UCHWAŁA NR XXVIII/141/2021
RADY MIEJSKIEJ DOBRZYŃ NAD WISŁĄ

z dnia 10 lutego 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2021-2026

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2021-2026, zgodnie z brzmieniem załącznika do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXII/126/ 2012 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2013 r. poz. 719).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Krzysztof Pryciak

Załącznik do uchwały nr XXVIII/141/2021
Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą
z dnia 10 lutego 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA i GMINY DOBRZYŃ NAD WISŁĄ NA LATA 2021-2026.

Wstęp

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyń nad Wisłą na lata 2021-2026 zwany dalej „Programem" to ogólna koncepcja działania, której realizacja zapewni gminie wypełnienie w latach 2021-2026 obowiązków w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Działania w ramach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 i z 2021 r. poz. 11). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Celem Programu jest usprawnienie systemu gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez określenie głównych założeń i zasad gospodarowania tym zasobem w latach 2021-2026. Program będzie wykorzystywany przy planowaniu działań zmierzających do racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, rozwoju tego zasobu, a także zapobiegania jego degradacji.

Niniejszy program pozostaje programem otwartym z możliwością wprowadzania modyfikacji, nowych koncepcji bądź korekt uwzględniających realia finansowe i potrzeby mieszkaniowe, a także ze względu na priorytety wytyczone polityką mieszkaniową państwa.

Rozdział 1

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

§ 1. Według stanu na 31 grudnia 2020 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzą 104 lokale mieszkalne usytuowane w 22 wielorodzinnych budynkach, z których 3 budynki stanowią 100% własności gminy, zwanych dalej „budynkami komunalnymi", oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, zwanych dalej „Wspólnotami Mieszkaniowymi", 6 lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych – szkołach, 3 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Franciszkańskiej 17, którego właścicielem od 1999 roku jest Parafia Rzymskokatolicka w Dobrzyniu nad Wisłą. Posiadane lokale nie w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy. Biorąc pod uwagę niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej gminy oraz sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali (poprzez ich sprzedaż), w latach objętych Programem, należy dążyć do posiadania mieszkaniowego zasobu na poziomie umożliwiającym gminie realizację obowiązków określonych w ustawie w zakresie zapewniania w szczególności lokali przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń

tymczasowych. Realizacja powyższego obowiązku w kolejnych latach może być realizowana w szczególności przez:

1) adaptację posiadanych lub nabytych pomieszczeń na lokale z przeznaczeniem do najmu socjalnego oraz na pomieszczenia tymczasowe;

2) w miarę możliwości i potrzeb partycypacja w partnerstwie publiczno–prywatnym lub innych formach działalności, która realizuje budownictwo czynszowe;

3) wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie osobom trzecim, w tym również w celu realizacji prawomocnych, eksmisyjnych wyroków sądowych.

§ 2. 1. Aktualna wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych wraz z wykazem wspólnot mieszkaniowych, powstałych na bazie gminnego zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 1 (stan na 31 grudnia 2020r.)

lp	Adres budynku, nr budynku	Forma własności budynku	Ilość lokali mieszkalnych, użytkowych w budynku	Ilość lokali własnościowych	Ilość lokali będących własnością gminy	Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy w m2	Procentowy udział gminy we współwłasności	W tym ilość lokali socjalnych w budynku powierzchnia lokalu w m2	Uwagi
1	2	3	4	5	6		7	8	9
				Dobrzyń nad Wisłą					
1	Wojska Polskiego 1	WM*	12/0	5	**7**	247,63	**60,80 %**	1 / 26,24	
2	Wojska Polskiego 2	WM*	17/0	5	**12**	294,12	**72,79 %**	----------	
3	Wojska Polskiego 3	WM*	11/0	10	**1**	26,98	**6,22 %**	----------	
4	Wojska Polskiego 4	WM*	15/0	8	**7**	164,29	**34,47 %**	----------	
5	Wojska Polskiego 6	WM*	12/0	12	**0**	0	**0 %**	----------	
6	Robotnicza 1	WM*	11/0	6	**5**	146,95	**36,53 %**	----------	
7	Robotnicza 2	WM*	37/0	16	**21**	685,06	**49,70 %**	----------	
8	Robotnicza 3	WM*	18/0	12	**6**	229,62	**39,26 %**	----------	
9	Robotnicza 4	WM*	14/0	8	**6**	274,40	**45,35 %**	----------	
10	Robotnicza 5	WM*	14/0	13	**1**	36,60	**6,02 %**	----------	
11	Robotnicza 6	WM*	14/0	10	**4**	176,35	**30,25 %**	----------	
12	Robotnicza 7	WM*	8/0	3	**5**	249,92	**62,64 %**	----------	
13	Robotnicza 8	WM*	24/0	16	**8**	381,24	**37,18 %**	----------	
14	Robotnicza 9	WM*	12/0	12	**0**	0	**0 %**	----------	
15	Licealna 2	WM*	18/ 1(kotłownia)	16	**2/1**	119,00	**24,17 %**	----------	
16	Szkolna 26	G*	2/2	0	**2/2**	97,30	**100 %**	----------	
17	Licealna 1	G**	2	0	**2**	97,60	**100 %**	----------	
18	Franciszkańska 17	P*	4	0	**3**[!]	123,92	**0 %**	----------	Lokale nie stanowią własności gminy
				Dyblin – budynek szkoły					
19	Dyblin	G**	3	0	**3**	189,02	**100 %**	----------	
				Krojczyn – budynek szkoły					
20	Krojczyn	G**	1	0	**1**	58,57	**100 %**	----------	
				Mokowo					
21	Mokowo 7	G*	5	0	**5**	252,61	**100 %**	4 / 198,14	
				Płomiany					
22	Płomiany 26	G*	3	0	**3**	112,51	**100 %**	2 / 85,27	
RAZEM				**152**	**104**				

WM* - wspólnota mieszkaniowa
G* - gmina,
G** - gmina, budynek szkoły
P* - właściciel – Parafia Rzymskokatolicka
! – Lokale niebędące własnością gminy, podnajmowane od właściciela – Parafii Rzymsko-Katolickiej

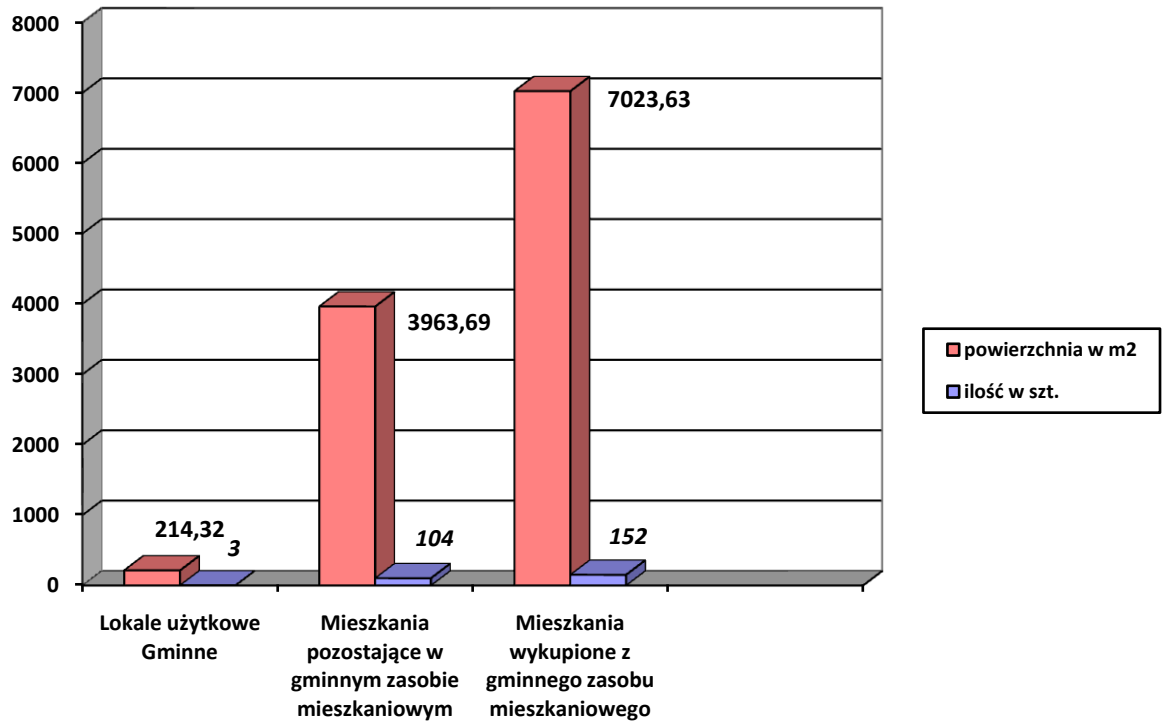
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Dobrzyń nad Wisłą:

Tabela nr 2

lp.		ilość	powierzchnia (m^2)
1.	Mieszkania wykupione z gminnego zasobu mieszkaniowego	152	7.023,63
2.	Mieszkania pozostające w gminnym zasobie mieszkaniowym	104	3.963,69
	w tym: - mieszkania przeznaczone do najmu socjalnego - mieszkania w budynkach szkolnych - mieszkania w budynku parafii	 *7* *6* 3	 309,65 345,19 123,92
3.	Lokale użytkowe gminne (kotłownia, posterunek policji i ratownictwo medyczne)	3	214,32

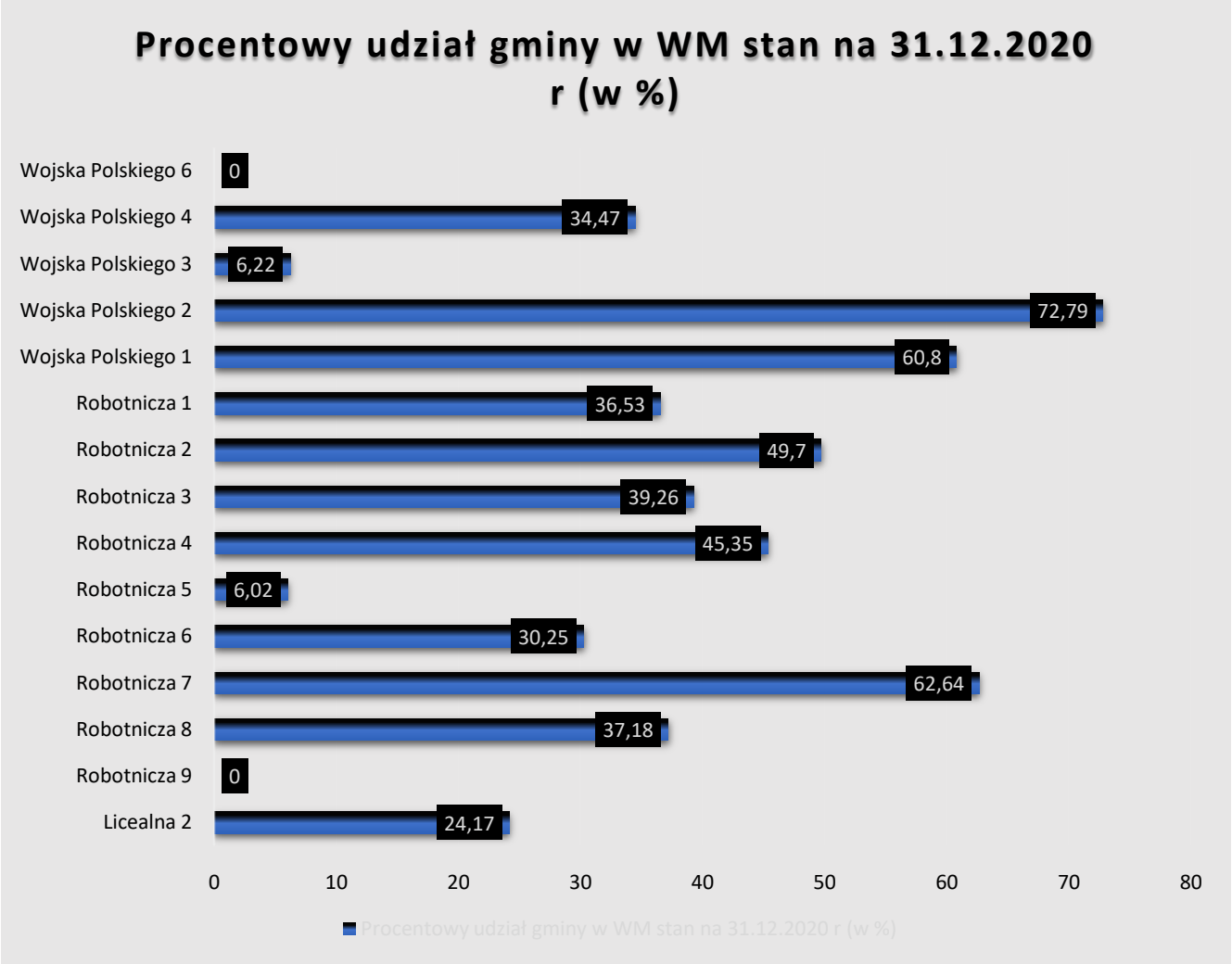
3. Wykres nr 1 obrazuje zasób mieszkaniowy gminy z uwzględnieniem lokali użytkowych:

Wykres nr 1



4. Wykres nr 2 przedstawia w ujęciu procentowym udział gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, powstałych na bazie gminnego zasobu mieszkaniowego:

