

**UCHWAŁA NR LXVI/685/24
RADY MIEJSKIEJ W DZIWNOWIE**

z dnia 8 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Dziwnów na lata 2024 – 2028.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 725 z późn. zm.) Rada Miejska w Dziwnowie

uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów na lata 2024-2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady

Ewa Trzebińska-Brzezińska

Załącznik do uchwały Nr LXVI/685/24
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia 8 lutego 2024 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziwnów na lata 2024-2028

Rozdział 1

Zasady Ogólne

1.1. Program ustala zadania w zakresie remontów i modernizacji budynków komunalnych, plan sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz źródła finansowania.

1.2. Ilekroć w uchwale jest mowa:

- a. Gminie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć Gminę Dziwnów,
- b. wspólnocie samorządowej – należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Dziwnów,
- c. mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkaniowych, w tym lokale socjalne będące własnością Gminy Dziwnów położonych w budynkach mieszkalnych oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność Gminy,
- d. budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność Gminy,
- e. lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny przy zachowaniu minimum powierzchniowego,
- f. lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć równorzędny lokal wobec lokalu dotychczas zajmowanego, znajdujący się w tej samej miejscowości,
- g. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal samodzielny pod działalność gospodarczą, garaż lub pomieszczenie gospodarcze, przeznaczone do użytkowania na cele inne niż mieszkalne,
- h. remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku robót budowlanych w celu przywrócenia wartości użytkowej lub technicznej elementów budynku,
- i. modernizacji – należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu oraz wyposażenia w nowe instalacje,
- j. lokator / najemca – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której Burmistrz Dziwnowa na zasadzie odrębnej umowy wynajął lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiący własność Gminy,
- k. czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynszu ustalonym dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów,
- l. ustawie bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 725 z późn. zm.)

1.3. Gmina wynajmuje lokal mieszkalny na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dziwnów.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2.1. Opis stanu istniejącego.

2.1.1. Według stanu na dzień 30 listopada 2023 r. zasób mieszkaniowy gminy Dziwnów tworzy:

- a) 65 lokali mieszkalnych w 9 budynkach gminnych,

b) 27 lokali mieszkalnych w 15 budynkach wspólnot mieszkaniowych,

2.1.2. Na gminny zasób mieszkaniowy składają się w sumie 92 lokale mieszkalne, w tym:

a) 42 lokale komunalne,

b) 49 lokali socjalnych,

c) 1 lokal związany ze stosunkiem pracy,

Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego wynosi ok. 55,67 m² a średnia powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego wynosi ok. 39,30 m².

2.1.3. Lokale komunalne znajdują się w większości w budynkach nowych, wybudowanych po 2010 r. Najnowszy obiekt to budynek przy ulicy Marynarki Wojennej 10 B, C, D w Dziwnowie. Stan techniczny lokali komunalnych jest zróżnicowany i uzależniony od wielu czynników, w tym:

- wieku budynku,
- konstrukcji,
- wyposażenia budynku,
- rodzaju i ilości przeprowadzonych remontów.

** Willa przy ul. Parkowej 5 w Dziwnowie (w której Gmina Dziwnów posiada udział w wysokości 36,18%) wpisana jest do rejestru zabytków pod nr 293 decyzją DZ-4200/02/o/2006 z dnia 14.12.2006 roku. W związku z czym wszystkie remonty na nieruchomości wspólnej budynku mieszkalnego będą prowadzone po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków. W lokalu nr 5 ze względu na zły stan techniczny został wyłączony z użytkowania balkon.*

Zestawienia lokali w rozbiciu na lokale stanowiące własność Gminy, lokale socjalne i lokale związane ze stosunkiem pracy stanowią załączniki w formie tabelarycznej, przedstawione na końcu niniejszego opracowania.

Konstrukcja budynków:

Zróżnicowane wiekowo budynki posiadają pod względem konstrukcyjnym różnorodne rozwiązania, tj. odzwierciedlają wymogi i normy obowiązujące w różnych okresach. Do podstawowych wad elementów konstrukcyjnych zaliczyć można:

a) uszkodzenia fundamentów, wynikające najczęściej z braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej, wysokiego poziomu agresywnych wód gruntowych, co w konsekwencji prowadzi do osiadania fundamentów i spękania ścian budynków,

b) uszkodzenia stropów drewnianych, wynikające z niewłaściwie przeprowadzonych remontów i przeróbek lokali przez najemców, zawilgocenie elementów drewnianych oraz braku systematycznej konserwacji,

c) zły stan drewnianych konstrukcji dachów, wynikający z zawilgocenia przez nieszczelne pokrycie, brak konserwacji przeciw grzybobójczej,

d) ogólny brak odpowiedniej izolacji termicznej budynków prowadzący do przemarzania różnych jego elementów konstrukcyjnych.

Wyposażenie budynków.

Niemal wszystkie budynki, w których znajduje się zasób mieszkaniowy Gminy Dziwnów, wyposażone są w instalację: wodną (100% lokali opomiarowanych), kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie oraz w ogrzewanie etażowe. Jedynie lokal nr 5 przy ul. Parkowej 5 w Dziwnowie pozostaje bez ogrzewania, a instalacje wymagają kapitalnego remontu.

Instalacje wodne: w większości budynków stan przyłączy wodociągowych jest dobry. Obecnie ze względów finansowych wykonywane są prace mające na celu bezpośrednie usuwanie awarii lub drobne konserwacje w budynkach, w których jakość rur wodociągowych jest w złym stanie technicznym.

Instalacje kanalizacyjne: wszystkie budynki położone w Gminie Dziwnów włączone są do sieci miejskiej. Stan techniczny przyłączy kanalizacyjnych jest dobry. Budynek w Strzeżewie posiada bezodpływowy zbiornik na nieczystości płynne.

Instalacje elektryczne: w wielu budynkach wybudowanych przed 2000 r. będą wymagały w najbliższych latach modernizacji lub wymiany ze względu na znaczne wyeksploatowanie oraz wzrost zapotrzebowania energetycznego (dodatkowe urządzenia elektryczne w mieszkaniach) nieadekwatnym do projektowanego.

Instalacje centralnego ogrzewania: w budynkach znajdują się różne systemy ogrzewania. W niektórych lokalach stosowane jest ogrzewanie elektryczne, co przekłada się na wysokość rachunków za energię elektryczną. Należy stopniowo doprowadzić do likwidacji systemów elektrycznego ogrzewania, jak również pieców etażowych na opał stały na rzecz zastosowania ogrzewania gazowego. Tym bardziej, że wciąż następuje gazyfikacja Gminy Dziwnów.

Rodzaj i ilość przeprowadzonych remontów:

W ostatnich latach remonty, obejmujące substancje mieszkaniową, prowadzone były wg bieżących potrzeb. Ponadto, były wykonane wymagane Prawem Budowlanym przeglądy okresowe budynków, polegające m.in. na sprawdzeniu:

- stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego budynku,
- przewodów wentylacyjnych i dymowych,
- przewodów instalacji gazowej oraz pieców gazowych i kuchenek,
- instalacji elektrycznej i odgromowej.

2.2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

2.2.1. Według stanu na dzień 30 listopada 2023 r. w Gminie Dziwnów zamieszkuje – 3 501 osób, z tego w poszczególnych miejscowościach:

Dziwnów – 2 282 osoby,

Dziwnówek – 392 osoby,

Łukęcin – 154 osoby,

Międzywodzie – 673 osoby.

2.2.2. Gmina na chwilę obecną nie posiada dokumentacji przebudowy, budowy nowych lokali komunalnych. Po sporządzeniu dokumentacji Gmina planuje budowę nowych lokali przy ul. Szkolnej w Międzywodziu.

2.2.3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Dziwnów w poszczególnych latach przedstawia *Tabela nr 1*.

Tabela nr 1. Przy prognozowaniu przyjęto, że 6 lokali mieszkalnych zostanie sprzedanych w okresie 5 lat. Do prognozy ujęto tylko istniejące obiekty.

Stan na dzień	Lokale komunalne mieszkalne		Lokale użytkowe	Garaże	Pom. Gosp.	Lokale socjalne		Lokale tymczasowe		Razem
	(szt.)	(m ² pow. użytkowej)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(szt.)	(m ² pow. użytkowej)	(szt.)	(m ²)	(m ²)
30.11.2023	43	2 367,04	256,88	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 575,00
Sprzedaż 2023	0	-								
Przychód 2023	0	-								
31.12.2023	43	2 367,04	256,88	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 575,00
Sprzedaż 2024	1	45,57								45,57
Przychód 2024	1	42,92								42,92
31.12.2024	43	2 364,39	213,96	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 529,43
Sprzedaż 2025	1	31,91								31,91
Przychód 2025	0	0								

31.12.2025	42	2 332,48	213,96	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 497,52
Sprzedaż 2026	2	95,40								95,40
Przychód 2026	0	0								
31.12.2026	40	2 237,08	213,96	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 402,12
Sprzedaż 2027	1	47,57								47,57
Przychód 2027	0	0								
31.12.2027	39	2 189,51	213,96	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 354,55
Sprzedaż 2028	1	48,83								48,83
Przychód 2028	0	0								
31.12.2028	38	2 140,68	213,96	0	25,35	49	1 925,73	0	0	4 305,72

Uwaga: W tabeli nr 1 nie są ujęte:

1) pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych.

2.2.4. Prognoza wielkości zapotrzebowania na lokale mieszkalne w Gminie Dziwnów w poszczególnych latach przedstawia *Tabela nr 2*, która uwzględnia lokale socjalne dla osób w stosunku, do których będzie orzeczona eksmisja. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne będzie podlegać corocznej weryfikacji.

Tabela nr 2. Prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Na lokale socjalne (eksmisje)	0	1	2	0	1	1
Na lokale zamienne (remonty, rozbiórki)	0	0	2	0	0	0
Liczba oczekujących w tym na poprawę warunków mieszkaniowych	21	25	30	25	30	35

2.2.5. Lokale zamienne.

Gmina zapewnia lokale zamienne wraz z pokryciem kosztów przeprowadzki lokatorom, którzy muszą opuścić lokal w związku z rozbiórką, przy zdarzeniach losowych lub remontach kapitalnych budynków.

2.2.6. Lokale socjalne.

W celu poszerzenia oferty lokali socjalnych dla osób o niskich dochodach stan lokali socjalnych będzie zwiększany poprzez:

- a) budowę lokali socjalnych,
- b) adaptację na lokale mieszkalne pomieszczeń / budynków pełniących dotychczas inne funkcje,
- c) wprowadzenie do mieszkaniowego zasobu Gminy lokali lub nieruchomości nadających się do wykorzystania jako lokale socjalne.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.

3. Potrzeby remontowe zasobu gminnego.

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego w okresie 2024-2028 szacowane są na kwotę ok. 340 tys. zł. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenie obiektów pod względem przeciwpożarowym.

Analiza rzeczowa zakresu potrzeb remontowych w lokalach i budynkach komunalnych:

	Pokrycia dachowe i ocieplenie	Przyłącza gazowe do budynku / wewn. instalacja gazowa	Zmiana sposobu ogrzewania	Stolarka okienna i drzwiowa	Stolarka podłogowa	Przewody dymowe i wentylacyjne	Łazienka
2024	Marynarki Wojennej 10B	Mickiewicza 2A/2 – na koszt najemcy	37 lokali			23 lokale	
2025	Marynarki Wojennej 20		16 lokali				
2026		Mała 3	Mała 3	Parkowa 3/1			
2027			1 lokal	Mała 3			
2028					Nieziłomnych 1/4		Nieziłomnych 1/4

Uwaga: Ze względu na ograniczone możliwości finansowe plan remontów i modernizacji, w układzie rzeczowym i wartościowym prowadzony jest w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

3.1. Ustalając roczne plany remontowe należy skupić się na utrzymaniu gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Tabela nr 3. Przewidywany plan wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Remonty bieżące i naprawy konserw. w budynkach komunalnych	31 400,00	32 300,00	33 300,00	34 300,00	35 300,00
Udział gminy w remontach i modernizacji we WM	31 500,00	32 500,00	33 450,00	34 440,00	35 500,00
Ogółem	62 900,00	64 800,00	66 750,00	68 740,00	70 800,00

3.2. Remonty i modernizacje części wspólnych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Dziwnów będą finansowane poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Gmina wpłacać będzie środki finansowe proporcjonalnie do posiadanego udziału w danej wspólnotce.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4.1. Rynek nieruchomości.

W ostatnich pięciu latach zasób mieszkaniowy Gminy uległ zmniejszeniu. Na rynku nieruchomości ceny mieszkań są wysokie. Nieliczne lokale są wykupywane przez dotychczasowych najemców, mimo iż zachęcające warunki bonifikat sprawiają, że nabycie lokalu z mienia gminnego jest atrakcyjniejsze, niż zakup mieszkania na wolnym rynku. W latach 2018-2023 Gmina sprzedała 5 lokali mieszkalnych, natomiast nie wybudowała nowych. Na dzień 30 listopada 2023 r. jeden lokal jest w trakcie adaptacji z pomieszczenia użytkowego na lokal mieszkalny.

4.1.1. Gmina powinna dążyć do posiadania takiej ilości zasobów mieszkaniowych w latach 2024-2028, żeby móc zapewnić lokale socjalne oraz lokale związane ze stosunkiem pracy. W tym celu wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy i lokale socjalne wykazane w niniejszej uchwale. Ponadto należy dążyć do tego, aby w mieszkaniowym zasobie gminnym pozostały lokale znajdujące się w budynkach będących własnością wyłącznie Gminy Dziwnów. Pojedyncze lokale znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych są bardziej problematyczne i w przypadku, gdy zachodzi potrzeba remontów czy

przeprowadzania zmian w danych lokalach powoduje, że najemca uzależniony jest od Administracji Domów Mieszkalnych w Dziwnowie, która z kolei przekazuje jego sprawę do odpowiedniego zarządcy. Podobnie dzieje się w przypadku awarii, gdzie wszelkie zgłoszenia w pierwszej kolejności trafiają do ADM, a następnie dopiero do zarządcy.

4.2. Zasady sprzedaży.

W gminie Dziwnów sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest aktualnym najemcom w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029) oraz obowiązującą Uchwałę nr XXIV/256/2004 (tekst jednolity Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 3162 z 02.10.2013 z późniejszymi zmianami) w sprawie ustalenia zasad zbywania lokali mieszkalnych oraz zasad udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości lokalowych.

W latach 2024-2028 Gmina będzie dążyć do wycofania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez całkowitą sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy stanowi mniej niż 20%. W przypadku braku zainteresowania najemcy wykupem lokalu w budynku wspólnot mieszkaniowych gmina będzie dążyć do zamiany mieszkań lub przeniesienia najemcy, w wyniku której zostanie taki lokal sprzedany nowemu najemcy lub zbyty w drodze przetargu.

4.3. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

Przewiduje się, że stan zasobów mieszkaniowych z dnia 30 listopada 2023 r. zostanie zmniejszony w poszczególnych latach o 6 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	Razem
Lokale mieszkalne	1	1	2	1	1	6

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

5. Obowiązująca polityka czynszowa pozwoli na utrzymanie dotychczasowego czynszu w lokalach komunalnych, w tym w lokalach socjalnych, a tym samym obniżenia wskaźnika zadłużenia najemców. Wpływy z czynszu pozostaną głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych oraz kosztów eksploatacji w wynagrodzenia zarządców we wspólnotach mieszkaniowych według posiadanych udziałów. Remonty i naprawy w lokalach komunalnych będą wykonywane w ramach posiadanych środków finansowych.

5.1. W gminie Dziwnów funkcjonują następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) za lokale socjalne i tymczasowe.

Stawkę czynszu za lokale socjalne i tymczasowe ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy Dziwnów. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

5.2. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale komunalne w latach 2024-2028 ustala się w wysokości 2,5% wartości odtworzeniowej 1 m² p.u. ogłoszonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego za ostatni kwartał roku poprzedzającego wprowadzenie nowej stawki.

5.3. Stawka bazowa czynszu dotyczy standardowego mieszkania komunalnego, wyposażonego w: instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalację gazu ziemnego, instalację ciepłej wody, posiadającego ogrzewanie, łazienkę, WC oraz pomieszczenie przynależne do lokalu.

5.4. **Tabela nr 5. Kształtowanie się stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.**

Rok	Stawka bazowa zł/ m ²	Stawka maksym zł/ m ²	Stawka minimalna zł/ m ²	Stawka w lokalach socjalnych zł/ m ²
2024	9,80	10,88	5,88	2,94
2025	10,09	11,21	6,06	3,03
2026	10,39	11,55	6,24	3,12

2027	10,70	11,90	6,43	3,21
2028	11,02	12,26	6,62	3,31

5.5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela takich jak opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, ciepłej wody, wody zimnej oraz odbioru nieczystości płynnych i stałych.

5.6. **Tabela nr 6. Kształtowanie się stawki czynszu netto za najem gminnych lokali użytkowych w latach 2024-2028**

Rok	Garaze zł/ m ²	Pomieszczenie gospodarcze zł/ m ²	Lokale pod działalność gospodarczą zł/ m ²	Lokale pod działalność użyteczności publicznej zł/ m ²
2023	16,35	10,61	64,88	23,15
2024	16,84	10,93	66,83	23,84
2025	17,35	11,26	68,83	24,56
2026	17,87	11,60	70,89	25,30
2027	18,41	11,95	73,02	26,06
2028	18,96	12,31	75,21	26,84

5.7. Stawki za lokale użytkowe podane w Tabeli nie dotyczą umów zawartych w drodze przetargu. Stawka czynszu ustalona w umowie będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.

5.8. Uwzględniając wartość użytkową lokalu mieszkalnego wykazanego w umowie najmu, stawkę za 1 m² powierzchni lokalu ustala się w ten sposób, że do stawki bazowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wartość.

Tabela nr 7. Wskaźniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Wskaźniki nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i tymczasowe.

L.P.	CZYNNIK	SZCZEGÓŁY	WSKAŹNIK %
1	Ogólny stan techniczny budynku	budynki do kapitalnego remontu	- 20
		budynki zbudowane przed 1945 r. bez kapitalnego remontu w ciągu ostatnich 10 lat	- 10
	Lokalizacja lokalu	poddasze, sutenera	- 5
	Lokalizacja budynku	centrum miejscowości *	+ 10
lokal mieszkaniowy znajdujący się poza gminą		- 10	
2	Wyposażenie mieszkania w urządzenia techniczne	brak instalacji gazowej	- 5
		brak instalacji ciepłej wody	-10
		brak centralnego ogrzewania	-10
		lokal z WC bez łazienki	-5
		lokal z WC lecz łazienka poza lokalem	-5
		lokal po modernizacji ogrzewania	+ 10
		lokal ogrzewany elektrycznie	-25
		ogrzewanie piecowe lub etażowe C.O. na opał stały	-10
		zainstalowany domofon lub antena zbiorcza	+ 1
sprzątanie części wspólnych budynku	+ 5		
3	Usytuowanie lokalu w budynku	budynek mieszkalny do dwóch lokali	+ 5
4	Atrakcyjność użytkowa lokalu	powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 65	+ 10
		ślepa kuchnia – aneks	- 5

	lokal bez pomieszczenia przynależnego	- 5
	balkon	+ 5

*) za centrum miejscowości uważa się następujące ulice:

Dziwnów: Mickiewicza, Słowackiego (do skrzyżowania przy budynku oznaczonym jako Mickiewicza 2A), Sienkiewicza, Orzeszkowej, Kochanowskiego, Reymonta, Konopnickiej, Mała, Parkowa; Międzywodzie: Wojska Polskiego, Armii Krajowej, Zwycięstwa, Westerplatte

5.9. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia opróżnienia lokalu, zobowiązana jest co miesiąc do zapłaty odszkodowania. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oblicza się zgodnie z przepisami ustawy.

5.10. Na indywidualny wniosek lokatora czynsz najmu lokalu mieszkalnego może być obniżony jeśli lokator:

1. spełnia kryteria dochodowe, określone w uchwale Rady Miejskiej w Dziwnowie, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dziwnów,

2. zawarł umowę najmu na lokal na czas nieoznaczony,

3. nie pobiera dodatku mieszkaniowego na dzień złożenia wniosku,

4. nie ma zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, a w przypadku lokali zadłużonych, jest zawarta ugoda na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty według ustalonych zasad

5. zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późniejszymi zmianami).

5.11. Stawka czynszu po obniżce nie może być niższa od aktualnie obowiązującej stawki czynszu za najem lokalu socjalnego.

5.12. Obniżka czynszu, na wniosek lokatora, może być udzielona na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego będzie to uzasadniał, właściciel lokalu na wniosek lokatora, będzie mógł udzielić obniżki czynszu na kolejne 12 miesięcy lub zaproponować zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal socjalny.

5.13. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może zwolnić najemcę z opłat czynszowych. Okres zwolnienia będzie ustalany indywidualnie i będzie uzależniony od wysokości przewidywanych kosztów planowanego remontu, który najemca wykona na koszt własny bez prawa zwrotu. Jednocześnie zwolnienie z opłat czynszowych nie zwalnia najemcy z obowiązku pokrywania pozostałych opłat związanych z utrzymaniem lokalu takich jak opłaty za zużycie wody zimnej, ciepłej, abonament za wodomierz, antenę zbiorczą, odbiór nieczystości płynnych i stałych, zwrot kosztów zużycia energii elektrycznej, gaz czy ogrzewanie.

5.14. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w art. 21 ust 3 ustawy określa uchwała Rady Miejskiej w Dziwnowie nr XXXII/345/21 z dnia 17 maja 2021 r. . (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 01 lipca 2021 r. poz. 2940), zmieniona uchwałą nr L/523/22 Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 18 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 31 października 2022 r. poz. 4592)

RODZIAŁ 6

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem komunalnym gminy, obejmującym lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, należy do zadań gminy, Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Dziwnowie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 19. W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dziwnów.

Zarządzanie budynkami należącymi do wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina Dziwnów jest współwłaścicielem odbywa się poprzez zarząd wspólnoty mieszkaniowej i indywidualnego Zarządcę. Zadania i obowiązki prywatnych zarządców szczegółowo określa zawarta z nimi umowa o zarządzanie.

Nadzór nad działalnością prywatnych zarządców sprawować będzie w imieniu Gminy Dziwnów Prezes Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Dziwnowie oraz wybrany zarząd wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

7. Dochody z gospodarki mieszkaniowej.

7.1. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Dziwnów w latach 2024-2028 będzie czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe. Inne źródła finansowania mogą stanowić: dochody z reklam, kredyty bankowe, itp.

7.2. Przychody ADM przy następujących założeniach:

- a) coroczny wzrost bazowej stawki czynszu mieszkalnego o ok. 3%,
- b) coroczny wzrost stawki za lokale użytkowe o ok. 3%.

Tabela nr 8. Przychód ADM.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Czynsz za lokale mieszkalne	308 400,00	317 600,00	327 180,00	337 000,00	347 100,00	357 500,00
Czynsz za lokale użytkowe	7 150,00	7 360,00	7 580,00	7 810,00	8 040,00	8 280,00
Pozostałe przychody	0,00	2 000,00	2 060,00	2 120,00	2 180,00	2 240,00
Razem	315 550,00	326 960,00	336 820,00	346 930,00	357 320,00	368 020,00

ROZDZIAŁ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem

8. Wysokość wydatków na substancję mieszkaniową w latach 2024-2028

8.1. Wydatki za 2023 r. na utrzymanie substancji mieszkaniowej zrealizowano na poziomie ok. 260 000,00 zł.

Przy założeniu, iż wydatki na substancję mieszkaniową będą wzrastać w kolejnych latach o 3 %, wobec czego wydatki będą kształtowały się następująco:

Tabela nr 9. Wydatki na substancję mieszkaniową.

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Remont i zakup materiałów	62 900,00	64 800,00	66 750,00	68 740,00	70 800,00
Koszty bieżącej eksploatacji lokali komunalnych	267 700,00	275 700,00	284 000,00	292 500,00	301 300,00
Koszty zarządzania i eksploatacji WM	27 900,00	28 740,00	29 600,00	30 500,00	31 400,00
Razem	358 500,00	369 240,00	380 350,00	391 740,00	403 500,00

Uwaga:

1) Wydatki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane ze środków finansowych Gminy Dziwnów. Można spodziewać się, że nastąpi wzrost wysokości dotychczasowych zaliczek na fundusz remontowy w latach 2024-2028 na poziomie 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

8.2. Zestawienie przychodów i kosztów w latach 2024-2028.

Tabela nr 10. Zestawienie przychodów i kosztów

Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
Przychody	326 960,00	336 820,00	346 930,00	357 320,00	368 020,00
Koszty eksploatacji ADM i Zarządcy	295 600,00	304 440,00	313 600,00	323 000,00	332 700,00
Remonty	62 900,00	64 800,00	66 750,00	68 740,00	70 800,00
- w tym zaliczka na fundusz remontowy wspólnot	31 500,00	32 500,00	33 450,00	34 440,00	35 500,00

ROZDZIAŁ 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Warunkiem powodzenia w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie budowy lokali socjalnych oraz lokali zamiennych. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane działania polegające na:

- sukcesywnej sprzedaży lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- zamianie lokali pomiędzy najemcami,
- zamianie lokali zadłużonych na mniejsze,
- zwiększeniu liczby odzyskanych lokali komunalnych o niższym standardzie, które będą zwalniać lokatorzy przeprowadzający się do nowych mieszkań komunalnych w celu poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy – stan na dzień 30 listopada 2023 r.

Lp	Adres	Pow. użytkowa	pow. mieszkalna	Ilość pokoi	Wyposażenie		
					Łazienka	WC	CO
Dziwnów							
1	Mickiewicza 2a/2	47,81	25,03	2	+	+	-
2	Mickiewicza 2a/4	49,36	28,79	2	+	+	-
3	Mickiewicza 11/4	31,31	22,20	2	-	+	-
4	Mickiewicza 27/1	46,90	31,20	2	+	+	+
5	Mickiewicza 27/2	46,90	31,20	2	+	+	+
6	Mickiewicza 42	41,30	30,05	2	-	+	+
7	Słowackiego 9/3	20,80	14,00	1	-	+	-
8	Słowackiego 9a/2	40,90	24,50	1	+	+	-
9	Parkowa 3/1	40,23	30,80	2	+	+	+
10	Parkowa 5/2	27,13	16,35	1	+	+	-
11	Parkowa 5/5	45,57	29,32	2	+	+	-
12	Kościelna 39/1	56,65	36,00	2	+	+	-
13	Kościelna 36/3	31,90	22,68	2	+	+	-
14	Kościelna 36/6	31,91	22,68	2	+	+	-
15	Marynarki Wojennej 10B / 1	81,07	43,85	3	+	+	+
16	Marynarki Wojennej 10B / 2	84,24	46,40	3	+	+	+
17	Marynarki Wojennej 10B / 3	84,24	46,40	3	+	+	+
18	Marynarki Wojennej 10B / 4	84,24	46,40	3	+	+	+
19	Marynarki Wojennej 10B / 5	84,24	46,40	3	+	+	+
20	Marynarki Wojennej 10B / 6	81,07	43,85	3	+	+	+
21	Marynarki Wojennej 10B / 7	81,07	43,85	3	+	+	+
22	Marynarki Wojennej 10B / 8	84,24	46,40	3	+	+	+
23	Marynarki Wojennej 10B / 9	84,24	46,40	3	+	+	+
24	Marynarki Wojennej 10B /	84,24	46,40	3	+	+	+

	10						
25	Marynarki Wojennej 10B / 11	84,24	46,40	3	+	+	+
26	Marynarki Wojennej 10B / 12	81,07	43,85	3	+	+	+
27	Marynarki Wojennej 10C /1	36,56	16,88	1	+	+	-
28	Marynarki Wojennej 10C /2	51,50	29,77	2	+	+	-
29	Marynarki Wojennej 10C /3	51,50	29,77	2	+	+	-
30	Marynarki Wojennej 10C /4	51,50	29,77	2	+	+	-
31	Marynarki Wojennej 10C /5	51,50	29,77	2	+	+	-
32	Marynarki Wojennej 10C /6	51,50	29,77	2	+	+	-
33	Marynarki Wojennej 10C / 7	33,82	16,10	1	+	+	-
34	Marynarki Wojennej 10C /8	46,67	26,90	2	+	+	-
35	Marynarki Wojennej 10C /9	47,40	26,90	2	+	+	-
36	Marynarki Wojennej 10C /10	46,67	26,90	2	+	+	-
37	Marynarki Wojennej 10C /11	46,67	26,90	2	+	+	-
38	Marynarki Wojennej 10C /12	46,90	27,13	2	+	+	-
39	Marynarki Wojennej 10D / 1	40,09	20,41	1	+	+	-
40	Marynarki Wojennej 10D / 2	40,09	20,41	1	+	+	-
41	Marynarki Wojennej 10D / 3	40,09	20,41	1	+	+	-
42	Marynarki Wojennej 10D / 4	40,02	19,47	1	+	+	-
43	Marynarki Wojennej 10D / 5	40,09	20,41	1	+	+	-
44	Marynarki Wojennej 10D / 6	40,09	20,41	1	+	+	-
45	Marynarki Wojennej 10D / 7	36,52	18,80	1	+	+	-
46	Marynarki Wojennej 10D / 8	36,52	18,80	1	+	+	-
47	Marynarki Wojennej 10D / 9	36,52	18,80	1	+	+	-
48	Marynarki Wojennej 10D / 10	37,48	17,80	1	+	+	-
49	Marynarki Wojennej 10D / 11	36,52	18,80	1	+	+	-
50	Marynarki Wojennej 10D / 12	36,52	18,80	1	+	+	-
51	Niezlomnych 1/4	51,83	33,80	2	-	+	-
52	Dziwna 4a/2	39,67	23,39	1	+	+	+
53	Dziwna 4a/4	48,93	25,53	2	+	+	+
54	Dziwna 4a/8	54,43	31,19	2	+	+	+
55	Dziwna 4a/14	28,88	17,47	2	+	+	+
56	Marynarki Wojennej 20/1	19,00	12,48	1	-	+	-
57	Marynarki Wojennej 20/2	14,39	10,05	1	-	+	-
58	Marynarki Wojennej 20/3	18,66	10,02	1	-	+	-
59	Marynarki Wojennej 20/4	20,17	14,74	1	-	+	-
60	Marynarki Wojennej 20/5	30,92	25,51	2	-	+	-
61	Marynarki Wojennej 20/6	27,48	22,85	2	-	+	-
62	Marynarki Wojennej 20/7	17,22	11,04	1	-	+	-
63	Marynarki Wojennej 20/8	19,93	10,07	1	-	+	-
64	Mała 3	67,00	50,31	4	+	+	+
Międzywodzie							
65	Kasztanowa 12/3	48,83	28,30	2	+	+	-
66	Kasztanowa 12/5	14,26	12,00	1	-	+	-
67	Armii Krajowej 8/2	68,98	48,34	3	+	+	-

68	Armii Krajowej 8/5	55,17	36,56	3	+	+	-
69	Wojska Polskiego 3/4	59,91	38,73	3	+	+	-
70	Kasztanowa 11/1	47,57	28,08	2	+	+	-
71	Kasztanowa 11/2	51,66	33,51	3	+	+	-
72	Kasztanowa 11/4	42,03	27,25	2	+	+	-
73	Kasztanowa 11/5	37,48	22,55	1	+	+	-
74	Kwiatowa 17/1	39,71	21,34	2	+	+	-
75	Kwiatowa 17/3	48,00	22,56	2	+	+	-
76	Szkolna 4c/1	62,8	37,28	3	+	+	+
77	Szkolna 4c/2	54,25	30,83	2	+	+	+
78	Szkolna 4c/3	44,01	29,49	2	+	+	+
79	Szkolna 4c/4	62,8	37,28	3	+	+	+
80	Szkolna 4c/5	62,71	37,28	3	+	+	+
81	Szkolna 4c/6	54,15	30,83	2	+	+	+
82	Szkolna 4c/7	53,75	30,77	2	+	+	+
83	Szkolna 4c/8	62,71	37,28	3	+	+	+
84	Szkolna 4c/9	47,81	26,49	2	+	+	+
85	Szkolna 4c/10	43,21	16,53	1	+	+	+
86	Szkolna 4c/11	38,91	17,06	1	+	+	+
87	Szkolna 4c/12	47,81	26,49	2	+	+	+
Strzeżewo							
88	Strzeżewo 1/1	42,25	19,06	1	+	+	-
89	Strzeżewo 1/1a	33,39	19,62	1	+	+	-
90	Strzeżewo 1/2	69,00	50,91	3	+	+	-
91	Strzeżewo 1/3	26,48	16,60	1	+	+	-
92	Strzeżewo 1/4	28,80	13,60	1	+	+	-

Wykaz lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy:

Lp	Adres	Pow. użytkowa	pow. mieszkalna	Ilość pokoi	Wyposażenie		
					Łazienka	WC	CO
1	Mała 3, Dziwnów	67,00	50,31	4	+	+	+

Wykaz lokali socjalnych

Lp	Adres	Pow. użytkowa	Pow. mieszkalna	Ilość pokoi	Wyposażenie		
					Łazienka	WC	CO
Dziwnów							
1	Dziwna 4a/2	39,67	23,39	1	+	+	+
2	Dziwna 4a/4	48,93	25,53	2	+	+	+
3	Dziwna 4a/8	54,43	31,19	2	+	+	+
4	Dziwna 4a/14	28,88	17,47	2	+	+	+
5	Marynarki Wojennej 10C/1	36,56	16,88	1	+	+	-
6	Marynarki Wojennej 10C/2	51,50	29,77	2	+	+	-
7	Marynarki Wojennej 10C/3	51,50	29,77	2	+	+	-
8	Marynarki Wojennej 10C/4	51,50	29,77	2	+	+	-
9	Marynarki Wojennej 10C/5	51,50	29,77	2	+	+	-
10	Marynarki Wojennej 10C/6	51,50	29,77	2	+	+	-
11	Marynarki Wojennej 10C/7	33,82	16,10	1	+	+	-
12	Marynarki Wojennej 10C/8	46,67	26,90	2	+	+	-
13	Marynarki Wojennej 10C/9	47,40	26,90	2	+	+	-

14	Marynarki Wojennej 10C/10	46,67	26,90	2	+	+	-
15	Marynarki Wojennej 10C/11	46,67	26,90	2	+	+	-
16	Marynarki Wojennej 10C/12	46,90	27,13	2	+	+	-
17	Marynarki Wojennej 10D/1	40,09	20,41	1	+	+	-
18	Marynarki Wojennej 10D/2	40,09	20,41	1	+	+	-
19	Marynarki Wojennej 10D/3	40,09	20,41	1	+	+	-
20	Marynarki Wojennej 10D/4	40,02	19,47	1	+	+	-
21	Marynarki Wojennej 10D/5	40,09	20,41	1	+	+	-
22	Marynarki Wojennej 10D/6	40,09	20,41	1	+	+	-
23	Marynarki Wojennej 10D/7	36,52	18,80	1	+	+	-
24	Marynarki Wojennej 10D/8	36,52	18,80	1	+	+	-
25	Marynarki Wojennej 10D/9	36,52	18,80	1	+	+	-
26	Marynarki Wojennej 10D/10	37,48	17,80	1	+	+	-
27	Marynarki Wojennej 10D/11	36,52	18,80	1	+	+	-
28	Marynarki Wojennej 10D/12	36,52	18,80	1	+	+	-
29	Marynarki Wojennej 20/1	19,00	12,48	1	-	+	-
30	Marynarki Wojennej 20/2	14,39	10,05	1	-	+	-
31	Marynarki Wojennej 20/3	18,66	10,02	1	-	+	-
32	Marynarki Wojennej 20/4	20,17	14,74	1	-	+	-
33	Marynarki Wojennej 20/5	30,92	25,51	2	-	+	-
34	Marynarki Wojennej 20/6	27,48	22,85	2	-	+	-
35	Marynarki Wojennej 20/7	17,22	11,04	1	-	+	-
36	Marynarki Wojennej 20/8	19,93	10,07	1	-	+	-
37	Mickiewicza 2a/2	47,81	25,03	2	+	+	-
38	Mickiewicza 2a/4	49,36	28,79	2	+	+	-
39	Parkowa 5/2	27,13	16,35	1	+	+	-
Międzywodzie							
40	Kasztanowa 11/2	51,66	33,51	3	+	+	-
41	Kasztanowa 11/4	42,03	27,25	2	+	+	-
42	Kasztanowa 11/5	37,48	22,55	1	+	+	-
43	Kwiatowa 17/3	48,00	22,56	2	+	+	-
44	Wojska Polskiego 3/4	59,91	38,73	3	+	+	-
Strzeżewo							
45	Strzeżewo 1/1	42,25	19,06	1	+	+	-
46	Strzeżewo 1/1a	33,39	19,62	1	+	+	-
47	Strzeżewo 1/2	69,00	50,91	3	+	+	-
48	Strzeżewo 1/3	26,48	16,60	1	+	+	-
49	Strzeżewo 1/4	28,80	13,60	1	+	+	-