



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 23 maja 2023 r.

Poz. 1483

UCHWAŁA NR XLIV/254/2023 RADY GMINY DĄBIE

z dnia 18 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbie na lata 2023 – 2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40, 572) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbie na lata 2023 – 2027”.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy Dąbie wchodzi lokale położone w 3 budynkach:

- w miejscowości Trzebule – 2 lokale: pierwszy o powierzchni 76,41m²; drugi o powierzchni 43,47m²,
- w miejscowości Nowy Zagór – 1 lokal o powierzchni 62,35m²,
- w miejscowości Kosierz – 2 lokale: pierwszy o powierzchni 59,07m², drugi o powierzchni 40,90m².

Ze względu na ograniczone środki finansowe w budżecie Gminy nie przewiduje się budowy nowych lokali socjalnych. Nie planuje się również pozyskania lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności.

W okresie lat 2023 – 2027 przewiduje się podejmowanie remontów w zakresie bieżącego utrzymania zasobu lokalowego w stanie niepogorszonym, zgodnie z zaleceniami z corocznych przeglądów technicznych budynków.

Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

| Wysokość wydatków/Lata | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy | 5 lokali | 5 lokali | 5 lokali | 5 lokali | 5 lokali |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy | Zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; ustawą z dnia 24.06.1994r. o własności lokali; ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego | | | | |
| | Należyty; wyposażenie w media, łazienkę | Należyty; wyposażenie w media, łazienkę | Należyty; wyposażenie w media, łazienkę | Należyty; wyposażenie w media, łazienkę | Należyty; wyposażenie w media, łazienkę |

Rozdział 3.

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

§ 3. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz zabezpieczenia instalacji technicznych, wynikające z przeglądów technicznych budynków. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji będzie w pierwszej kolejności usuwanie awarii, zagrażających życiu mieszkańców i ich mienia.

| Lata | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|-----------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Działania | Naprawa instalacji elektrycznej | Remont stolarki okiennej | Malowanie klatek schodowych | Naprawa tynków wewnątrz lokali | Naprawa rynien i rur spustowych |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027

§ 4. Gmina Dąbie nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy, ewentualna sprzedaż lokali, które okażą się zbędne do celów prawidłowego gospodarowania zasobami lokalowymi Gminy odbędzie się zgodnie z zasadami zawartymi w uchwale Rady Gminy Dąbie nr VIII/35/03 z dnia 12 czerwca 2003r. w sprawie zasad obrotu nieruchomościami komunalnymi.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Dotychczasowa obowiązująca stawka bazowa czynszu wynosi 1,26 zł miesięcznie za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Nie przewiduje się podwyżki stawki bazowej do 2027 roku, ze względu na stan techniczny lokali mieszkalnych i brak środków finansowych na modernizację.

2. Czynsz za lokale ustala się stosując czynniki obniżające ich wartość użytkową, to jest uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne.

- za brak c.o. – 20%,
- za brak wody w lokalu – 20%,
- za brak WC w lokalu – 15%,
- za brak łazienki w lokalu – 15%.

3. Obniżka czynszu wynikająca z uwzględnienia czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

Rozdział 6.

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. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy przy pomocy Urzędu Gminy. W latach następnych do 2027 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody własne budżetu gminy, w tym:

| Lata | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------|---|---|---|---|---|
| Źródła finansowania | - czynsz za lokale socjalne i mieszkalne, - opłata za najem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych. | - czynsz za lokale socjalne i mieszkalne, - opłata za najem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych. | - czynsz za lokale socjalne i mieszkalne, - opłata za najem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych. | - czynsz za lokale socjalne i mieszkalne, - opłata za najem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych. | - czynsz za lokale socjalne i mieszkalne, - opłata za najem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych. |

Rozdział 8.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość planowanych wydatków na bieżącą konserwację, remonty i modernizację, inwestycje oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, dla których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela:

| Wysokość wydatków/Lata | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bieżąca eksploatacja | 3.000,00 | 3.100,00 | 3.200,00 | 3.300,00 | 3.400,00 |
| Remonty i modernizacje | 15.000,00 | 15.100,00 | 15.200,00 | 15.300,00 | 15.400,00 |
| Inwestycje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Rozdział 9.

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

§ 9. Dodatkowym działaniem Gminy, mającym na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023 – 2027 będzie racjonalne, oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w programie umożliwi prawidłowe wypełnianie przez Gminę roli jako właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do tego, aby budynki mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie. Osiągnąć to można pod warunkiem utrzymania ich we właściwej sprawności technicznej. Nie jest jednak możliwe, aby w okresie 5 lat nadrobić wieloletnie zaległości. Nakłady na remonty na przestrzeni ubiegłych lat pozwalałyby jedynie na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu sprowadzających się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi. Realizacja przedstawionego Programu nie zabezpieczy potrzeb mieszkaniowych. Pozwoli jednak na realizację podstawowych zadań Gminy, wynikających z obowiązków ustawowych, umożliwi udzielenie pomocy najbardziej potrzebującym, nieposiadającym własnych mieszkań, którzy znaleźli się w dramatycznej sytuacji mieszkaniowej. Program wyznacza główne kierunki działań, jakie należy przyjąć w przyszłości w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów;

- 2) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem weryfikacji umów i sposobu użytkowania lokali;
- 3) wypowiedzenie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 4) doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności zamiany mieszkań i stymulowanie aktywności najemców lokali komunalnych w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców;
- 5) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności;
- 6) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 7) sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat;
- 8) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych bądź budynków dotychczasowym najemcom ze względu na stan techniczny (wymagających kapitalnych remontów);

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbie.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Dąbie
Lidia Wilencewicz