawy związane z realizacją tego zadania zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Dobrej.
2. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, zarząd wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał. Wyznaczeni pracownicy Zakładu Gospodarki Komunalnej w Dobrej posiadają upoważnienia Burmistrza Dobrej do reprezentowania Gminy Dobra na zebraniach współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w zakresie wynikającym z upoważnienia.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra jest przekazane zarządcy Uchwałą Nr XXXIV/239/13 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrej w jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej w Dobrej i nadania jej statutu.
4. Paragraf 5 ust. 1 pkt 1 ww. statutu wskazuje, że Zakład Gospodarki Komunalnej w Dobrej wykonuje zadania gminy o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi.
5. Zakładem Gospodarki Komunalnej w Dobrej kieruje Kierownik zatrudniony na podstawie umowy o pracę.
6. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Dobra w kolejnych latach będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, a także środki z budżetu gminy, w miarę ich posiadania. Wykorzystanie środków rządowych na cele mieszkaniowe Gminy Dobra będzie zależało od warunków przyznawania dotacji w latach 2021-2025.

9. Wysokość kosztów w latach 2021-2025, 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 Dobra jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Poniżej zawarto informacje o wysokości wydatków w latach (2021-2025) z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobra, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. Gmina Dobra nie planuje wydatków inwestycyjnych na cele mieszkaniowe w latach 2021-2025.

Rodzaj wydatku w tysiącach zł	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Koszty eksploatacji	81 026,00	83 376,00	85 794,00	88 282,00	89 355,00
Koszty remontów oraz modernizacji	87 773,00	90 319,00	92 838,00	98 530,00	102 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	11 516,00	11 851,00	12 195,00	12 649,00	13 103,00
Razem wydatki	180 315,00	185 546,00	190 827,00	199 461,00	204 458,00

Tabela 4. Szacowana wysokość kosztów w latach 2021-2025.

10. 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.

Przedstawione w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025” zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości finansowe gminy. Gmina Dobra ma także możliwość racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez udzielanie bonifikat, uchwalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały sprzedaży lokali mieszkalnych.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, Gmina Dobra zamierza w latach 2021-2025 podnosić czynsz z tytułu najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, w celu pozyskania większych środków na prowadzenie gospodarki mieszkaniowej.

W latach 2021-2025 Gmina Dobra nie planuje remontów lokali i w związku z tym nie jest planowana zamiana lokali.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXVIII/251/21
Rady Miejskiej w Dobrej
z dnia 23 września 2021r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Proponowany „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025”, opracowany zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej dla Gminy Dobra .

Program został opracowany na 5 lat i obejmuje w szczególności:

- 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.

Dokument ten ma znaczenie dla rozwoju kompleksowej polityki mieszkaniowej Gminy Dobra. Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miejską w Dobrej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2021-2025” będzie podstawą do racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobrej

Tomasz Gil