



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 7 stycznia 2025 r.

Poz. 110

### UCHWAŁA NR XI/73/2024 RADY GMINY W DWIKOZACH

z dnia 27 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2025 - 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572) oraz 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 2023 r. poz. 725) Rada Gminy w Dwikozach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2025 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dwikozy.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XLII/257/2022 Rady Gminy w Dwikozach z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2022 - 2027.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Dwikozach

**Maria Łukasiewicz**

Załącznik do uchwały Nr XI/73/2024  
Rady Gminy w Dwikożach  
z dnia 27 grudnia 2024 r.

### **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dwikozy na lata 2025 – 2030 Postanowienia ogólne**

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

2. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych Gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

#### **Rozdział I.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dwikozy w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Dwikozy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Dwikozy obejmuje 17 lokali.
3. Mieszkaniowy zasób Gminy według istniejącego stanu określa poniższa tabela nr 1.

Tabela Nr 1.

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie techniczne lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/1	34 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
2.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/2	51 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
3.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/3	94 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
4.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/4	47 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
5.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/5	93,60 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
6.	Dwikozy, ul. Sandomierska 55/6	48,75 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
7.	Gierlachów 96	32 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, łazienka, w.c.	dobry
8.	Gańkowice 19	34 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, łazienka, w.c.	dobry
9.	Słupcza 76/1	50 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, łazienka, w.c.	dobry
10.	Słupcza 76	50 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, łazienka, w.c.	dobry
11.	Winiary 2	31 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, c.o., woda, łazienka, w.c.	dobry
12.	Dwikozy, ul. Sandomierska 116 B/7	36 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
13.	Dwikozy,	60,50 m <sup>2</sup>	energia elektryczna, gaz, c.o., woda,	dobry







	okresowych	okresowych	okresowych	okresowych	okresowych	okresowych
Dwikozy, ul. Spółdzielcza 15	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeглядów okresowych

Tabela Nr 5.

Adres budynku	Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dwikozy, ul. Sandomierska 55	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Gierlachów 96	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Gańkowice 19	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Słupcza 76	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Winiary 2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Sandomierska 116 B	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Sandomierska 116 D	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Sandomierska 116 E	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Sandomierska 116	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Sandomierska 108	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Dwikozy, ul. Spółdzielcza 15	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

**Rozdział III.****Planowana sprzedaż budynków i lokali**

1. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 6.

Tabela Nr 6.

Planowana sprzedaż	Rok					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0	0	0	0	0	0

## Rozdział IV.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Dwikozy powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) Czynsz za najem lokali mieszkalnych
- b) Czynsz za lokal objęty najmem socjalnym
- c) Czynsz za najem tymczasowych pomieszczeń

3. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w wysokości nie przekraczającej 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczonego w skali roku. Koszt ten ustalany jest przez Wojewodę i podawany do publicznej wiadomości, co 6 miesięcy w formie obwieszczenia.

4. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od czynników obniżających stawkę bazową miesięcznego czynszu.

5. Czynniki obniżające stawkę bazową miesięcznego czynszu:

- a) Położenie budynku poza miejscowością Dwikozy -5%
- b) Położenie lokalu w budynku na piętrze lub suterynie -3%
- c) Lokal bez centralnego ogrzewania -3%
- d) Lokal bez ciepłej wody użytkowej -3%
- e) Brak instalacji kanalizacyjnej -3%
- f) Stan techniczny budynku poniżej przeciętnego -3%

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.

7. Wysokość stawki czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

9. Wskazane jest coroczne urealnienie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli uniknąć drastycznego wzrostu czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

10. Wójt Gminy może stosować na wniosek najemcy obniżki naliczonego czynszu według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy Dwikozy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dwikozy i jest udzielana na okres 12 miesięcy.

11. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki czynszu naliczanego w stosunku do najemców o niskich dochodach nie może być niższa niż stawka czynszu jak za lokal socjalny.

**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**

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Dwikozy poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

3. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- a) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali.
- b) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego.
- c) Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.
- d) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

**Rozdział VI.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.

2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu Gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżetu Unii Europejskiej).

**Rozdział VII.****Wysokość wydatków w kolejnych latach**

Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne przeznacza się na finansowanie bieżącej eksploatacji, remontów, eksploatacji, inwestycji i kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnych zgodnie z tabelą nr 7.

Tabela Nr 7.

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wysokość wydatków w latach 2025 - 2030					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	bieżąca eksploatacja	10 000,00 zł	11 000,00 zł	11 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	13 000,00 zł
2.	remonty i modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł
3.	wydatki inwestycyjne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4.	koszty zarządu i utrzymanie nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	15 000,00 zł	16 000,00 zł	16 000,00 zł	17 000,00 zł	17 000,00 zł	18 000,00 zł

**Rozdział VIII.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Podejmowane działań zmierzających do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptacje lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców.
2. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.