



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27 września 2016 r.

Poz. 3240

### UCHWAŁA NR III/24/16 RADY GMINY STARY DZIERZGOŃ

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) 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 (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.) Rada Gminy Stary Dzierzgoń uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierzgoń na lata 2016 – 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 III/24/16  
Rady Gminy Stary Dzierzgoń  
z dnia 31 sierpnia 2016 r.

### **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierzgoń na lata 2016-2020**

#### **Wprowadzenie:**

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2014 roku poz. 150).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Zgodnie z art. 4 wyżej cytowanej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Gminy Stary Dzierzgoń.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa uzasadnione 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.

Na bazie dotychczasowych doświadczeń, a także aktualnej sytuacji finansowej Gminy należy przypuszczać, że zarówno budżet Gminy oraz budżety poszczególnych gospodarstw domowych nie będzie w stanie w perspektywie kilku przyszłych lat spowodować znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej Gminy Stary Dzierzgoń.

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.

#### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 44 lokale mieszkalne (na dzień 01-06-2016r.) w tym:

- 35 lokali mieszkalnych,
- 9 lokali socjalnych,

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest wiek budynków, rodzaj zabudowy, pokrycie dachu, brak termomodernizacji, sposób użytkowania i utrzymania przez najemców.

Stan techniczny budynków i lokali komunalnych można określić jako średni są to budynki w stanie dobrym jak też w stanie dekapitalizacji. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym finansowania prac konserwacyjnych i remontowych

w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym.

Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenie do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak: konserwacja pokryć dachowych, zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacja i zabezpieczenie instalacji kominowych.

Zasadniczym problemem jest jednak niewystarczająca liczba lokali, niezbędna do płynnego dostarczenia mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak też osobom uprawnionym do przydziału lokalu socjalnego na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych czy osobom opuszczającym zakład karny. Ponadto należy zaznaczyć, iż Gmina zobowiązana jest również do zapewnienia lokali socjalnych w razie klęski żywiołowej jak np. pożar, katastrofa budowlana, nieprzewidziane zjawiska atmosferyczne, dlatego też powinna dysponować wolnymi lokalami z przeznaczeniem na ten cel.

*Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2016-2020 z podziałem na lokale wynajmowane jako socjalne i pozostałe lokale mieszkalne*

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2016 (szt.)	2017 (szt.)	2018 (szt.)	2019 (szt.)	2020 (szt.)
1	Lokale socjalne	9	9	9	9	9
2	Pozostałe lokale mieszkalne	35	33	31	30	29
3	Lokale mieszkalne ogółem	44	42	40	39	38

W prognozowanym okresie 2016-2020 nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Stary Dzierżon na lata 2016-2020**

Gmina będąc właścicielem lokali komunalnych musi rozwiązać szereg problemów wynikających z ich złego stanu technicznego.

Wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków i lokali wymaga modernizacji ze względu na ich 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.

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- ochrony zdrowia i życia ludzi,
- zapewnienia użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem.

*Plan remontów i modernizacji lokali w latach 2016-2020*

rodzaj remontów/lata	2016	2017	2018	2019	2020
roboty dekarские	2	2	1	1	1
naprawa pieców kaflowych, wymiana pieców	1	1	1	2	1
remont kominów	1	1	1	1	1

wymiana instalacji wod-kan i wentylacji	1	1	1	0	0
naprawa instalacji elektrycznych	1	0	1	0	1
roboty ogólnobudowlane	2	2	2	2	2

Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:

- zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontów z lat ubiegłych,
- zapisy bieżących protokołów przeglądów technicznych budynków i lokali,
- potrzeby zgłaszane przez lokatorów,
- inne, w tym wyniki ekspertyz, zalecenia, nakazy.

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaży podlegać będą wszystkie lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy, oprócz lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej oraz lokali socjalnych.

Przewiduje się sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych poprzez ich sprzedaż

w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom, którzy posiadają zawartą umowę na czas nieoznaczony i zgłoszą wniosek o wykup.

Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona będzie od ilości składanych wniosków przez najemców w ciągu danego roku.

### IV. 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. Osiąganie 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 na stanie 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 nie częściej niż 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.

Ustala się strefy położenia budynków i lokali określone zarządzeniem Wójta Gminy Stary Dzierzgoń:

- strefa I obejmująca miejscowości: Stary Dzierzgoń, Myślice,
- strefa II obejmująca miejscowości: Stare Miasto, Przezmark, Folwark, Pronie,  
Lubochowo i Milikowo,
- strefa III obejmująca pozostałe miejscowości położone na terenie gminy Stary Dzierzgoń.

Przyporządkowanie określonych miejscowości do poszczególnych stref (I-III) uwzględni wyposażeń tych miejscowości w dobra infrastrukturalne, między innymi: szkoła, przedszkole, sklepy, poczta, ośrodek zdrowia, kościół, połączenia komunikacyjne.

#### **czynniki podwyższające stawkę bazową**

- położenie w I strefie – 10%

**czynniki obniżające stawkę bazową**

1. Brak wyposażenia w następujące urządzenia i instalacje:
  - centralne ogrzewanie – 10%,
  - instalacje wodno-kanalizacyjną – 10%,
  - łazienki – 10%,
  - WC – 10%,
2. Mieszkanie z ciemną kuchnią – 10%,
3. Zły stan techniczny budynku, mur pruski – 10%.

W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę bazową obniżenie stawki czynszu może wynosić nie więcej niż 60%.

**V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Dzierżoń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w latach 2016-2020**

Zarządzanie nieruchomościami ustawowo polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Zarząd lokalami i budynkami sprawuje Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Starym Dzierżoniu.

W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych latach będą:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale socjalne,

Prognoza dochodów\*

	2016	2017	2018	2019	2020
wpływy z czynszów	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00

\* dochody mogą ulegać zmianie ze względu na sprzedaż lokali i budynków lub wzrost czynszów.

**VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy**

Przewiduje się, że w latach 2016-2020 wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

Źródło / rok	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty zarządu	23.500,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Koszty niezbędnych przeglądów	8.000,00	4.000,00	6.000,00	4.000,00	6.000,00
Koszty remontów	5.500,00	5.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Koszty modernizacji lokali i budynków	0,00	0,00	2.500,00	1.000,00	2.500,00

Koszty wydatków inwestycyjnych	0,00	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00
Koszty bieżącej eksploatacji	4.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Razem	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00	41.000,00

W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków.

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

Do najważniejszych działań mających wpływ na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należą:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
- dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty,
- minimalizowanie zadłużenia najemców poprzez umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami,
- poprawa ściągłości zaległości czynszowych,
- wyrażanie zgody dla nadbudów i modernizacji lokali mieszkalnych.

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 Dzierzgoń

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 Dzierzgoń. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sprzedawane w pierwszej kolejności, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach.