

**UCHWAŁA NR XIX/131/2020
RADY GMINY DRAWSKO**

z dnia 24 czerwca 2020 r.

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Drawsko na lata
2020 - 2024**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 poz 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Drawsko uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drawsko na lata 2020 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Drawsko

Ryszard Jabłonowski

Uzasadnienie

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XIX/131/2020 RADY GMINY DRAWSKO z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Drawsko na lata 2020-2024 Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy ma kompetencje do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Plan uchwała się na co najmniej 5 lat. W związku z upływem 5 – letniego okresu poprzedniego planu, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Drawsko z dnia 16 kwietnia 2014 roku NR XLIX/286/2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Drawsko, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Drawsko na lata 2020 - 2024

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drawsko na lata 2020-2024 został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Przedmiotowy plan zawiera prognozy działań zmierzające do racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy.

ROZDZIAŁ I

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

§ 1. AKTUALNY STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko wchodzi: 16 budynków, w których znajduje się 41 lokali mieszkalnych:

1) lokale mieszkalne:

a) Drawsko, lokale znajdujące się w budynkach gminnych:

- lokal o powierzchni 49,36 m², ul. Powstańców Wlkp. 85/1,
- lokal o powierzchni 86,36 m², ul. Powstańców Wlkp. 85/2,
- lokal o powierzchni 52,89 m², ul. Powstańców Wlkp. 85/3,
- lokal o powierzchni 30,36 m², ul. Powstańców Wlkp. 83/1,
- lokal o powierzchni 51,80 m², ul. Powstańców Wlkp. 83/2,
- lokal o powierzchni 45,58 m², ul. Powstańców Wlkp. 83/3,
- lokal o powierzchni 64,93 m², ul. Powstańców Wlkp. 83/4,
- lokal o powierzchni 57,81 m², ul. Powstańców Wlkp. 83/5,
- lokal o powierzchni 82,17 m², ul. Powstańców Wlkp. 140,
- lokal o powierzchni 31,78 m², ul. Powstańców Wlkp. 140,
- lokal o powierzchni 19,0 m², ul. Nadnotecka 1,
- lokal o powierzchni 45,40 m², ul. Powstańców Wlkp. 114/4,
- lokal o powierzchni 60,50 m², ul. Powstańców Wlkp. 114/3,
- lokal o powierzchni 42,20 m², ul. Powstańców Wlkp. 114/2.
- lokal o powierzchni 49,79 m², ul. Nowa 4,
- lokal o powierzchni 33,40 m², ul. Nowa 4,
- lokal o powierzchni 47,09 m², ul. Nowa 4,

b) Drawski Młyn, lokale znajdujące się w budynkach gminnych:

- lokal o powierzchni 51,64 m², ul. Szosa Dworcowa 2a/2,
- lokal o powierzchni 44,27 m², ul. Szosa Dworcowa 8a/1,
- lokal o powierzchni 32,80 m², ul. Szosa Dworcowa 8a/2,
- lokal o powierzchni 44,27 m², ul. Szosa Dworcowa 8b/1,
- lokal o powierzchni 34,89 m², ul. Szosa Dworcowa 8b,
- lokal o powierzchni 42,40 m², Osiedle Robotnicze 20a/1,
- lokal o powierzchni 38,90 m², Osiedle Robotnicze 20a/3,
- lokal o powierzchni 38,20 m², Osiedle Robotnicze 20a/4.

c) Chełst, lokale znajdujące się w budynkach gminnych:

- lokal o powierzchni 76,40 m², Chełście 48,
- lokal o powierzchni 37,06 m², Chełście 48,

- lokal o powierzchni 61,42 m², Chełście 113/1,
- lokal o powierzchni 32,74 m², Chełście 113/2,
- lokal o powierzchni 54,90 m², Chełście 113/3,
- lokal o powierzchni 76,24 m², Chełście 113/4,

d) Piłka, lokale znajdujące się w budynkach gminnych:

- lokal o powierzchni 24,92 m², Piłce 35B/1,
- lokal o powierzchni 28,37 m², Piłce 35B/2,
- lokal o powierzchni 24,77 m², Piłce 35B/3,
- lokal o powierzchni 21,55 m², Piłka 35B/4,
- lokal o powierzchni 58,70 m², Piłce 24,
- lokal o powierzchni 63,35 m², Piłce 24,
- lokal o powierzchni 61,50 m², Piłce 24,
- lokal o powierzchni 65,49 m², Piłce 99,

e) Pęckowo, lokal znajdujący się w budynku gminnym:

- lokal o powierzchni 60,09 m², ul. Powstańców Wlkp.1

f) Kamiennik, lokal znajdujący się w budynku gminnym:

- lokal o powierzchni 52,00 m², Kamiennik 58.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1977,29 m².

2) Zasoby lokalowe gminy we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez wspólnotę mieszkaniową na dzień 31.12.2019 r.

- Drawsko – 1.

§ 2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2019 r.

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany i zależy od trzech czynników:

1. wieku budynków,

Większość budynków stanowiąca zasoby komunalne, to budynki wybudowane w latach przed i powojennych. Są to więc obiekty ponad 50-letnie i mocno wyeksploatowane.

2. konstrukcji budynków,

Powstałe w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodne z normami obowiązującymi w okresie ich powstawania. Z tego tytułu budynki obciążone są wieloma wadami budowlanymi, których usuwanie generuje dodatkowe koszty. Są to przykładowo:

- fundamenty wraz drenażami,
- izolacje przeciwwilgociowe (poziome i pionowe),
- stolarka okienna i drzwiowa,
- instalacje elektryczne i wodno – kanalizacyjne,
- pokrycia dachów.

3. wyposażenia budynków,

- **KANALIZACJA**: stan techniczny jest bardzo zróżnicowany. Ścieki z większości lokali odprowadzane są do gminnej kanalizacji sanitarnej. Nieliczne posesje posiadają zbiorniki bezodpływowe – szamba.

- **WODA**: wszystkie budynki wyposażone są w instalację wodociągową.

Instalacje wodociągowe w większości budynków są w znacznym stopniu wyeksploatowane. Postępujące zakamienienia i korozja rur wodociągowych powoduje pogorszenie zaopatrzenia w wodę w zasobach komunalnych.

Ze względów finansowych obecnie wykonywane są tylko prace mające na celu bezpośrednie usunięcie awarii i drobne naprawy. Wszystkie lokale mieszkań komunalnych posiadają opomiarowanie poboru wody.

- GAZ: na terenie gminy nie ma sieci gazowej, najemcy korzystają z butli gazowych – propan butan.

- ENERGIA ELEKTRYCZNA: sytuacja energetyczna budynków komunalnych nie odbiega od ogólnego stanu technicznego obiektów. Zły stan instalacji wewnętrznej spowodowany jest znacznym wyeksploatowaniem oraz wzrastającym zapotrzebowaniem energetycznym (dodatkowe urządzenia w mieszkaniach) nieadekwatnym do projektowanego.

- CENTRALNE OGRZEWANIE: 36 lokali mieszkalnych korzysta z centralnego ogrzewania. W większości przypadków jest to ogrzewanie etażowe z lokalnej kotłowni. Pozostałe mieszkania ogrzewane są poprzez piece kaflowe.

Wyposażenie budynków z lokalami mieszkalnymi w przyłącza (na dzień 31.12.2019)

lp.	Rodzaj przyłącza	Ilość budynków w sztukach	% do ogółu zasobów
1.	kanalizacja	10	62,50 %
2.	wodociągowe	16	100.00 %
3.	gazowe	0	0 %
4.	elektryczne	16	100.00 %

Standard lokali mieszkalnych gminy (stan na dzień 31.12.2019 r.)

lp.	Wyposażenie	Ilość lokali w sztukach	% do ogółu lokali	Powierzchnia m ²	% do ogółu powierzchni
1.	Ogół zasobów mieszkaniowych	41	100,00%	1977,29	100,00%
2.	ubikacja	41	100,00%	1977,29	100,00%
3.	łazienka	39	95,12%	1930,82	97,65%
4.	centralne ogrzewanie	36	87,80%	1858,68	94,00%
5.	gaz	0	0	0	0,00

Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2024

przedmiot	2020	2021	2022	2023	2024
budynki ogółem	16	16	16	16	16
ilość lokali mieszkalnych w m ²	41	41	41	41	41
	1977,29	1977,29	1977,29	1977,29	1977,29
Lokale użytkowe w m ²	533,46	533,46	533,46	533,46	533,46

W latach 2020 - 2024 nie planuje się powiększania zasobów mieszkaniowych gminy Drawsko poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

Zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie ich w stanie niepogorszonym. W miarę możliwości nastąpi sprzedaż mieszkań. Zakłada się sprzedaż pięciu lokali: w tym dwa lokale w 2020 roku.

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywania bieżących napraw zachowawczych. Przeprowadzane remonty dotyczyły głównie pokryć dachowych, obróbek blacharskich, odnowienia elewacji, remontów kominów, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Drawsko. Z tego względu w latach 2020-2024 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwaniem awarii - planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Najważniejsze to:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana podłóg,
- remonty instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
- remonty dachów i pokryć dachowych,
- remonty kominów,
- remonty opierzeń blacharskich,
- remonty ścian i schodów,
- ocieplanie budynków,
- odnawianie ogrodzeń.

Czynności te mają utrzymać substancję lokalową w niepogorszonym stanie technicznym oraz poprawić warunki zamieszkania w tych lokalach. Powyższe remonty finansowane będą z opłat czynszowych. Gmina będzie corocznie ustalać priorytety dla remontów i modernizacji budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz zapobiegające dalszemu pogarszaniu się stanu technicznego tych budynków. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), jak również zostaną wzięte pod uwagę propozycje remontów, które zgłaszają lokatorzy budynków. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych przez gminę środków finansowych.

Gmina czyni starania w pozyskiwaniu środków finansowych na remonty i modernizację lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że w budynkach gdzie Gmina Drawsko jest współwłaścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych współwłaścicieli.

Zakres prac z podziałem na lata oraz przewidywane koszty

Lokalizacja budynku	Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty remontów i modernizacji						
Drawsko						
Powstańców Wlkp. 83	remont dachu i elewacji				25.000	
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej	3000				3000
Powstańców Wlkp. 85	remont dachu i elewacji				25.000	
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej		3000		1000	3000
Powstańców Wlkp. 140	remont dachu i elewacji					15.000
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej		1500			

Lokalizacja budynku	Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024
Drawsko						
Powstańców Wlkp. 114	wym. stolarki okiennej, drzwiowej		1.500	3.000		3.000
Piłka						
Piłka 24	remont dachu i elewacji				25.000	
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej	1.500	2.500		3.000	
Piłka 35B	remont dachu i elewacji					20.000
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej	1.500				
Pęckowo						
Powstańców Wlkp. 1	remont dachu i elewacji			20.000		
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej	1.500	1.500		1.500	
Chelst						
Chelst 48	remont dachu i elewacji		10.000			
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej	2.500		1.000		
Chelst 113	remont dachu i elewacji <i>(część dachu nad mieszkaniami komunalnymi)</i>					30.000
	wym. stolarki okiennej, drzwiowej			3.000	1.500	1.000
Drawski Młyn						
Szosa Dworcowa 8	wym. stolarki okiennej, drzwiowej			3.000	3.000	
Koszty bieżącej eksploatacji						
Drawsko						
Powstańców Wlkp. 83	bieżące naprawy i konserwacja	2.500	2.500	1.000	1.000	3.000
Powstańców Wlkp. 85	bieżące naprawy i konserwacja	2.500	3.000	1.000	1.000	4.000
Powstańców Wlkp. 114	bieżące naprawy i konserwacja				5.000	

Lokalizacja budynku	Nazwa zadania	2020	2021	2022	2023	2024
Nowa 4	bieżące naprawy i konserwacja			4.000		1.000
Drawski Młyn						
Szosa Dworcowa 2A	bieżące naprawy i konserwacja	3.000		3.000	3.000	
Szosa Dworcowa 8	bieżące naprawy i konserwacja			5.000		2.000
Kamiennik						
Kamiennik 58	bieżące naprawy i konserwacja	2.500	1.000			1.000
Piłka						
Piłka 24	bieżące naprawy i konserwacja	1.500	2.500			1.000
Piłka 35B	bieżące naprawy i konserwacja	2.500			2.500	
Piłka 99	bieżące naprawy i konserwacja			2.000		1.000
Chełst						
Chełst 113	bieżące naprawy i konserwacja		2.000		4.000	
Chełst 48	bieżące naprawy i konserwacja		3.000		3.000	
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi						
Drawsko						
Powstańców Wlkp. 114	bieżące naprawy i konserwacja	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Razem:		27.000	36.500	48.500	107.000	90.500

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina przewiduje sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom z zachowaniem zasad wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) na wniosek zainteresowanych najemców.

Zakłada się sprzedaż pięciu lokali: w tym dwa lokale w 2020 roku, pozostałe lokale w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Drawsko w drodze zarządzenia na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz niniejszej uchwały.

Podstawową stawkę czynszu za 1 m² ustala się dla mieszkań wyposażonych w zimną i ciepłą wodę, łazienkę (wanna, prysznic), wc, centralne ogrzewanie, instalację kanalizacji sanitarnej.

Ustala się czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

- o 10% w przypadku braku wody zimnej w mieszkaniu,
- o 10% w przypadku braku wody ciepłej w mieszkaniu,
- o 10% w przypadku braku ubikacji w mieszkaniu,
- o 10% w przypadku braku łazienki (wanna, prysznic) w mieszkaniu,
- o 10% w przypadku braku centralnego ogrzewania w mieszkaniu,
- o 10% w przypadku braku instalacji kanalizacji sanitarnej,
- o 5% w przypadku położenia lokalu na poddaszu (strych)

oraz z uwagi na usytuowanie budynku, odległość od głównych punktów użyteczności publicznej (Poczta, Ośrodek Zdrowia, Urząd Gminy):

- Pęckowo - 5%
- Chełst - 5%
- Piłka - 10%
- Kamiennik – 10%.

Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

§6. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku.

§7. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową.

§8. Najemcy lokali opłacają czynsz miesięczny, z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca.

ROZDZIAŁ 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

§9. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy Drawsko, co polega w szczególności na:

- a) prowadzeniu ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- b) zabezpieczeniu nieruchomości zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnieniu ich właściwej eksploatacji,
- c) prowadzeniu ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe, w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- d) współpracy z innymi podmiotami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- e) podejmowaniu czynności w dochodzeniu roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy oraz z tytułu innych praw rzeczowych na nieruchomości w postępowaniach sądowych.

§10. Wyżej wymienione czynności Wójt Gminy Drawsko powierza Kierownikowi Referatu Technicznego, przy czym ewidencja nieruchomości, prowadzona jest przez Kierownika Referatu Nieruchomości, Planowania Przestrzennego i Rozwoju, natomiast obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu prowadzona jest przez Referat Finansowy.

§ 11. Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 611), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o

gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.), Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Gminy Drawsko i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Zarządzanie lokalami stanowiącymi współwłasność odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 532 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 65 ze zm.).

W okresie objętym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§12. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz ze środków własnych Gminy.

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają wpłaty w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklu rocznym.

ROZDZIAŁ VII

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, a także wydatki inwestycyjne.

§ 13. Przewidywane koszty w latach 2020 – 2024, w złotych.

Zakres wydatków	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	17.000	16.500	18.500	22.000	15.500
Koszty remontów i modernizacji	10.000	20.000	30.000	85.000	75.000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem:	27.000	36.500	48.500	107.000	90.500

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowanej sprzedaży lokali

§14. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Planowane prace remontowe wymagają jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami.