

**UCHWAŁA NR XXII/181/2016
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM**

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko
Pomorskie na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150; z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, poz.1865; z 2016 r. poz. 8) , Rada Miejska w Drawsku Pomorskim uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2016-2020 ” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XX/161/2016 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2016 - 2020.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drawsku
Pomorskim

Ireneusz Gendek

Załącznik do Uchwały Nr XXII/181/2016
Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim
z dnia 31 marca 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2016-2020

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie:

Zasób mieszkaniowy gminy Drawsko Pomorskie na dzień 1 stycznia 2016 r. stanowi 801 lokali mieszkalnych, w tym 34 lokale socjalne, w tym:

- 456 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych,
- 345 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Przewiduje się, że stan zasobu mieszkaniowego gminy ulegnie zmianie z powodu wystąpienia następujących zjawisk:

- realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- sukcesywnej sprzedaży gminnych lokali,
- rozbiórki budynków ze względu na zły stan techniczny,

Przewiduje się systematyczną poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez zapewnienie w poszczególnych latach w budżecie gminy Drawsko Pomorskie środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków

i lokali z podziałem na kolejne lata.

Budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drawsko Pomorskie to w zdecydowanej większości budynki stare, wybudowane przed 1945 rokiem. Ich stan techniczny jest zły i wymaga znacznych nakładów finansowych związanych z jego poprawą.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowania remontów w stosunku do potrzeb, ustala się następujące priorytety dotyczące remontów zasobu mieszkaniowego gminy:

- remonty dachów
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty pieców kaflowych,
- remonty instalacji gazowych i elektrycznych

Plany remontowe na poszczególne lata

Lp.	Rodzaj robót	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	Remonty dachów	7 szt.	7 szt.	7 szt.	6 szt.	6 szt.
2.	Wymiana okien	50 szt.	80 szt.	80 szt.	80 szt.	80 szt.

3.	Wymiana drzwi	21 szt.	17 szt.	16 szt.	16 szt.	16 szt.
4.	Remonty mieszkań po zmianie najemcy	8 szt.	5 szt.	5 szt.	5 szt.	5 szt.

3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali gminnych odbywa się na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim określającej zasady sprzedaży, stosowane bonifikaty oraz wykaz budynków z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Wysokość czynszu za lokale mieszkalne ustala się jako wysokość stawki bazowej oraz czynników obniżających i podwyższających tę stawkę.

Ustala się następujące czynniki, które obniżają stawkę bazową czynszu oraz procentową ich wysokość:

- brak centralnego ogrzewania w lokalu minus 5 %,
- brak łazienki w lokalu minus 10 %,
- brak wody w lokalu minus 15 %,
- brak podłączenia lokalu do kanalizacji minus 10 %,
- położenie lokalu w suterenie lub na poddaszu minus 2 %
- położenie lokalu na terenie wiejskim minus 0,5 %

Ustala się czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu oraz procentową jego wysokość:

- położenie lokalu w budynkach wybudowanych po 1999 roku plus 30%.

Ustala się, że stawka bazowa czynszu wynosząca obecnie 4,39 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie podwyższana co roku w wysokości do 10 % aż do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

Wykonanie przez wynajmującego lub najemcę w czasie trwania stosunku najmu ulepszeń lokalu mających wpływ na wysokość czynszu upoważnia wynajmującego do podwyższenia wysokości czynszu.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wysokość czynszu najmu obniża się do wysokości należnej zgodnie z czynnikami obniżającymi stawkę czynszu.

Przed zmianą umowy najmu podwyższającą lub obniżającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający okoliczność zmiany wysokości czynszu.

Wysokość stawki czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50,0 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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.

Całością zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Drawsku Pomorskim, w której 100 % udziałów posiada gmina Drawsko Pomorskie. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne. Ze środków tych pokrywane będą wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego gminy, wydatki związane udziałami gminy Drawsko Pomorskie we wspólnotach mieszkaniowych (zaliczki na koszty bieżącej eksploatacji i fundusze remontowe) oraz wynagrodzenie zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy Drawsko Pomorskie. Dodatkowym źródłem finansowania będą środki pochodzące z budżetu gminy Drawsko Pomorskie, które przeznaczane będą na remonty budynków i lokali gminnych oraz remonty części gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7. Wysokość wydatków 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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Lp	Rodzaj wydatków	Nakłady w złotych				
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	110 000	113 300	116 700	120 200	123 800
2.	Koszty remontów i modernizacji.	630 000	642 900	656 200	669 900	684 000
3.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszk.	243 000	250 300	257 800	265 500	273 500
4.	Wydatki inwestycyjne.	3 850 000	1 200 000	1 200 00		

8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- Przewiduje się udzielanie pomocy przy dokonywaniu zamian lokali z przyczyn ekonomicznych, ze względu na zajmowaną powierzchnię użytkową, w celu poprawy warunków mieszkalnych, ze względu na stan zdrowia.
- Dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca lokalu położonego w budynku stanowiącym współwłasność z gminą, któremu wcześniej zaproponowano nabycie tego lokalu, nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa jego nabycia. Warunkiem będzie jednoczesne zaoferowanie temu najemcy wynajęcie innego lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 Ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 206 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat.

W styczniu br. Rada Miejska w Drawsku Pomorskim podjęła uchwałę Nr XX/161/2016 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie na lata 2016 - 2020. Wydział Nadzoru i Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w dniu 15 lutego 2015 r. zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego. W odpowiedzi na zawiadomienie przewodniczący Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim wystosował pismo, iż zarzucone nieprawidłowości zostaną usunięte, czego efektem jest przedstawiony projekt uchwały.