



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 20 sierpnia 2015 r.

Poz. 2679

### UCHWAŁA NR II/25/15 RADY GMINY STARY DZIERZGOŃ

z dnia 29 czerwca 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014 r., poz. 150) Rada Gminy Stary Dzierzgoń uchwala co następuje :

**§ 1.** Uchwala się „ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierzgoń na lata 2015 – 2020” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Dzierzgoń.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Renata Lewandowska**

Załącznik do Uchwały Nr II/25/15  
Rady Gminy Stary Dzierzgoń  
z dnia 29 czerwca 2015 r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierzgoń na lata 2015-2020**

### **Wprowadzenie :**

Obowiązująca od 10.07.2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „ wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.”

Poprzedni program obowiązywał w latach 2009-2014.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierzgoń na lata 2015-2020 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Sytuacja mieszkaniowa gminy jest jednym z ważniejszych czynników decydujących o jej rozwoju. Program ma obejmować swoim zakresem zagadnienia dotyczące tworzenia nowej komunalnej substancji mieszkaniowej , utrzymania poprawnego stanu technicznego już istniejących budynków, form i zasad zarządzania zasobami gminnymi, polityki czynszowej oraz sprzedaży mieszkań.

Z uwagi na brak budownictwa mieszkaniowego dopuszcza się możliwość nabywania przez Gminę mieszkań na tzw. wolnym rynku, jeżeli dokonanie takiego zakupu okaże się ekonomicznie uzasadnione.

### **Ogólna charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Stary Dzierzgoń :**

Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy zarządzane są przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Starym Dzierzgoniu utworzony uchwałą Rady Gminy Stary Dzierzgoń z dnia 24 czerwca 1993 roku Nr III /128/93

### **Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stary Dzierzgoń**

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Pow.	KW	Nr domu	Nr lokalu	Uwagi
-----	-------------	------------	------	----	---------	-----------	-------

1	Wartule	89	0,47	13754	12		
2	Wartule	89	0,47	20894	10		
3	Wartule	17/1	0,1955	21965	2		
4	Wartule	23	0,05	13754	4		
5	Wartule	41	0,38	3578	7		
6	Wartule	38	0,48	21965	1		
7	Wartule	39	0,10	13754	3		
8	Gisiel	1/9	0,1041	20995	6		
9	Najatki	271/8	0,0562	17613	3		
10	Lubochowo	178	0,0687	33205	17		
11	Stary Dzierzgoń	496/3	0,7824	19048	4	1	
12	Stary Dzierzgoń	496/3	0,7824	19048	4	2	
13	Stary Dzierzgoń	496/3	0,7824	19048	4	3	
14	Stary Dzierzgoń	496/3	0,7824	19048	4	4	
15	Stary Dzierzgoń	111/23	0,1388	45	52	1	
16	Stary Dzierzgoń	111/23	0,1388	45	52	2	
17	Stary Dzierzgoń	111/23	0,1388	45	52	3	
18	Zakręty	561	0,2930	5537	81	2	
19	Tabory	183	0,16	20891	29		
20	Tabory	183	0,16	20891	29		
21	Myślice	274/5	0,0391	19049	60		
22	Myślice	274/5	0,0391	19049	60A	1	
23	Myślice	274/5	0,0391	19049	60A	2	
24	Myślice	274/5	0,0391	19049	60A	3	
25	Myślice	274/5	0,0391	19049	60A	4	
26	Myślice	147/20	0,3129	25898	47	2	
27	Myślice	147/20	0,3129	25898	47	3	
28	Bądze	97/11	0,2074	5538	10	1	

29	Bądze	97/11	0,2074	5538	10	2	
30	Bądze	97/11	0,2074	5538	10	3	
31	Lubochowo	279	0,1194	20905	53	4	
32	Monastarzysko	20/17	0,1907	21385	3	5	
33	Stary Dzierzgoń	142/1	0,1236	50607	56	2	
34	Stary Dzierzgoń	520	0,80	241	102		
35	Stary Dzierzgoń	50/12	0,0770	4519	57	1	
36	Bądze	97/15	0,1294	4520	8	4	
37	Folwark	164/2	0,2582	16703	39		
38	Folwark	164/2	0,2582	16703	39		
39	Pronie	3/32	0,2572	20824	4		
40	Lubochowo	179	0,3183	29672	7	1	
41	Myślice	147/3	0,15	7387	51		
42	Skolwity	83/1	1,72 udział 3/7	7239	14		
43	Protajny	6/2	0,1717	20676	4	1	
44	Protajny	6/2	0,1717	20676	4	4	

Stan techniczny budynków i lokali komunalnych można określić jako średni są to budynki w stanie dobrym jak też w stanie dekapitalizacji.

Zaopatrzenie w wodę z sieci oraz kanalizację podłączoną do zbiorników bez odpływowych posiada 95 % zasobu mieszkaniowego gminy natomiast na ogrzewanie i ciepłą wodę każdy lokal ma rozwiązania indywidualne.

### **Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata.**

1.

Stan techniczny, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków i lokali wymaga modernizacji ze względu na ich 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, napraw dachów oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (kominy, piece). Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu

mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe należy skoncentrować się głównie na zabezpieczeniu urzędzeń i elementów budynków które są w najgorszym stanie spośród pozostałych. Odpowiednio remonty zostaną rozłożone na lata.

3.

Plan remontów i modernizacji lokali w latach 2015-2020

rodzaj remontów/lata	2015	2016	2017	2018	2019	2020
roboty dachowe	2	2	2	1	1	1
naprawa pieców kaflowych, wymiana pieców	1	1	1	1	2	1
remont kominów	1	1	1	1	1	1
wymiana instalacji wod-kan i wentylacji	0	1	1	1	0	0
naprawa instalacji elektrycznych	0	1	0	1	0	1
roboty ogólnobudowlane	2	2	2	2	2	2

### **Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych**

Tendencja do wykupu mieszkań na uprzywilejowanych zasadach wymaga kontynuacji z uwagi na oczekiwania społeczne.

Regulacje prawne dotyczące funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych zapewniają możliwość efektywnego zarządzania ich zasobem i dlatego należy dążyć do powstawania wspólnot ze 100% udziałem mieszkańców.

Dotychczas w oparciu o uchwały Rady Gminy Stary Dzierzgoń sprzedanych zostało łącznie 135 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stary Dzierzgoń w tym :

w latach 1992 – 2003 - 88

w latach 2004- 2008 - 21

w latach 2009- 2014 - 26

Z analizy powyższego wynika, że zainteresowanie zakupem lokali mieszkalnych od Gminy sukcesywnie się zmniejsza.

Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobu mieszkaniowego jest niewątpliwie celowe, lecz zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie jako źródło do uzyskania przychodów gminy.

### **Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym**

Zasoby mieszkaniowe będące własnością Gminy Stary Dzierzgoń zarządzane są przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Starym Dzierzgoniu. Obecnie GZGK wykonuje obowiązki w 9 budynkach w których wszystkie lokale stanowią własność Gminy i w 17 budynkach w których część lokali zastała wykupiona przez najemców i z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe.

W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz ich najemców sukcesywnie zmniejszają się udziały Gminy we wspólnotach mieszkaniowych co z kolei powoduje zmniejszenie nakładów budżetu Gminy na zarządzanie zasobami mieszkaniowymi oraz ich remonty.

### **Zasady polityki czynszowej**

Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać w kierunku zlikwidowania konieczności

dofinansowywania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych z budżetu gminy. W tym celu należy konsekwentnie podnosić czynsz do poziomu, który zapewni pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących. Osiągnięcie dopuszczalnego prawem maksymalnego pułapu czynszu jest warunkiem koniecznym dla uzyskania efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i dla zahamowania degradacji tego zasobu. Ustalenie opłat poniżej dopuszczalnego i uzasadnionego ekonomicznie poziomu byłoby działaniem na szkodę budżetu gminy, a w dalszej perspektywie odbiłoby się negatywnie nastanie technicznym lokali.

Czynsz będzie ustalany w odniesieniu do standardu lokali mieszkalnych a nie do możliwości płatniczych najemców.

W przypadkach gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej lukę pomiędzy wydolnością płatniczą tych gospodarstw, a wysokością czynszów będą wypełniać dodatki mieszkaniowe.

Regulacja stawek czynszu będzie dokonywana raz w roku na wniosek zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego. Wniosek przedłożony przez zarządcę winien zawierać sprawozdanie finansowe za poprzedni rok kalendarzowy oraz propozycję zmiany stawek czynszu wraz z uzasadnieniem.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015- 2020 będą wpływy z opłat za lokale mieszkalne

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wpływy z czynszów	43.998,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00
Razem	43.998,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00

### **Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy**

Źródło / rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty zarządu	28.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00
Niezbędne przeglądy i drobne naprawy	15.998,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00
Razem	43.998,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy**

Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o uchwałę Rady Gminy Stary Dzierżgoń

z dnia 31 sierpnia 2011 roku Nr V/40/11 (ze zmianami) w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas nieoznaczony i oznaczony dłuższy niż trzy lata, stanowiących własność Gminy Stary Dzierżgoń lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach .

Jednocześnie należy podnieść skuteczności windykacji zadłużeń najemców.