Wykres nr 2



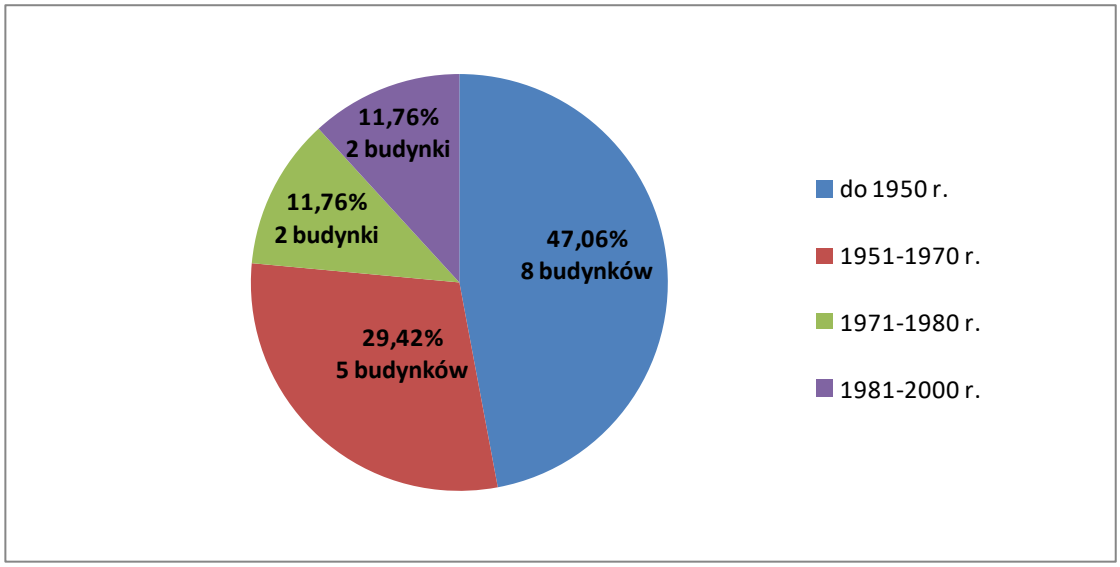
5. Wiek budynków, w których znajduje się mieszkaniowy zasób gminy:

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Procent udziału w całym zasobie
1	Dobrzyń nad Wisłą przy ulicach: Wojska Polskiego nr 1, 2, 3, 4, Robotniczej nr 1, 2, 3, w miejscowości Płomiany nr 26 A	do 1950	47,06 %
2	Dobrzyń nad Wisłą przy ulicach: Robotniczej nr 4 ,5, 6, Szkolnej 26 i w miejscowości Mokowo nr 7	1951-1970	29,42 %
3	Dobrzyń nad Wisłą przy ulicy Robotniczej nr 7, 8.	1971-1980	11,76 %
4	Dobrzyń nad Wisłą przy ulicach: Licealnej 2, Robotniczej 9, Wojska Polskiego 6.	1981- 2000	11,76 %

W tabeli nie ujęto mieszkań znajdujących się w budynkach oświatowych – szkołach oraz w budynku parafialnym.

Wykres nr 3



6. Z przedstawionego w ust. 5 zestawienia wynika, że najwięcej, bo 47,06 % budynków (zarówno komunalnych jak i Wspólnot Mieszkaniowych), to budynki wybudowane do 1950 roku. Są to budynki wybudowane w starej technologii, znajdują się w nich lokale mieszkalne o bardzo niskim standardzie (brak łazienek, WC, ogrzewanie piecowe). Niejednokrotnie pomieszczenie WC zlokalizowane jest poza lokalem.

§ 3. 1. Analiza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy:

Analizując stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy należy zdawać sobie sprawę z tego, że budynki składają się z wielu elementów, które zużywają się w różnym tempie i z różnych przyczyn, wśród których wymienić należy stan wyjściowy elementów budynku (np. jakość materiałów, wady projektowe, wady wykonawstwa), wiek budynku, zmianę norm i warunków technicznych w okresie eksploatacji, stan środowiska eksploatacji, nakłady na remonty i modernizację. Na terenie gminy istnieje duża różnica standardów mieszkaniowych. Zdecydowanie trudniejsze pod względem stanu technicznego i wyposażenia technicznego są warunki zamieszkiwania w najstarszym zasobie mieszkaniowym. W latach objętych niniejszym Programem nie planuje się znacznego podnoszenia standardu mieszkań tj. dążenia do wyposażania mieszkań w instalacje c.o. czy też centralną wodę użytkową, zwłaszcza, że wyposażenie lokalu powinno być dostosowane do możliwości lokatora w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania lokalu. Z analizy sytuacji materialnej gospodarstw domowych zajmujących lokale w mieszkaniowym zasobie gminy wynika, że wiele tych osób korzysta z pomocy społecznej oraz pomocy w formie dodatku mieszkaniowego. Według informacji z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dobrzyniu nad Wisłą w 2020 roku 36 rodzin – najemców lokali mieszkalnych z gminnych zasobów korzystało z pomocy tego ośrodka. W 2020 roku wypłacono 91.037,98 złotych pomocy w formie dodatków mieszkaniowych dla 57 rodzin wynajmujących mieszkania z zasobów gminy. Powyższe wskazuje, że mieszkaniowy zasób jest zajmowany przez wiele gospodarstw domowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, która uniemożliwia ponoszenie całkowitych kosztów. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu jest wypadkową wielu czynników, w tym również ograniczonych możliwości finansowych lokatorów. Nie zwalnia to jednak gminy z obowiązków określonych w Prawie budowlanym, w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu w należytym stanie technicznym. Wykonując te obowiązki należy dążyć do tego, aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu utrzymywany był w latach obowiązywania Programu

na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. W oparciu o przeprowadzone przeglądy techniczne za najpilniejsze, w objętym Programem okresie, należy uznać:

1) remont dachów połączony z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich;
2) naprawę elementów drewnianych klatek schodowych;
3) naprawę tynków zewnętrznych i wewnętrznych;
4) wykonanie, naprawę instalacji wentylacyjnej;
5) wymianę instalacji elektrycznej wykonanej w większości z aluminium, nie dostosowanej do dzisiejszych obciążeń;
6) remont instalacji wodno-kanalizacyjnej;
7) wyminę stolarki okiennej, drzwiowej;
8) poprawę estetyki budynku poprzez remont elewacji oraz w miarę możliwości połączenie z termomodernizacją.

Ponadto budynki należące do wspólnot mieszkaniowych wymagają remontów i modernizacji z uwagi na ich wiek. Gmina posiada lokale w 14 budynkach wspólnot mieszkaniowych, z czego w 7 budynkach wybudowanych przed 1950 r.

W związku z posiadaniem udziałów we wspólnotach mieszkaniowych, gmina zobowiązana jest do partycypowania w kosztach należytego utrzymania budynków zgodnie z wysokością posiadanego udziału. Gmina jako członek wspólnoty nie ogranicza remontów i w przypadku woli właścicieli, o ile proponowany remont jest zasadny, przychyla się do proponowanych zamierzeń remontowych podpisując stosowne uchwały.

Wyposażenie lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

W tabeli ujęto wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku tj. lokale sprzedane na rzecz najemcy jak i lokale stanowiące własność gminy.

Lp	Adres budynku	Instalacja wodociągowa z sieci	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja c.w.u	Rodzaj ogrzewania	Łazienka z WC	WC bez łazienki
1	Wojska Polskiego 1	tak	tak	nie	piecowe	4 lokale	8 lokali
2	Wojska Polskiego 2	tak	tak	nie	piecowe	3 lokale	14 lokali
3	Wojska Polskiego 3	tak	tak	nie	piecowe	5 lokali	6 lokali
4	Wojska Polskiego 4	tak	tak	nie	piecowe	5 lokali	11 lokali
5	Wojska Polskiego 6	tak	tak	tak	c.o.	12 lokali	----------
6	Robotnicza 1	tak	tak	nie	piecowe	4 lokale	6 lokali
7	Robotnicza 2	tak	tak	nie	piecowe	16 lokali	21 lokali
8	Robotnicza 3	tak	tak	nie	piecowe	13 lokali	5 lokali
9	Robotnicza 4	tak	tak	nie	piecowe	14 lokali	---------
10	Robotnicza 5	tak	tak	nie	piecowe	14 lokali	---------
11	Robotnicza 6	tak	tak	nie	piecowe	14 lokali	---------
12	Robotnicza 7	tak	tak	nie	piecowe	8 lokali	---------
13	Robotnicza 8	tak	tak	nie	piecowe	24 lokale	---------
14	Robotnicza 9	tak	tak	tak	c.o.	12 lokali	----------
15	Licealna 2	tak	tak	tak	c.o.	18 lokali	----------
16	Szkolna 26	tak	tak	tak	c.o.	2 lokale	----------
17	Licealna 1 (w budynku szkoły)	tak	tak	nie	c.o.	2 lokale	----------
18	Franciszkańska 17	tak	tak	nie	piecowe	3 lokale	----------

19	Dyblin1 (w budynku szkoły)	tak	tak	nie	piecowe	3 lokale	----------
20	Krojczyn 17 (w budynku szkoły)	tak	tak	tak	c.o.	1 lokal	----------
21	Mokowo 7	tak	tak (szambo)	nie	piecowe	5 lokali	----------
22	Płomiany 26	tak	tak	nie	piecowe	0 lokali	2 lokale

2. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego.

Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba lokali przeznaczonych do wynajmowania w ramach najmu socjalnego, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych.

Należy podkreślić, że w przypadku nie dostarczenia przez gminę lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, osobom którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję przyznał uprawnienie do najmu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodne z art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze. Tak więc na gminie ciąży nie tylko obowiązek dysponowania zasobem lokalowym spełniającym standardy z przeznaczeniem na najem socjalny wszystkim uprawnionym na mocy wyroku sądu, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu nie dostarczenia takiego lokalu.

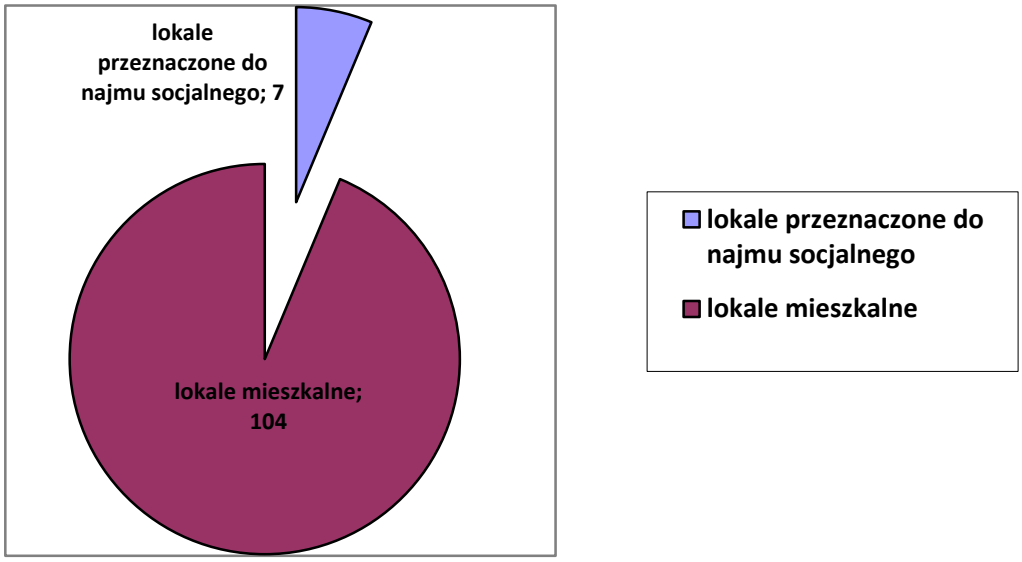
3. Analizując zapotrzebowanie na lokale z przeznaczeniem na najem socjalny, należy w miarę możliwości dążyć do zwiększania w gminnym zasobie mieszkaniowym ilości mieszkań z tego typu najmem, bazując na obecnym zasobie.

Podsumowując potrzeby w zakresie zabezpieczenia lokali na najem socjalny na lata 2021-2026, określa się zapotrzebowanie na około 15 tego typu lokali.

Obecnie w gminnym zasobie mieszkaniowym znajduje się siedem lokali oddanych w najem socjalny, które zlokalizowane są:

1) Mokowo 7 - 4 lokale;
2) Płomiany 26A – 2 lokale;
3) Dobrzyń nad Wisłą – 1 lokal.

Wykres nr 4



4. Pomieszczenia tymczasowe.

Na podstawie art. 25a. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina zobowiązana jest do tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych. W miarę posiadanych możliwości w w okresie obowiązywania niniejszego Programu utworzone zostaną 3 pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 2

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

§ 4. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy. Przy ocenie stanu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności: konstrukcje budynków, dachy, kominy, stolarkę okienną i drzwiową, instalacje i przyłącza elektryczne oraz instalację wodno -kanalizacyjne.

§ 5. Przy prognozowaniu wydatków na potrzeby remontowe konieczne będzie uwzględnienie środków, które gmina musi zabezpieczyć na fundusz remontowy, wpłacany na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje udziały. Każda Wspólnota Mieszkaniowa w danym roku podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości dokonywanych przez wszystkich właścicieli wpłat na fundusz remontowy. Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli wyrażonej w formie uchwały. Przyjmuje się, że stawki wpłat na fundusz remontowy poszczególnych wspólnot będą wzrastały.

§ 6. Remonty i modernizacje gminnego zasobu uzależnione będą od środków przyznanych na ten cel w budżecie gminy. Wysokość przyznanych środków będzie miała wpływ na realny zakres planowanych prac.

§ 7. Planowane wydatki remontowe zasobu mieszkaniowego będącego w 100 % własnością gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

	Rodzaj zadania	Ilość budynków	Szacunkowy koszt w tys. złotych	Planowany okres realizacji
1.	Remont dachów	2	150	2021-2022
2.	Remont kominów	5	15	2021-2022
3.	Remont klatek schodowych	3	20	2021-2026
4.	Remont elewacji	2	20	2021-2026
5.	Termomodernizacja	1	100	2021-2025
6.	Remont, modernizacja instalacji wod-kan.	3	20	2021-2026
7.	Instalacje elektryczne, odgromowe	3	15	2022-2026
8.	Remonty lokali	3	30	2021-2026

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą. Na dzień sporządzania Programu na terenie gminy obowiązuje Uchwała nr XXI/129/05 Rady Miejskiej w Dobrzyniu nad Wisłą z dnia 24 czerwca 2005 roku ze zmianami w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą oraz ustalenia wykazu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone na sprzedaż.

§ 9. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobrzyń nad Wisłą jest dalsza prywatyzacja zasobu mieszkaniowego oraz racjonalne gospodarowanie tym zasobem.

§ 10. 1. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców z bonifikatą, a także nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.

2. Opróżnione i przyjęte przez właściciela – gminę lokale mieszkalne mogą być zbywane na rzecz osób trzecich w drodze przetargu

3. Tabela nr 7 zawiera wykaz budynków mieszkalnych stanowiących 100 % własności gminy, w których nie planuje się sprzedaży lokali najemcom.

Tabela nr 7

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	w tym lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań
1	Szkolna 26, Dobrzyń n. Wisłą	2	0	97,30 m^2
2	Licealna 1, Dobrzyń n. Wisłą *(szkoła)*	2	0	97,60 m^2
3	Mokowo 7	5	4	252,61 m^2
4	Płomiany 26	3	2	112,51 m^2
5	Dyblin *(szkoła)*	3	0	189,02 m^2
6	Krojczyn *(szkoła)*	1	0	58,57 m^2

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, zwaną stawką bazową ustala Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą.

§ 12. Stawkę bazową, o której mowa w ust.1 można podwyższyć nie częściej niż 2 razy w roku.

§ 13. Podwyżka stawki bazowej określonej przez Burmistrza nie może być niższa niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym oraz nie może przekroczyć 3% aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków określonego przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

§ 14. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być oddane w najem za zapłatą czynszu ustalonego w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 15. Stawkę bazową czynszu podwyższa się lub obniża zgodnie z czynnikami zawartymi w niniejszej uchwale. Maksymalnie z zastosowaniem 2 najkorzystniejszych dla lokatora czynników.

§ 16. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania członków społeczności lokalnej Burmistrz może zastosować dodatkowe, ponad opisane w uchwale, czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową.

§ 17. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 18. Czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową określonych w niniejszej uchwale nie stosuje się do stawki za czynsz w ramach najmu socjalnego.

§ 19. Dla pomieszczeń tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości jak dla lokali socjalnych.

§ 20. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu naliczanego dla danego lokalu, określonego zgodnie z zasadami niniejszej uchwały.

§ 21. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez gminę jako właściciela lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki

czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z obowiązującymi czynnikami określonymi w tabeli 8.

§ 22. W przypadku uszczuplenia wyposażenia danego lokalu w urządzenia mające wpływ na wysokość stawki czynszu, zostanie on obniżony zgodnie z czynnikami wynikającymi z tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Poz.	Czynniki	Procent obniżenia lub podwyższenia stawki czynszu w odniesieniu do stawki bazowej maksymalnie do:	uwagi
1	Lokal mieszkalny o współczesnym standardzie	+ 12 %	podwyższenie
2	Lokal z instalacją c.o. ale bez c.w.u.	+ 2 %	podwyższenie
3	Lokal mieszkalny położony w budynku gdzie dokonano termomodernizacji ścian zewnętrznych w całości	+ 2 %	podwyższenie
4	Lokal z ogrzewaniem piecowym (piece kaflowe)	- 8 %	obniżenie
5	Lokal w budynku wielomieszkaniowym wybudowanych przed 1950 rokiem	- 4 %	obniżenie
6	Brak WC w lokalu	- 4 %	obniżenie
7	Brak wydzielonej łazienki w lokalu	- 4 %	obniżenie
8	Lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń sanitarnych WC lub łazienką	- 5%	obniżenie
9	Brak kanalizacji w lokalu	- 5 %	obniżenie
10	Lokal na poddaszu	- 8 %	obniżenie
11	Brak piwnicy lub innego pomieszczenia gospodarczego	- 5 %	obniżenie
12	Lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Dobrzyń nad Wisłą	- 5 %	obniżenie

§23. Objaśnienia do tabeli nr 8:

1) w **pozycji 1** tabeli - lokal mieszkalny o współczesnym standardzie – lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, instalację ciepłej wody użytkowej, łazienkę i WC, gdzie energia cieplna na potrzeby c.o. oraz ciepła woda (c.w.u) dostarczana jest z kotłowni (głównej) produkującej ciepło na potrzeby więcej niż jednego budynku;
2) w **pozycji 2** tabeli - lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, łazienkę i WC, gdzie energia cieplna na potrzeby ogrzewania lokalu (c.o.) dostarczana jest z kotłowni głównej, do lokalu nie dostarcza się ciepłej wody użytkowej;
3) w **pozycji 3** tabeli - lokal mieszkalny położony w budynku gdzie dokonano termomodernizacji ścian zewnętrznych w całości;
4) w **pozycji 4** tabeli - lokal ogrzewany z wykorzystaniem pieców kaflowych;

5) w **pozycji 5** tabeli - lokal w budynkach wielomieszkaniowych, wybudowanych przed 1950 rokiem;

6) w **pozycji 6** tabeli - brak WC w lokalu, brak w lokalu wydzielonego ścianami pomieszczenia z instalacją wodnokanalizacyjną i podłączoną muszlą sedesową;

7) w **pozycji 7** tabeli - brak wydzielonej łazienki w lokalu, brak wydzielonego ścianami pomieszczenia z instalacją wodnokanalizacyjną z podłączoną wanną kąpielową lub natryskiem, w pomieszczeniu może występować podłączona muszla sedesowa;

8) w **pozycji 8** tabeli - lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń sanitarnych WC lub łazienką - lokal, w którym lokatorzy użytkują wspólnie z lokatorami innego lokalu mieszkalnego pomieszczenia sanitarne;

9) w **pozycji 9** tabeli - brak kanalizacji w lokalu - lokal bez instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do sieci kanalizacyjnej lub szamba;

10) w **pozycji 10** tabeli - lokal na poddaszu, lokal usytuowany na ostatniej kondygnacji budynku z izbami posiadającymi wyprawione ściany o świetle niższym od 2,20 m;

11) w **pozycji 11** tabeli - brak piwnicy lub innego pomieszczenia gospodarczego, lokal bez przydzielonego pomieszczenia z przeznaczeniem na skład opału itp.;

12) w **pozycji 12** tabeli - lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta Dobrzyń nad Wisłą - lokal położony na terenie Gminy Dobrzyń nad Wisłą, poza terenem administracyjnym miasta Dobrzyń nad Wisłą.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyń nad Wisłą oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach

§ 24. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy należy do jej zadań własnych. Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyń nad Wisłą zadanie to wykonuje przy pomocy urzędu gminy zgodnie z zakresem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta i Gminy w Dobrzyniu nad Wisłą.

§ 25. Mieszkaniami znajdującymi się w budynkach szkół zarządzają Dyrektorzy tych szkół, w związku z oddaniem im zabudowanych nieruchomości w trwały zarząd.

§ 26. Z uwagi na zmniejszającą się ilość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem w najbliższych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 27. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów uzyskiwanych z najmu lokali. Uzupełniające źródła zasilania stanowić będą czynsze najmu lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach wielomieszkaniowych oraz środki finansowe budżetu gminy.

§ 28. Partycypacja gminy w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, co do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

Rozdział 7

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 wydatki inwestycyjne.

§ 29. Wysokość wydatków na gminny zasób mieszkaniowy corocznie będzie planowany przy konstrukcji budżetu gminy uwzględniając ponoszenie koniecznych kosztów na właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

§ 30. Gmina zobowiązana jest do planowania środków kosztu zarządu nieruchomością wspólną jak i wpłat na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych w wysokości proporcjonalnej do udziału w częściach wspólnych.

§ 31. Szacowane wysokości wydatków przedstawione zostały w tabeli nr 9.

Tabela nr 9

Rodzaj wydatków w zł	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Koszty bieżącej eksploatacji	24.000	24.000	23.000	25.000	25.000	25.000
Koszty remontów i modernizacji	67.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Koszty zarządu nieruchomościam i wspólnymi	63.000	65.000	65.000	67.000	70.000	70.000

Rozdział 8

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

§ 32. Wspierać działania Wspólnot Mieszkaniowych zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków wielomieszkaniowych, gdzie gmina jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 33. Stworzenie programu umożliwiającego odpracowanie na rzecz gminy powstałych zaległości z tytułu niepłacenia opłat za najem lokali.

§ 34. Podejmowanie działań zmierzających do pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych z przeznaczeniem na remonty istniejącego zasobu mieszkaniowego.

§ 35. W okresie obowiązywanie Programu nie przewiduje się zamiany lokali w związki z ich remontami. Ewentualne prace remontowe lokali czy budynków będą prowadzone przy odpowiedniej koordynacji.

§ 36. Koordynowanie zamian lokali pomiędzy najemcami.

§ 37. Sprzedaż lokali opróżnionych przez najemcę w drodze przetargu.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611.), rada gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 - 2026 obejmuje istotne zagadnienia i problematykę związaną z gospodarką mieszkaniową.

Spełnienie założeń ujętych w Programie uzależnione będzie w dużej mierze od możliwości finansowych gminy, poprzez przeznaczenie odpowiedniej wielkości środków finansowych na przyjęte założenia.

Celem strategicznym jest uporządkowanie i wdrożenie założeń programu, co ma celu poprawę działań w kwestiach dotyczących zagadnień gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zakłada się, że wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja podstawowego obowiązku racjonalnej gospodarki odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz analizowanie najbardziej optymalnego jego wykorzystania.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.