



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 03 listopada 2023 r.

Poz. 6673

### UCHWAŁA NR XLVII/315/2023 RADY GMINY W DĄBROWIE

z dnia 25 października 2023 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa w latach 2024 – 2028**

Na podstawie 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 (Tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa w latach 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Dąbrowie

**Marta Błaszczak**

Załącznik do uchwały Nr XLVII/315/2023  
Rady Gminy w Dąbrowie  
z dnia 25 października 2023 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa w latach 2024-2028**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dąbrowa na lata 2024 - 2028 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 i analiza kosztów funkcjonowania zasobu mieszkaniowego;
- 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 w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa wchodzi lokale mieszkalne komunalne i socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy na dzień 18 października 2023r. składa się z 14 budynków, w których znajdują się 37 lokale mieszkalne. W ciągu najbliższych 5 lat nie planuje się znaczących zmian w wykazanych zasobach mieszkaniowych.

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrowa przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych.

<b>L.p.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia lokali</b>	<b>Łączna powierzchnia</b>
1.	Dąbrowa	1	70,55	70,55

	ul. Parkowa 1			
2.	Dąbrowa ul. Kasztanowa 7	3	34,29 64,74 18,00	117,03
3.	Dąbrowa ul. Kasztanowa 12	3	50,50 50,50 50,50	151,50
4.	Dąbrowa ul. Kasztanowa 14	4	63,00 69,90 64,00 56,00	252,90
5.	Dąbrowa ul. Kasztanowa 35	1	37,50	37,50
6.	Dąbrowa ul. Szkolna Ośrodek zdrowia	1	35,27	35,27
7.	Słaboszewo	2	45,00 49,25	94,25
8.	Krzekotowo stara szkoła	7	69,04 65,31 62,00 34,76 55,10 14,57 * 15,74 * 15,38 *	331,90
9.	Krzekotowo	4	18,00 * 15,75 * 24,50 * 18,65 *	76,90
10.	Krzekotowo przy stacji wodociągowej	1	56,20	56,20
11.	Mierucin	2	37,2 40,2	77,40
12.	Parlin stara szkoła	2	86,63 90,17	176,80
13.	Parlin bud. Świetlica	2	45,30 62,70	108,00
14.	Słaboszewko stara szkoła	4	97,50 81,00 45,00 45,46	268,96
<b>Łącznie</b>		<b>37</b>		<b>1855,16</b>

\*- lokal socjalny

4. Planowaną liczbę lokali do sprzedaży w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	0	1	1	1	0
W tym socjalnych	0	0	0	0	0

5. Planuje się, iż w latach 2024-2028 na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin oczekujących na lokale komunalne i socjalne, przeznaczone zostaną lokale, pozyskane w wyniku:

- 1) naturalnego ruchu ludności;
- 2) przeznaczenia części mieszkań o niższym standardzie i wyposażeniu na lokale socjalne.

### Rozdział 3.

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

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

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

§ 4. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r. poz.1202, z późn. zm.).

2. Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące gminny zasób nieruchomości z uwagi na stan techniczny w większości wymagają podjęcia prac remontowych w zakresie:

- 1) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) termomodernizacja;
- 3) remontów kominów, pieców i centralnego ogrzewania;
- 4) remontów elewacji.

3. Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028 przedstawia tabela nr 3:

Tabela nr 3. Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028.

L.p.	Miejscowość	Planowana modernizacja	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Dąbrowa	Termomodernizacja oraz	40.000	40.000	40.000		

	ul. Kasztanowa 14	wymiana kotła C.O na kocioł gazowy					
2.	Dąbrowa ul. Kasztanowa 12	Termomodernizacja oraz wymiana kotła C.O na kocioł gazowy				40.000	40.00
7.	Parlin stara szkoła	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5000	5000	5000	5000	5000
<b>Łącznie</b>			<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 5. 1. Zasób mieszkaniowy gminy nie w pełni pokrywa potrzeby wynikające z wniosków mieszkańców, z tego względu nie przewiduje się zbywać mienia gminnego na zasadzie planowanej sprzedaży.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona na wniosek najemcy zgodnie z przepisami prawa.

3. Wprowadza się możliwość sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego wolnych lokali w złym stanie technicznym.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. Z tytułu umów najmu lokali pobiera się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 7. 1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się w oparciu o wartość odtworzeniową lokalu.

2. Organem właściwym do ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest organ wykonawczy – Wójt Gminy Dąbrowa. Przy wykonywaniu tego prawa Wójt Gminy Dąbrowa zobowiązany jest kierować się zasadami określonymi w niniejszym programie oraz przepisach prawa, w tym ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Czynsz obejmuje: koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

5. Najemca w przypadku, gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz opłat niezależnych od właściciela. Dotyczy to dostawy energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości płynnych i stałych.

6. Dłużnikom posiadającym zaległości czynszowe umożliwia się spełnienie świadczenia w innej formie niż zapłata zadłużenia.

**§ 8.** Stawkę czynszu podstawowego ustala się na bazie lokali wyposażonych standardowo tylko w instalację wodną i piec kaflowy.

**§ 9.** Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

**§ 10.** 1. Ustala się czynniki, których występowanie powoduje podwyższenie stawki podstawowej czynszu o wymieniony wskaźnik procentowy:

- 1) usytuowanie budynków w miejscowościach Dąbrowa i Szczepanowo - 10%,
- 2) budynki powstałe i zmodernizowane po 1970 r. - 10%,
- 3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne:
  - a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 25%,
  - b) lokal wyposażony w łazienkę oraz wc - 25%,
  - c) lokal wyposażony tylko w wc - 10%.

2. Czynniki wpływające na podwyższenie stawki podstawowej czynszu sumuje się.

3. Obniżenie stawki czynszu podstawowego tylko do lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu. Wskaźnik obniżenia w tym przypadku wynosi 10%.

**§ 11.** 1. Wynajmujący może podwyższyć podstawową stawkę czynszu, o którym mowa w §10, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na poprawę standardu mieszkania.

2. Podwyższenie stawki czynszu podstawowego nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

**§ 12.** Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin i formę zapłaty.

**§ 13.** 1. Czynsz za najem lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Dąbrowa może zostać obniżony. Obniżka czynszu może być zastosowana w przypadku, gdy wysokość stawki czynszu najmu w zasobach gminnych osiągnie wartość równą bądź wyższą od 1% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w drodze obwieszczenia.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Dąbrowa, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez najemcę lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych.

3. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód brutto osiągniany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego, w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz. 180).

4. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Czynsz może zostać obniżony:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
  - a) o 30% przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty;
  - b) o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 50% i nie przekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty;

- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
  - a) o 30% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% ustalonej ustawą kwoty;
  - b) o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30% i nie przekraczającym 50% ustalonej ustawą kwoty.

5. Obniżki czynszu udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. Za dochód, określony powyżej uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

7. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nieuregulowanie zaległości w ciągu miesiąca, powoduje wygaśnięcie obniżki czynszu. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzieleniu obniżki - z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

## **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.**

§ 14. Zarządzając i administrując lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dąbrowa należy kierować się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W okresie przewidzianym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. W szczególności należy:

- 1) zapewnić bezpieczeństwo użytkowania i zabezpieczyć nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnić właściwą eksploatację;
- 2) usunąć usterki i awarie;
- 3) prowadzić dokumentację techniczną budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) wykonywać czynności związane z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych i ich rozliczanie w tym windykacją;
- 5) prowadzić ewidencję zasobu lokalowego wraz z ich najemcami;
- 6) prowadzić ewidencję księgową, odzwierciedlającą zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach i analiza kosztów funkcjonowania zasobu mieszkaniowego.**

§ 15. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą wpływy z czynszów oraz ze sprzedaży mieszkań komunalnych.

§ 16. Planowane przychody z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 4:

Tabela nr 4. Planowane przychody na lata 2024-2028.

<b>Planowane przychody</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
1.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za komunalne lokale mieszkalne i socjalne	82.700	82.700	82.700	82.700	82.700

**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.**

§ 17. Wysokość kosztów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5:

Tabela nr 5. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2024-2028

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
1.	Koszty bieżącej eksploatacji; w tym koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	37.700	37.700	37.700	37.700	37.700
2.	Koszty remontów, modernizacji i koszty inwestycyjne	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
<b>Razem</b>		82.705	82.705	82.705	82.705	82.705

**Rozdział 9.**

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

§ 18. 1. Ustala się następujące kierunki działań gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym:



- 1) przeznaczyć zwolnione, nieużytkowane budynki użyteczności publicznej należące do zasobów gminy do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne,
  - 2) adaptować pomieszczenia niemieszkalne w obiektach pozyskiwanych od innych jednostek,
  - 3) dokonywać remontów starej substancji mieszkaniowej celem utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym.
2. Powyższy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi podstawę planowania budżetu na lata 2024 – 2028 w zakresie remontów budynków oraz prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej.