

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2022 - 2026

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.1372) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które to wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) gmina ma obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2022 - 2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym, obejmującym działania pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie. Celem niniejszego programu jest określenie ogólnych założeń i priorytetów lokalnej polityki mieszkaniowej oraz rozwiązań kwestii dotyczących gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie. Dla opracowania przedmiotowego programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie według stanu na dzień 1 września 2021 roku.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie w poszczególnych latach.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie wchodzi lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu Gminy Dąbie, a także lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których administratorem jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Dąbiu, ul. Przemysłowa 1, 62-660 Dąbie, działające w imieniu i na rzecz Gminy Dąbie.

Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbie według stanu na dzień 1 września 2021 r. składa się z 94 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3631,25 m². Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Dąbiu administruje 28 budynkami, w tym:

1. 14 budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Dąbie, w których znajdują się 43 lokale mieszkalne, w tym 1 lokal socjalny,
2. 13 budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się 50 lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Dąbie,
3. 1 budynkiem będącym w samoistnym posiadaniu Gminy Dąbie, w którym mieści się 1 lokal mieszkalny.

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1

L.p.	Adres	Powierzchnia lokalu m²
1.	Asnyka 7/5	60.00
2.	Asnyka 7/6	27.00
3.	Asnyka 7/7	25.80
4.	Asnyka 7/8	25.00
5.	Asnyka 7/12	50.86
6.	Asnyka 7/13	25.90
7.	Asnyka 7/15	39.70
8.	Asnyka 7/16	17.60
9.	Asnyka 7/17	39.70
	razem	311,56
10.	Asnyka 14/1	43.97
11.	Asnyka 14/3	21.28
12.	Asnyka 14/5	39.73
	razem	104.98
13.	Asnyka 14A/2	37.63
14.	Asnyka 14A/3	39.34
15.	Asnyka 14A/4	39.61
	razem	116.58
16.	Kolska 1- budynek socjalny	98.39
	razem	98,39
17.	Kolska 2/3	35.60
18.	Kolska 2/4	32.20
19.	Kolska 2/5	65.30
20.	Kolska 2/6	44.00
	razem	177.10
21.	Kolska 10/1	29.60
22.	Kolska 10/2	29.60
23.	Kolska 10/3	28.30
24.	Kolska 10/4	27.20
25.	Kolska 10/5	46.30
26.	Kolska 10/6	44.80

27.	Kolska 10/7	16.00
	razem	221.80
28.	Mickiewicza 5/3	10.60
29.	Mickiewicza 5/8	30.00
	razem	40,60
30.	Mickiewicza 9/2	39.60
31.	Mickiewicza 9/3	73.00
32.	Mickiewicza 9/5	29.70
33.	Mickiewicza 9/6	31.80
	razem	174.10
34.	Mickiewicza 10/1	49.70
35.	Mickiewicza 10/4	31.60
36.	Mickiewicza 10/5	24.00
37.	Mickiewicza 10/6	24.12
38.	Mickiewicza 10/7	40.40
39.	Mickiewicza 10/10	32.70
	razem	202,52
40.	Mickiewicza 12/3	46.00
41.	Mickiewicza 12/5	49.10
42.	Mickiewicza 12/6	25.00
43.	Mickiewicza 12/7	55.29
	razem	175.39
44.	Łęczycka 3/4	15.31
45.	Łęczycka 3/5	27.44
	razem	42,75
46.	Łęczycka 5A/3	24.80
47.	Łęczycka 5A/4	18.70
	razem	43,50
48.	Łęczycka 24/1	5.43
49.	Łęczycka 24/3	13.46
50.	Łęczycka 24/4	12.81
	razem	31.70
51.	Wyszyńskiego 5/2	39.60
52.	Wyszyńskiego 5/3	39.60
53.	Wyszyńskiego 5/4	39.60
54.	Wyszyńskiego 5/5	39.60
55.	Wyszyńskiego 5/6	39.60
	razem	198.00
56.	Nadrzeczna 20/4	64.70
57.	Nadrzeczna 20/6	43.05
58.	Nadrzeczna 20/7	48.60
59.	Nadrzeczna 20/9	19.60
	razem	175.95
60.	Nadrzeczna 20/6a	36.40
61.	Nadrzeczna 20/10	20.00
	razem	56.40
62.	11-Listopada 34/1	48.70
63.	11-Listopada 34/2	34.82
64.	11-Listopada 34/3	35.14
65.	11-Listopada 34/5	30.28
66.	11-go Listopada 19/1	45.00
67.	11-go Listopada 19/2	63.00

	razem	256.94
68.	1-go Maja 2/3	33.09
69.	1-go Maja 2/4	23.10
70.	1-go Maja 2/6	28.57
71.	1-go Maja 2/7	50.31
	razem	135.07
72.	Przemysłowa 6	50,58
73.	Cichmiana 96/1	25.15
74.	Cichmiana 96/2	37.65
75.	Cichmiana 96/3	72.41
76.	Cichmiana 96/4	47.73
77.	Cichmiana 96/5	10.12
78.	Cichmiana 96/6	14.00
	razem	207.06
79.	Cichmiana 96A/1	46.12
80.	Cichmiana 96A/2	46.12
	razem	92.24
81.	Augustynów 11	40.29
	razem	40.29
82.	Wiesiołów 1	67.00
83.	Wiesiołów 4	28.13
	razem	95,13
84.	Chełmno 21/1	53.91
85.	Chełmno 21/2	75.02
86.	Chełmno 21/3	59.11
87.	Chełmno 21/4	52.06
88.	Chełmno 21/5	46.22
	razem	286.32
89.	Chełmno 89/1	42.00
90.	Chełmno 89/2	63.00
91.	Chełmno 89/3	42.00
92.	Chełmno 89/4	63.00
93.	Chełmno 89 A / 1	43.00
94.	Chełmno 89 A /2	43.00
	razem	296,00
	Powierzchnia razem	3631,25 m²

Z analizy opracowania prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wynika, że mieszkaniowy zasób ulegnie zmniejszeniu w związku ze sprzedażą mieszkań. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się działania mające na celu nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów administrowania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących. Z powodu ograniczonych środków finansowych Gmina Dąbie nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów. Na lata 2022 – 2026 przewiduje się bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie w latach 2022-2026

Lp.	Wiek budynku – lokalu, stan techniczny	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Do 50 lat stan techniczny dobry	18	19	20	21	22
2.	Od 50 do 100 lat Stan techniczny zły	76	75	74	73	72

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku - lokalu	%	Ilość lokali
1.	Do 50 lat	19,15	18
2.	Od 50 do 100 lat	80,85	76
Razem:		100	94

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne, przedstawia się następująco:

- a) lokal mieszkalny z c.o., wod-kan i centralną ciepłą wodą, z WC i łazienką – 0
- b) lokal mieszkalny z c.o., wod-kan bez ciepłej wody, z WC i łazienką – 7
- c) lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem, z WC lub łazienką - 84
- d) lokal mieszkalny z instalacją wodociągową – 95
- e) lokal mieszkalny z wod-kan lub szambem bez WC i łazienki – 9
- f) lokal mieszkalny bez instalacji wodociągowej – 1

Sukcesywne remontowanie istniejącej substancji mieszkaniowej przyczyni się do poprawy stanu technicznego posiadanych przez Gminę Dąbie zasobów mieszkaniowych. Przy racjonalnym gospodarowaniu zasobami w okresie objętym programem liczba budynków i lokali w złym stanie technicznym z 76 obiektów w 2022 r. powinna zmniejszyć się do 4 obiektów do 2026 r.

Niemożliwe jest nadrobienie wszelkich narosłych przez wiele lat zaległych remontów i stąd też koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobów mieszkaniowych. Nie planuje się rozbiórek budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie.

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

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym.

Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata (w tys. zł)

Rodzaj remontów /lata	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty dekarские (dachy)	10	20	20	20	20
Wymiana stolarki	20	10	10	10	10

(okna, drzwi)					
Roboty ogólnobudowlane	40	45	50	55	60
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	30	30	30	30	30
termomodernizacje	20	20	20	20	20
Ogółem w tys. zł.	120	125	130	135	140

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2026

W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców Gminy Dąbie, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

Lata	2022	2023	2024	2025	2026
Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych	3	3	3	3	3

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa Gminy Dąbie zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczać środki na ich remonty.

Najemcy lokali w budynkach tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Dąbie opłacają czynsz, którego wysokość ustalona jest według zasad wymienionych poniżej:

1. Ustalenie stawek czynszu:

- a) wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala w formie Zarządzenia Burmistrza Miasta Dąbie,
- b) wysokość czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określa się iloczynem stawki bazowej i procentowego współczynnika określającego wyposażenie lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje,
 - 1) czynnikami mającymi wpływ na zwiększenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny z instalacją wodociągową + 5 %
- lokal mieszkalny z kanalizacją lub szambem + 10%
- lokal mieszkalny z WC lub łazienką + 5%
- lokal mieszkalny położony na terenie miasta + 5%
- lokal mieszkalny z centralnym ogrzewaniem + 20 %

2) czynnikami mającymi wpływ na obniżenie stawek czynszu są:

- lokal mieszkalny położony na poddaszu - 5%
 - lokal mieszkalny położony poza terenem miasta - 5%
- c) dla lokali socjalnych stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może być wyższa niż 50% maksymalnej stawki czynszu,
- d) podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- e) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli został podwyższony standard lokalu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń,
- f) w przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu, od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek wynajmującego lub w kasie administratora z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

2. Najemca lokalu, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat za utrzymanie pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy Dąbie w kolejnych latach

Obecnie na podstawie zawartej przez umowy administratorem mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Przemysłowa 1, 62-660 Dąbie. Zasadniczym celem przedsiębiorstwa jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. W latach objętych planem nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych i czynszu lokali użytkowych należących do zasobu Gminy Dąbie są dochodami budżetu gminy.

Na pokrycie kosztów administrowania budynkami i lokalami komunalnymi Gmina Dąbie uiszczać będzie administrującemu cenę wynikającą z zawartych umów w formie opłat miesięcznych.

Administrator określa zasady jak i sposób rozliczenia za media dostarczane do lokali zwane poza czynszem, opłatami niezależnymi :

- opłaty za dostawę wody
- opłaty za odbiór ścieków
- opłaty za odbiór energii cieplnej (c.o.).

W razie podwyższenia opłat niezależnych administrator zobowiązany jest do przedstawienia najemcy na piśmie w formie zestawienia kalkulacji kosztów wraz z przyczyną ich podwyższenia.

Ustala się obowiązek płatności czynszu oraz opłat niezależnych w terminie do dnia 10 każdego miesiąca obowiązywania umowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy.

Administrowanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Administrator na podstawie zawartej umowy prowadzi sprawy związane z:

- a) Zawieraniem umów najmu, prowadzenie wykazu lokali mieszkalnych i użytkowych, ewidencjonowanie ich stanu prawnego, aktualizacja ewidencji lokali i ich użytkowników,
- b) prowadzenie dokumentacji czynszowej lokali mieszkalnych,
- c) prowadzenie rozliczeń finansowych administrowanych zasobów mieszkaniowych,
- d) bieżące naliczanie i pobieranie na rzecz Zlecającego czynszu i opłat niezależnych od Najemców lub osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
- e) powiadamiania Najemców o zmianach wysokości czynszu i opłat niezależnych od Zlecającego,
- f) prowadzenie ewidencji zaległości z tytułu czynszu i opłat,
- g) informowanie najemców o występujących zaległościach oraz o skutkach prawnych tychże zaległości,
- h) sporządzanie i wysyłanie do Najemców wezwań do zapłaty w sprawie występujących zaległości,

i) prowadzeniem dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład zasobu gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe,
- dodatki mieszkaniowe,
- środki z budżetu Gminy Dąbie na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

Jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, ani też utrzymać istniejący zasób w stanie nie pogorszonym. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.

Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji ekonomicznej zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbie. Zaległości remontowe i innych elementów eksploatacji stwarzają ogromne zapotrzebowanie na środki finansowe.

**Zmiany stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy i lokalach użytkowych
w okresie obowiązywania Programu**

Założenie/ rok	2022	2023	2024	2025	2026
Stawka bazowa czynszu zł./m ²	3,80	4,00	4,20	4,40	4,60
Stawka czynsz użytkowy zł/ m ²	5,70	6,00	6,30	6,60	6,90

W ramach racjonalizacji dochodów z najmu lokali zakłada się zabezpieczenie corocznie odpowiedniej sumy środków finansowych na sukcesywne wykonanie remontów istniejących lokali.

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach 2022 - 2026 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbie, oraz koszty administrowania planowane są w następujący sposób:

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów Gminy – w tys. zł, przekazane w administrowanie				
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji mieszkań i budynków	Koszty administrowania	Razem wydatki
2022	55	120	40	215
2023	60	125	40	225
2024	65	130	40	235
2025	65	135	40	240
2026	70	140	40	250

Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie

Dynamika przemian demograficznych, ekonomicznych i społecznych wymaga wnikliwej analizy obecnych i przyszłych uwarunkowań sektora mieszkaniowego. Z punktu widzenia rynku mieszkaniowego gmina realizuje swoje zadania poprzez tworzenie warunków do zaspokajania niezbędnych potrzeb mieszkaniowych, dlatego wobec ograniczonych środków finansowych musi efektywnie wykorzystywać istniejący zasób mieszkaniowy.

Gmina Dąbie realizując opracowany program będzie przede wszystkim dążyła do osiągnięcia efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dąbie, co w znacznej mierze wymagać będzie podjęcia następujących działań takich jak przeznaczanie do sprzedaży lokali mieszkalnych, których utrzymywanie jest nieuzasadnione, sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja powstałych należności.

Uwzględniając wysokie koszty eksploatacyjne utrzymania mieszkań, zasadnym jest podejmowanie działań minimalizowania tych wydatków poprzez udzielanie bonifikat przy zakupie zajmowanego przez najemcę lokalu bądź budynku.