



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 listopada 2023 r.

Poz. 6838

UCHWAŁA NR LXI/435/2023 RADY GMINY DOBRE

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2024-2028.”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w związku z art. 21 ust. 1 pkt i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2024 – 2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady

Tomasz Kuźba

Załącznik do uchwały Nr LXI/435/2023

Rady Gminy Dobre

z dnia 26 października 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRE NA LATA 2024-2028

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dobre na lata 2024-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre wchodzi lokale mieszkalne w sześciu budynkach komunalnych, położonych we wsiach Byczyna, Dobre, Bronisław.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy Dobre. Gmina Dobre na koniec III kwartału 2023 r. dysponuje 6 budynkami, w których znajduje się 7 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale przeznaczone do najmu socjalnego lokali i 1 lokal tymczasowy.

Tabela Nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Dobre na dzień 30.09.2023 r.

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Dobre	3	168,55
2	Bronisław	3	152,42
3	Byczyna	1	39,00

§ 3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Dobre	3	3	3	3	3
2	Bronisław	3	3	3	3	3
3.	Byczyna	1	1	1	1	1

§ 4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem m ²	Wyposażenie	Stan techniczny budynku				
			2024	2025	2026	2027	2028
Dobre	168,55	łazienka, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	średni	średni	średni	średni	średni

Bronisław	152,42	łazienka, sięc energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	średni	średni	średni	średni	średni
Byczyna	39,00	łazienka, sięc energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2024-2028

§ 5. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i modernizacji.

§ 6. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewniają utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre na zadowalającym poziomie technicznym.

Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 7. Plan remontów w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4. Plan remontów w poszczególnych latach

Adres	Plan remontów w poszczególnych latach				
	2024	2025	2026	2027	2028
Dobre	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Bronisław	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Byczyna	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

§ 8. Plan modernizacji w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5. Plan modernizacji w poszczególnych latach

Adres	Plan modernizacji w poszczególnych latach				
	2024	2025	2026	2027	2028
Dobre	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Bronisław	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Byczyna	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 9. 1. Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre uzależniona będzie od zainteresowania.

2. Planowaną sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Dobre przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 6. Planowana sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego

Lp.	Lata	Planowana sprzedaż lokali
1	2024	0
2	2025	0
3	2026	0
4	2027	0
5	2028	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 11. 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

1) Wyposażenie techniczne:

- a) lokal wyposażony w łazienkę i WC, bez centralnego ogrzewania
 - lub bez łazienki z centralnym ogrzewaniem
 - lub bez WC z centralnym ogrzewaniem – (-10%) stawki bazowej,
 - b) lokal wyposażony tylko w łazienkę
 - lub tylko w WC
 - lub tylko w centralne ogrzewanie – (-15%) stawki bazowej,
 - c) lokal wyposażony tylko instalację wod.-kan. – (-20%) stawki bazowej,
 - d) lokal bez instalacji wod.-kan.
 - lub bez instalacji kanalizacyjnej – (-25%) stawki bazowej,
- 2) Lokal położony poza miejscowością Dobre – (-10%) stawki bazowej,

- 3) Stan techniczny lokalu – niski stopień nasłonecznienia – (-10%) stawki bazowej,
 4) Lokal usytuowany powyżej I piętra – (-5%) stawki bazowej,

2. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w § 11 ust. 1 nie może przekroczyć 30% 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 latach 2024-2028

§ 12. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Dobre.

2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych i socjalnych

3. Nie przewiduje się w latach 2024-2028 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2024-2028

§ 13. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego oraz środki własne budżetu gminy Dobre.

§ 14. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

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

§ 15. Wysokość kosztów latach 2024-2028 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 i przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 7. Wysokość kosztów

Lp.	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1 tys. zł	1 tys. zł	1 tys. zł	1 tys. zł	1 tys. zł
2.	Koszty remontów	0 zł	2 tys. zł	2 tys. zł	2 tys. zł	2 tys. zł
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	0 zł	1 tys. zł	1 tys. zł	1 tys. zł	1 tys. zł
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1,5 tys. zł	1,5 tys. zł	1,5 tys. zł	1,5 tys. zł	1,5 tys. zł
5.	Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre.

§ 16. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy i racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy Dobre, polegające na:

- 1) systematycznej dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę stanu technicznego;
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych;
- 3) wynajmowaniu wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) adaptowanie w razie konieczności innych lokali na cele mieszkaniowe.
- 5) budowę mieszkań czynszowych.

§ 17. W latach 2024-2028 Gmina Dobre nie przewiduje remontów budynków i lokali, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 18. W latach 2024-2028 Gmina Dobre nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobre.