



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 30 grudnia 2025 r.

Poz. 5299

UCHWAŁA NR XXIII/156/25 RADY GMINY DĄBRÓWNO

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2026 -2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 roku poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 725 ze zm.)

RADA GMINY DĄBRÓWNO uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2026- 2030, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kamil Ruciński

Załącznik
do uchwały Nr XXIII/156/25
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 19 grudnia 2025 r.

Uzasadnienie

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2026-2030.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średnio okresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art.21. ust. 1 pkt. 1 ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Natomiast Art. 8 ustawy stanowi, że to właśnie wieloletni program jest podstawą do wprowadzania podwyżek stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych. Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBRÓWNO NA LATA 2026-2030

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dąbrówno został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 725 ze zm.).

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dąbrówno na lata 2026-2030 jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- a) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:
 - budownictwa komunalnego,
 - wynajmu przez gminę lokali od innych podmiotów,
 - zakup lokali,
- b) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- c) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrówno,
- d) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- a) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

- b) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- d) Zasadą polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne,
- h) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

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

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały, stanowi 24 lokale, w tym 1 lokal socjalny, w 13 budynkach. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 1222,37 m².

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Elgnowo	8	517,67
2	Marwałd	6	197,60
3	Osiekowo	1	35,7
4	Bartki	1	20,00
5	Pląchawy	4	280,34
6	Wierzbica	3	150,52
7	Dąbrówno	1	20,54

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno na dzień podjęcia uchwały - mieszkania komunalne:

L.p.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje					
				Elektr.	Wodoc.	Kanaliz.	c.o.	c.w.	szambo
1	Elgnowo 56	2	35,95	+	+	-	+	-	+
				+	+	-	+	-	+
2	Elgnowo 6	3	82,17	+	+	-	+	-	+
3	Elgnowo 59	1	45,10	+	+	-	+	-	+
		2	45,40	+	+	-	+	-	+
4	Elgnowo 58	2	77,60	+	+	-	+	-	+
		3	52,4057	+	+	-	+	-	+
		5	52,40	+	+	-	+	-	+
		6		+	+	-	+	-	+
5	Pląchawy 9	1		+	+	-	+	-	+
		4	54,4069,20	+	+	-	+	-	+
		5	47,7052,90	+	+	-	+	-	+
		6		+	+	-	+	-	+
6	Wierzbica 6	1	29,30	+	+	-	-	-	+
7	Wierzbica 7	12	16,90	+	+	-	-	-	+
8	Wierzbica 16	2	41,70	+	+	-	-	-	+
9	Marwałd 31	1	76,30	+	+	+	+	+	-
10	Marwałd 32	2	64,92	+	+	+	+	+	-
		3	51,80	+	+	+	+	+	-
		4	23,04	+	+	+	+	+	-
		4	48,10	+	+	+	+	+	-
		5	33,44	+	+	+	+	+	-

11	Osiekowo 14	6	35,70	+	+	-	-	-	+
12	Bartki 3	3	16,00	+	+	-	-	-	+
14	Dąbrówno, ul. Ogrodowa 2	6	20,54	+	+	+	-	-	-

„+” - TAK

„-” - NIE

4. Na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne w latach 2020 -2025 oraz na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się w latach 2026-2030 powiększenie ilości lokali zgodnie z poniższą tabelą:

Rok	Lokale mieszkalne w szt.	Lokale socjalne w szt.
2026	0	0
2027	0	0
2028	0	1
2029	0	1
2030	0	0

5. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Dąbrówno jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

6. Gmina Dąbrówno realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno z podziałem na lata 2026-2030:

Rok	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne
2026	24	1	23
2027	20	1	19
2028	16	2	14
2029	16	2	14
2030	16	1	15

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dąbrówno z podziałem na lata 2026-2030:

Rok	Stan techniczny lokali:				
	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne		
	dobry	średni	dobry	średni	zły
2026	0	1	5	13	5
2027	0	1	5	6	4
2028	0	2	5	5	4
2029	0	2	5	7	2
2030	0	1	5	8	2

Zasady oceny zużycia technicznego:

Stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli.

Stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresy bezpiecznej eksploatacji.

Stan zły - wykazuje uszkodzenia obniżające przydatność użytkową, ale możliwe do naprawy.

Rozdział III

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Dąbrówno stan techniczny większości należy określić jako średni. Stąd wynika konieczność przeprowadzenia remontów, modernizacji i dostosowanie stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- a) remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) roboty zduńskie,
- e) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - wodno-kanalizacyjnych,
 - elektrycznych,
 - centralnego ogrzewania,
- f) odnowienie i remont elewacji budynków,
- g) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

4. Plan remontów i modernizacji uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

Plan remontów z podziałem na lata 2026-2030

L.p.	Lata	Adres budynku	Rodzaj remontu lub modernizacji
1	2026	Osiekowo	Naprawy bieżące
2	2027	Elgnowo 58	Remont komina
3	2028	Elgnowo 58	Remont klatki schodowej
4	2029	Pląchawy 9	Naprawa przewodów kominowych
5	2030	Wierzbica 7 Wierzbica 6	Wymiana okien Wymiana okien

6. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) dotacji z budżetu Gminy Dąbrówno,
- c) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny, itp.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.

1. W latach 2026-2030 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2026	0
2027	4
2028	4
2029	0
2030	0

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Dąbrówno zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- c) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójtka Gminy Dąbrówno w drodze zarządzenia.

4. Uchwalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od:

- a. położenia budynku,
- b. położenia lokalu w budynku,
- c. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- d. ogólny stan techniczny budynku.

5. Polityka czynszowa gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, która zapewniłaby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy Dąbrówno do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

6. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

- a. stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- b. czynniki wpływające na wysokość czynszu,

7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a. brak w.c. lub łazienki w lokalu - 5 %,
- b. brak kuchni - 5 %,
- c. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5 %,
- d. brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 5 %,
- e. w zależności od położenia miejscowości i tak:

- Jakubowo, Stare Miasto, Osiekowo, Okrągłe, Łogdowo, Jagodziny, Fiugajki, Klonówko, Odmy, Bartki, Płachawy, Ostrowite, Tułodziad Kolonia, Lewaład Wielki Kolonia, Elgnowo Kolonia - 40%,

- Wierzbica, Gardyny, Saminek, Dąbrowa - 30 %,
- Leszcz, Kalbornia, Lewańd Wielki, Tułodziad, Wądzyn, Brzeźno Mazurskie - 20 %,
- Marwałd, Samin - 10 %.

8. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

9. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn niezależnych po stronie Gminy Dąbrówno, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.

10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a. centralne ogrzewanie - 5 %,
- b. lokal wyposażony w.c. lub łazienkę - 5 %,
- c. instalacja wodociągowo-kanalizacyjna - 5 %.

11. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona.

Rozdział VI

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrówno będą zarządzane, jak dotychczas przez Wójta Gminy Dąbrówno, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

Rozdział VII

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a. przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c. część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Dąbrówno,
- e. dotacje z budżetu Państwa,
- f. inne środki (np. Fundusze Dopląt, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2030 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2026-2030 - podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące za sprzedaży mieszkań.

3. Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki niezbędne z budżetu Gminy Dąbrówno.

4. Wysokość wydatków w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

Rok	Koszty remontów
2026	5000,00 zł
2027	20.000,00 zł
2028	20.000,00 zł
2029	20.000,00 zł
2030	15.000,00 zł

5. W latach 2026-2030 wydatki inwestycyjne będą realizowane pod warunkiem pozyskania środków finansowych określonych w Rozdziale I ust. 2 pkt b Programu.

Rozdział IX

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

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- a. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- b. stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- c. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- d. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- e. sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrówno,
- f. pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.