

**UCHWAŁA NR XLII/ /2022
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Drobin**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i 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 2018, poz. 1234, 1496) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U z 2021r. poz. 1372, 1834) Rada Miejska w Drobinie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drobin na lata 2022-2027 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Z chwilą podjęcia niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr 252/XXXVI/06 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 29 czerwca 2006 r.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drobin na lata 2022- 2027

Rozdział I

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Rozdział VI

Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowych zasobów Gminy Drobin

Rozdział VII

Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

Rozdział VIII

Działania poprawiające wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drobin

Rozdział IX

Dodatkowe zasady przydzielania lokali osobom niepełnosprawnym

Rozdział I Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin

§1 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Drobin wchodzi lokale mieszkalne i lokale socjalne będące wyłączną własnością gminy.

§2 1. Mieszkaniowy zasób gminy został utworzony poprzez:

- 1) przejęcie nieruchomości mieszkalnych na rzecz gminy Drobin na podstawie przepisów art. 44 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 ,Nr142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych(Dz. U. z 1990r. nr 32 poz. 190 z późn. zm.)o nabyciu mienia komunalnego i umów darowizny od Skarbu Państwa
- 2) wybudowanie lokali mieszkalnych przez gminę bądź pozyskanie w drodze adaptacji lub

- przebudowy innych pomieszczeń,
 3) przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
 4) nabywanie odpłatne.
 2. Mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmniejszeniu z następujących przyczyn:
 1) sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom,
 2) rozbiórki budynku, którego stan techniczny zagraża zdrowiu i życiu osób tam zamieszkujących(decyzja właściwego organu o wyłączeniu z użytkowania , bądź przeznaczeniu do rozbiórki),
 3) przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal socjalny lub odwrotnie.

3. Wykaz budynków i lokali stanowiących własność lub współwłasność Gminy Drobin przedstawia się następująco:

Tabela 1 WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DROBIN W 100 % STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ KOMUNALNĄ wg stanu na 30 grudnia 2021 r

	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
Wykaz budynków na terenie gminy				
1	Biskupice	168,49	5	II poł XIX w
2	Dobrosielice I 30	208,41	4	1920
3	Karsy	170,49	4	II poł XIX w
4	Mogielnica 44 (Dworek)	195,49	4	II poł XIX w
5	Mogielnica 37	149,47	5	1920
6	Setropie Czworak	255,2	8	1950
7	Setropie M	56,2	1	1970
	Razem	1203,75	31	
Wykaz budynków na terenie miasta				
1	Drobin ul. Rynek 1a	49,95	1	1900
2	Drobin ul. Rynek 32	184,7	7	1890
3	Drobin ul. Rynek 34	83,66	3	1890
4	Drobin ul. Rynek 35	121,3	5	1890
5	Drobin ul. Piłsudskiego 5	61,00	2	1970
6	Drobin ul. Piłsudskiego 10	108,90	3	II poł XIX w
7	Drobin ul. Piłsudskiego 16	48	1	1970
8	Drobin ul. Sierpecka 1	96,15	4	1900
10	Drobin ul. Sierpecka 6	105,8	4	1900
11	Drobin ul. Sierpecka 58	167,1	5	1940
12	Drobin ul. Spółdzielcza 10	63,00	1	1979

13	Drobin ul. Tupadzka 8 /1	211,41	6	2007
14	Drobin ul. Zaleska 58 a	149,44	4	2006
15	Drobin ul. Zaleska 58 B	149,44	4	2011
16	Drobin ul. Zaleska 58 C	147,04	6	2011
Razem		1746,89	56	

Tabela 2. Wykaz lokali oświaty oraz lokali we wspólnotach mieszkaniowych w d l g s t a n u na 30 grudnia 2021 r

	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
Wykaz budynków oświaty na terenie gminy w których wyodrębnione są mieszkania dla nauczycieli				
1	Cieszewo	240	4	1977
2	Rogotwórk	53	1	1950
Razem		293,00	5	
Wykaz lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych (z udziałem własności prywatnej)				
1	Drobin ul. Rynek 1	49,95	1	1900
2	Drobin ul. Rynek 12	32,20	1	1900
3	Drobin ul. Rynek 23	68,96	3	1900
5	Drobin ul. Rynek 38	22,40	1	1890
6	Drobin ul. Płocka 22	117,70	4	1970
7	Drobin ul. Płocka 3	291,25	8	1890
8	Drobin ul. Sierpecka 3	71,70	4	1900
9	Drobin ul. Szkolna 8	28	1	1890
10	Drobin ul. Zaleska 23/31	55,70	2	1975
11	Drobin ul. Zaleska 7	48,60	2	1895
12	Sokolniki	102,00	3	1930
Razem		888,46	30	

Tabela 3 . Wykaz lokali użytkowych w g s t a n u na 30 grudnia 2021 r

Wykaz lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych				
1	Drobin ul. Rynek 1	154	1	biblioteka

Z powyższych tabel wynika, że nasza gmina posiada obecnie 21 budynków komunalnych

mieszkalnych z czego w mieście Drobinie znajduje się 15 budynków. W gminie jest 90 lokali mieszkalnych komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3783,97 m² z czego na wsiach 34 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1305,75 m². Pozostałe lokale znajdują się w mieście Drobinie. Gmina Drobin posiada obecnie 4 lokale socjalne w budynku po zlikwidowanej szkole podstawowej w Dobrosielicach I nr 30 o łącznej powierzchni użytkowej 208,41 m², oraz 10 lokali socjalnych na terenie miasta Drobin o powierzchni 361,05 m².

Ogółem gmina Drobin posiada 14 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 562,05 m².

§3 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 4 WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DROBIN WEDŁUG LAT BUDOWY wg stanu na 30 grudnia 2021 r

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²
1	II poł. XIX w	4	643,37
2	1900 - 1920	5	609,78
3	1940 - 1950	2	422,30
4	1970 - 1980	7	617,86
5	2006- 2011	4	657,33
	Razem	22	2950,64

Z tabeli nr 4 wynika że, 5 budynków zostało wybudowanych przed 1900 rokiem co stanowi 34% mieszkaniowego zasobu gminy. W latach 1900-1950 powstało 2 budynków, co stanowi 34 % ogółu budynków komunalnych. Na podstawie powyższych danych zasoby mieszkaniowe gminy Drobin należy określić jako zaawansowane wiekowo. 100% mieszkań komunalnych posiada dostęp do wody z wodociągu sieciowego, zaś 76 % mieszkań jest wyposażonych w sieć kanalizacyjną, pozostałe mieszkania są wyposażone w szamba na nieczystości płynne. Około 2,2 % lokali mieszkalnych jest podłączonych do centralnego ogrzewania z lokalnej kotłowni w pozostałych lokalach znajduje się ogrzewanie piecowe. Siedem budynków mieszkalnych ma dachy kryte eternitem pozostałe pokryte są papą i blachą. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i wymaga znacznych nakładów remontowych.

§4 Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2022-2027 przedstawia tabela nr 5

Tabela 5 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych
2022	90	113	14
2023	89	108	14
2024	86	108	14

2025	85	102	15
2026	83	96	26
2027	80	91	26

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin może nastąpić poprzez wybudowanie nowych budynków z lokalami komunalnymi i socjalnymi. Burmistrz Miasta i Gminy chce zrealizować zadanie z zakresu polityki mieszkaniowej opracował dokumentację projektową na dziesięć budynków komunalnych, na osiedlu przy ulicy Zaleskiej 58 w Drobinie. Z czego w latach 2006-2011 zostały wybudowane trzy budynki z 14 lokalami mieszkaniowymi.

W 2024 – 2025 roku w miarę możliwości finansowych planowana jest dalsza budowa trzech budynków z czterema lokalami socjalnymi na osiedlu przy ul. Zaleskiej 58 w Drobinie.

Rozdział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków

§5 Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2000r NR 106, poz. 1126 ze zmianami).

§6 1. W oparciu o analizę potrzeb oraz posiadane środki finansowe opracowany będzie roczny rzeczowy plan remontów gwarantujący utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym. Nacisk został położony na: odnowienie elewacji budynków, wymianę pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wymianę otworów okiennych i drzwiowych, wymianę instalacji elektrycznej oraz naprawę kominów.

Remonty te poprawią stan techniczny budynków oraz estetykę zasobu mieszkaniowego gminy przez co pozytywnie wpłyną na poprawę wizerunku naszego miasta.

2. Rzeczowy plan remontów obejmujący jeden rok kalendarzowy opracowuje inspektor ds komunalnych i mieszkaniowych w terminie do 30 maja każdego roku, a zatwierdza Burmistrz Miasta i Gminy Drobin. Rzeczowy plan remontów jest opracowany w oparciu o plan finansowy z uwzględnieniem zakresu bieżących potrzeb wynikających z zaleceń po przeglądach technicznych rocznych, pięcioletnich i przeglądach kominiarskich.

3. Zatwierdzone rzeczowe plany remontów stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drobin w latach 2022-2027

Tabela 6 Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych w poszczególnych latach na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu gminy, (w tys. zł)

L.p	Potrzeby remontowe	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Roboty elewacyjne	17	-	13	10	-	-
2	Wymiana pokryć dachowych i remonty kominów	38	40	2	10	35	30
3	Roboty stolarskie w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6	12	9	1,9	-	10
4	Roboty wodno –kanalizacyjne	-	16	4	5	-	5
5	Naprawa instalacji	12	4	4	6,5	4	5

	elektrycznej						
	Ogółem	73	72	32	33	39	40
1.	Przekazanie wspólnotom kwot na fundusz remontowy do ustalonych zaliczek	17	17	19	19	17	17
	Ogółem	17	17	19	19	17	17

Rozdział III Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§7 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drobin mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek.

2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży z powodu dużego zapotrzebowania mieszkaniowego na terenie Gminy Drobin.

3. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami,

oraz uchwałę Rady miejskiej w Drobinie nr 27/ IV/ 03 z dnia 27 lutego 2003r w sprawie bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Drobin.

4. Czynności związane ze sprzedażą lokalu na rzecz najemcy będzie Burmistrz podejmował na jego wniosek, wyrażając zgodę na piśmie.

5. Preferowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§8 Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela 7 Planowana sprzedaż lokali

Lp.	Sprzedaż lokali	W latach						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	Liczba sprzedanych lokali	4	4	3	4	4	4	
2	Powierzchnia sprzedanych lokali w m ²	120	128	100	140	120	120	
3	Wysokość bonifikaty w %	95	95	95	95	95	95	

§9 Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach czynnych placówek oświaty, lokale mieszkalne nie spełniające wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego, oraz budynki komunalne położone w Drobinie przy ulicy M. Piłsudskiego 10 i 12 oraz budynki mieszkalne komunalne w których są zlokalizowane mieszkania socjalne.

Rozdział IV Zasady polityki czynszowej

§10 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwana stawką bazową ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Drobin.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

zwanego stawką bazową Burmistrz Miasta i Gminy Drobin ustala na 1% wartości odtworzeniowej lokalu.

§11 2. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżają stawkę bazową czynszu, przy czym nie dotyczą one stawki czynszu za lokale socjalne.

1) stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu za:

a) położenie lokalu - miasto Drobin – 10%,

b) wyposażenie techniczne lokalu

- woda - 10%,

- kanalizacja - 15%,

- centralne ogrzewanie - 10%,

- ciepła woda - 10%,

- wydzielony wc - 10%.

§12 Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym wyliczonej według § 11.

§13 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się stosownie do ustaleń zawartych w §11.

§14 Ustala się obowiązek płatności czynszu za najem lokalu mieszkalnego w terminie do 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności na podstawie zawartych umów cywilno prawnych

Rozdział V Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§15 1. Nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Drobin, który jest reprezentantem właściciela.

2. Gospodarując nieruchomościami mieszkalnymi Burmistrz opiera się na następujących zasadach:

a) utrzymuje zasób mieszkaniowy w należyтым, niepogarszającym się stanie technicznym i zaspokaja najpotrzebniejsze potrzeby remontowe oraz w miarę posiadanych środków buduje nowe budynki komunalne dążąc do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

b) zapewnia stałe i nieprzerwane świadczenie usług w zakresie zarządzania zasobem.

§16 Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi o których mowa w §1 ust.1 i 2 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem jak również podejmowania uzasadnionych decyzji związanych z inwestowaniem na tych nieruchomościach.

§17 1. Zarząd i administrację wraz z remontami lokali mieszkalnych w czynnych placówkach oświaty sprawuje Dyrektor gminnej jednostki organizacyjnej.

2. Zarząd i administrację nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Drobin sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Drobin.

3. Zarządzanie lokalami komunalnymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych jest sprawowane zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994 (Dz.U. Nr 85 poz. 388 z późn. zm.).

Rozdział VI Źródła finansowania oraz wysokość wydatków związanych z utrzymaniem

mieszkaniowych zasobów Gminy Drobin

§18 Podstawowym źródłem finansowania nieruchomości mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Drobin są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Dodatkowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy które jest przeznaczone na realizację remontów budynków gminnych i stanowiących współwłasność jest dofinansowanie z budżetu gminy w tym środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

W przypadku budowy lokali lub ich modernizacji źródłem finansowania mogą być środki finansowe uzyskane od Skarbu Państwa z funduszu dopłat -Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 (Dz.U. Nr 133 poz 654 ze zm.).

§19 Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się:

1. Koszty prowadzonego zarządu i administracji, koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego oraz koszty remontów.

§20 Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne oraz obciążenia wynikające z podjętych uchwał przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

§21 Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2022-2027 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8 Prognoza wpływu czynszów za lokale mieszkalne w latach 2022-2027

L.p.		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Prognoza rocznych wpływów z czynszów w tys. złotych	183	183	190	190	191	191

Rozdział VII Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów

§22 Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 2022-2027

Tabela 9 Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem Mieszkaniowego Zasobu Gminy Drobin

Lp.	Wydatki w tys. złotych	W latach						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	Wysokość wydatków ogółem	120	109	90	93,50	86	89,5	
2	W tym koszty bieżącej eksploatacji	14	16	16	30	17	17	
3	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	59	54	46	32	37	42	
4	Koszty zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach	17	17	18	18	17	17	
5	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20	19	19	19,5	19	18,5	
6	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	500	-	-

Rozdział VIII Działania poprawiające wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drobin

§23 Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Podejmować działania mające na celu zwiększenie ilości mieszkań socjalnych z powodu pogarszającej się sytuacji finansowej najemców.
2. Przeznaczać zwolnione i nieużytkowane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne i komunalne.
3. Dokonywać remontów istniejącej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu mieszkaniowego w dostatecznym lub dobrym stanie technicznym.
4. Podejmować działania zmierzające do powiększania zasobów mieszkaniowych komunalnych poprzez budowanie nowych budynków.

Rozdział IX Dodatkowe zasady przydzielania lokali osobom niepełnosprawnym

§24 1. Gmina nie posiada w swoich zasobach lokali kierowanych do osób z niepełnosprawnościami.

2. W przypadku wniosku o lokal złożonego przez osobę niepełnosprawną, Gmina stara się przydzielić lokal o cechach i parametrach ułatwiających jej codzienne funkcjonowanie.