

**UCHWAŁA NR XII/116/19  
RADY GMINY DRAGACZ**

z dnia 18 grudnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz  
w latach 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Gminy Dragacz uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz na lata 2020 – 2024, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchyła się Uchwałę Nr XV/135/12 Rady Gminy Dragacz z 27 grudnia 2012 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz na lata 2012 – 2016” (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2013r. poz. 368 z dnia 15.01.2013r.).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Ludwik Borolewski**

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815

<sup>2)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DRAGACZ W LATACH 2020-2024**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz na lata 2020-2024 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- 2) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Dragacz,
- 3) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. 1. Uchwalony Program ustala się na kolejne lata działania 2020-2024.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dragacz w latach 2020 - 2024**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność komunalną Gminy Dragacz.

- 1) komunalne budynki Gminy Dragacz – 16 budynków,
- 2) łączna ilość lokali mieszkalnych – 150 mieszkań,
- 3) łączna powierzchnia lokali mieszkalnych Gminy Dragacz wynosi – 6 376,81 m<sup>2</sup>.

2. Nie przewidują się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Stan techniczny lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynika z wieku tego zasobu oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy Dragacz. Część budynków wymaga przeprowadzenia remontu gruntownego i modernizacji. Ocena stanu technicznego jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2020 - 2024**

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienie użytkowania budynków 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, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

2. Jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową jest systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków, a wiedza na temat stanu technicznego budynków zgromadzona na podstawie wykonanych przeglądów okresowych pozwala na racjonalne planowanie bieżących i kapitalnych remontów.

3. Przewidywane potrzeby remontowe w latach 2020-2024 przedstawia się następująco:

- 1) remonty dachów wraz z przemurowywaniem kominów,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) remonty elewacji,
- 4) remonty klatek schodowych;
- 5) remonty i wymiana instalacji wewnętrznych,
- 6) inne roboty budowlane wraz z robotami doraźnymi.

4. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich wieloletnich zaległości remontowych, konieczne jest zatem ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, przemurowanie i uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków. Zaplanowano również wyposażenie lokali w instalacje wentylacyjną i sukcesywne remontowanie klatek schodowych.

5. Zakres remontów i modernizacji zatwierdza Rada Gminy w uchwale budżetowej w oparciu o posiadane środki finansowe na dany rok.

### **Rozdział 4.**

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

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych Gminy Dragacz może być prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy. Uzależnione jest to od stopnia zainteresowania najemców z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych z urzędu.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz obniżania czynszu.**

§ 6. 1. Wójt Gminy ustala na okres 12 kolejnych miesięcy wysokości stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obowiązującej dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dragacz.

2. Stawki czynszu za lokale wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego ustala Wójt Gminy zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale, stanowiącymi załącznik nr 1 do Programu.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale komunalne,
- 2) za lokale socjalne.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od gminy nie może być dokonywana częściej, niż co sześć miesięcy.

5. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 7. 1. Polityka czynszowa Gminy Dragacz polega na dostosowaniu wysokości czynszów do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów budynków oraz lokali mieszkalnych.

2. Celem programu w zakresie polityki czynszowej w latach 2020-2024 jest umożliwienie:

- 1) stworzenie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej stymulującej rozwój mieszkalnictwa w Gminie Dragacz,
- 2) zwiększenie dochodów budżetu gminy poprzez wzrost wpływów z czynszów, co pozwoli obniżyć dotacje do konserwacji i remontów bieżących, a zwiększyć nakłady na remonty gruntowne i modernizację,
- 3) lepsze wykorzystanie majątku Gminy Dragacz,
- 4) lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (z uwzględnieniem ich wielkości, możliwości finansowych oraz preferencji),
- 5) stopniowe ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców tych zasobów oraz oczekujących na przydział.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz w latach 2020 - 2024**

§ 8. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne stanowiące własność komunalną Gminy Dragacz administrowane przez Urząd Gminy w Dragaczu,
- 2) lokale zarządzane i administrowane przez Gminną Przychodnię w Dragaczu z siedzibą w Dolnej Grupie.

2. Zarząd budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy Dragacz sprawuje Wójt Gminy Dragacz. Sprawując zarząd Wójt Gminy Dragacz kieruje się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz etyką zawodową.

3. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds. gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

§ 9. 1. Wójt Gminy Dragacz zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 2) prowadzenia dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 10. 1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:

- 1) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkuje w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią nadzoru budowlanego,
- 3) opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie gminy.

2. Ponadto Urząd Gminy powinien zaproponować lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok Sądu o eksmisji, zawierający orzeczenie o złożeniu oferty lokalu socjalnego.

3. Przy Urzędzie Gminy w Dragaczu została powołana Komisja Przydziału Mieszkań, która przyjmuje wnioski o przydział lokali komunalnych, opiniuje je oraz jest organem doradczym Wójta Gminy Dragacz w rozpatrywaniu i ustalaniu kolejności przydziału lokali komunalnych.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2024**

§ 11. 1. W latach 2020-2024 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych gminy jest plan wydatków przyjęty w uchwale budżetowej na dany rok kalendarzowy,
- 2) Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Dragacz składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów,
- 3) Wysokość wydatków w latach 2020-2024 na utrzymanie zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Urząd Gminy w Dragaczu jest uzależniona od budżetu gminy.

§ 12. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne są dochodami budżetu gminy z wyjątkiem lokali zarządzanych i administrowanych przez Gminną Przychodnię w Dragaczu z siedzibą w Dolnej Grupie.

## **Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy w uchwale budżetowej biorąc pod uwagę konieczne koszty eksploatacji, remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych, zarządu nieruchomości oraz wydatki inwestycyjne.

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dragacz wyznacza się następujące zasady działania:

- 1) stały nadzór nad stanem technicznym budynków i lokali mieszkalnych oraz wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- 2) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
- 3) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

**do WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DRAGACZ W LATACH 2020-2024  
CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA ZWIĘKSZENIE LUB ZMIEJSZENIE CZYNSZU**

L.p.	Standard lokalu mieszkalnego	Stawka bazowa	Stan techniczny budynku		Wejścia do lokali	
			budynek po remoncie	budynek do remontu	oddzielne	wspólne
1.	Pełne wyposażenie: łazienka, wc, instalacja wod.- kan., c.o.	100%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %
2.	Pełne wyposażenie bez instalacji c.o.	86%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %
3.	Tylko z wc lub łazienką	73%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %
4.	Bez żadnych urządzeń w lokalu mieszkalnym lecz z wc na równorzędnej kondygnacji	59%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %
5.	Tylko z instalacją wod. – kan.	45%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %
6.	Bez instalacji wod. – kan.	31%	+ 10%	- 10 %	+ 10%	- 10 %

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przyjęty przez Radę Gminy Dragacz Uchwałą Nr XV/135/12 z dnia 27 grudnia 2012 roku program obejmował zadania na lata 2012-2016.

Wieloletni program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy powinien być opracowywany na pięć kolejnych lat i zawierać zagadnienia, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt. 1-8 w/w ustawy tzn.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

W związku z powyższym podjęcie proponowanej uchwały jest celowe i w pełni uzasadnione.

Przewodniczący Rady

**Ludwik Borolewski**