

**UCHWAŁA NR 166/XXII/2012  
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE**

z dnia 20 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drobin  
na lata 2013-2019.**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drobin na lata 2013-2019 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr 252/XXXVI/06 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drobin.

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



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drobinie

**Adam Zbigniew Kłosiński**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Drobin na lata 2013-2019****ROZDZIAŁ 1  
WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY DROBIN**

§ 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 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, których 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:

<b>Tabela 1. Wykaz budynków mieszkaniowego zasobu gminy Drobin w 100 % stanowiących własność komunalną wg stanu na 30 listopada 2012 r.</b>				
	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszkalnych	Rok budowy
<b>Wykaz budynków na terenie gminy</b>				
1	Biskupice	221,69	5	II poł XIX w
2	Dobrosielice I 30	201,2	4	1920
3	Dobrosielice I 29	54,04	1	1970
4	Karsy	57,26	1	II poł XIX w
5	Mogielnica 44 ( Dworek)	209,36	6	II poł XIX w
6	Mogielnica 37	149,47	5	1920
7	Setropie Czworak	255,2	8	1950
8	Setropie M	56,2	1	1970
Razem		1204,42	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	117,9	3	1970
6	Drobin ul. Piłsudskiego 10	132,9	4	II poł XIX w
7	Drobin ul Piłsudskiego 12	70,2	2	1890
8	Drobin ul. Piłsudskiego 16	48	1	1970
9	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 1	111,7	1	1979
13	Drobin ul. Tupadzka 8 /1	211,61	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	149,44	6	2011
Razem		1949,29	60	

**Tabela 2. Wykaz lokali oświaty oraz lokali we wspólnotach mieszkaniowych według stanu na 30 listopada 2012 r.**

	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	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				

**Wykaz lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych (z udziałem własności prywatnej)**

1	Drobin ul. Rynek 1	30,92	1	1900
2	Drobin ul. Rynek 12	32,20	1	1900
3	Drobin ul. Rynek 23	68,96	3	1900
4	Drobin ul. Rynek 24	16,00	1	1900
5	Drobin ul. Rynek 26	82,50	2	1900
6	Drobin ul. Rynek 31	37,90	1	1890
7	Drobin ul. Rynek 38	22,40	1	1890
8	Drobin ul. Płocka 3	374,94	10	1890
9	Drobin ul. Płocka 4/16	87,01	2	1970
10	Drobin ul. Płocka 22	207,05	7	1970
11	Drobin ul. Sierpecka 3	71,70	4	1900
12	Drobin ul. Szkolna 8	28	1	1890
13	Drobin ul. Tupadzka 8	157,69	4	1970

14	Drobin ul. Zaleska 23/31	83,21	3	1975
15	Drobin ul. Zaleska 7	48,60	2	1895
17	Sokolniki	102	3	1930
Razem		1451,08	46	

**Tabela 3 . Wykaz lokali użytkowych wg stanu na 30 listopada 2012 r.**

**Wykaz lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych**

1	Drobin ul. Rynek 1	154	1	biblioteka
---	--------------------	-----	---	------------

Z powyższych tabel wynika, że Gmina Drobin posiada obecnie 24 komunalne budynki mieszkalne, z czego w mieście Drobin znajduje się 16 budynków. W gminie jest 137 lokali mieszkalnych komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4604,79 m<sup>2</sup>, z czego na wsiach 34 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 1306,42 m<sup>2</sup>. Pozostałe lokale znajdują się w mieście Drobin. Gmina Drobin posiada obecnie 4 lokale socjalne w budynku po zlikwidowanej szkole podstawowej w Dobrosielicach I nr 30 o łącznej powierzchni użytkowej 201 m<sup>2</sup> oraz 10 lokali socjalnych na terenie miasta Drobin o powierzchni 361,05 m<sup>2</sup>.  
Ogółem gmina posiada 14 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 562,05 m<sup>2</sup>.

§ 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

**Tabela 4. WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY DROBIN WEDŁUG LAT BUDOWY wg stanu na 30 listopada 2012 r.**

Lp.	Lata budowy	Ilość budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>
1	II poł. XIX w	8	1081,27
2	1900 - 1920	5	650,57
3	1940 -1950	2	422,30
4	1970 - 1980	5	331,64
5	2006- 2011	4	659,93
Razem		24	3145,71

Z tabeli 4. wynika że, 8 budynków zostało wybudowanych przed 1900 rokiem, co stanowi 34% mieszkaniowego zasobu gminy. W latach 1900-1950 powstało 7 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 2012-2019 przedstawia tabela:

**Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin**

Lata	Wielkość zasobów		
	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań socjalnych

2013	135	121	14
2014	131	117	14
2015	127	113	14
2016	124	107	17
2017	124	103	21
2018	120	99	21
2019	116	95	21

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Drobin może nastąpić poprzez wybudowanie nowych budynków z lokalami komunalnymi i socjalnymi. Burmistrz Miasta i Gminy Drobin realizując zadania 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 mieszkalnymi. W 2017 roku w miarę możliwości finansowych planowana jest dalsza budowa jednego budynku z czterema lokalami socjalnymi na osiedlu przy ul. Zaleskiej 58 w Drobinie.

## ROZDZIAŁ 2 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 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

§ 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.

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 2013-2019.

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

Lp.	Potrzeby remontowe	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Roboty elewacyjne	15	-	20	10	-	-	10
2	Wymiana pokryć dachowych i remonty kominów	30	30	2	10	30	30	30
3	Roboty stolarskie w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2	10	2	1,5	-	10	-
4	Roboty wodno –kanalizacyjne	-	10	10	5	-	5	-
5	Naprawa instalacji elektrycznej	8	2	8	3,5	5	5	2
	<b>Ogółem</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>42</b>
1.	Przekazanie wspólnotom kwot na fundusz remontowy	16	16	17	17	16	16	15

	do ustalonych zaliczek							
	<b>Ogółem</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

**ROZDZIAŁ 3**  
**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. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Nr 27/IV/03 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 27 lutego 2003 r w sprawie bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Drobin.

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

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

Lp.	Sprzedaż lokali	W latach						
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Liczba sprzedanych lokali	4	4	3	4	4	4	4
2	Powierzchnia sprzedanych lokali w m <sup>2</sup>	120	128	100	140	120	120	128
3	Wysokość bonifikaty w %	95	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 Marszałka Piłsudskiego Nr 10 i 12, a także budynki mieszkalne komunalne, w których są zlokalizowane mieszkania socjalne.

**ROZDZIAŁ 4**  
**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

§ 10. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną „stawką bazową” ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w wysokości 1% wartości odtworzeniowej lokalu.

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

- 1) położenie lokalu
  - a) w mieście Drobin – 10%,
- 2) wyposażenie techniczne lokalu
  - a) w wodę - 10%,
  - b) w kanalizację – 15%,
  - c) w centralne ogrzewanie- 10%,
  - d) w ciepłą wodę -10%,
  - e) w wydzielony wc-10%.

§ 12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie jego stanu technicznego.

**ROZDZIAŁ 5**  
**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 13. 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:

- 1) utrzymuje zasób mieszkaniowy w należytym, 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,
- 2) zapewnia stałe i nieprzerwane świadczenie usług w zakresie zarządzania zasobem.

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

§ 15. 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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).

## ROZDZIAŁ 6

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWYCH ZASOBÓW GMINY DROBIN

§ 16. 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 z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000, Nr 98, poz 1070 z późn. zm.).

§ 17. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się:

- 1) koszty prowadzonego zarządu i administracji.
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego
- 3) koszty remontów.

§ 18. 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.

§ 19. Prognozę wpływów czynszów za lokale mieszkalne w latach 2013-2019 przedstawia poniższa tabela:

Lp.		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Prognoza rocznych wpływów z czynszów w tys. złotych	161	161	170	170	171	171	173

## ROZDZIAŁ 7

### PODZIAŁ PLANOWANYCH WYDATKÓW NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW

§ 20. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 2013-2019:

Lp.	Wydatki w tys. złotych	W latach

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	<b>Wysokość wydatków ogółem</b>	<b>103</b>	<b>100</b>	<b>91</b>	<b>93,50</b>	<b>84</b>	<b>88,5</b>	<b>89</b>
2	W tym koszty bieżącej eksploatacji	13	14	14	28	15	15	15
3	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali	55	52	42	30	35	40	42
4	Koszty zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach	16	16	17	17	16	16	15
5	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	19	18	18	18,5	18	17,5	17
6	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	450	-	-

#### ROZDZIAŁ 8

### DZIAŁANIA POPRAWIAJĄCE WYKORZYSTANIE I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DROBIN

§ 21. 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: komunalne i socjalne.
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 i podwyższanie stanu technicznego lokali.



### **Uzasadnienie**

Na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązujący wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Drobin obejmuje lata 2006-2012, dlatego zasadne jest podjęcie powyższej uchwały.