

**UCHWAŁA NR XXXIII/275/2017  
RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA**

z dnia 29 listopada 2017 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica  
Kaszubska na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 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 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.)  
**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XLVII/355/2014 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013-2017” oraz uchwała Nr VIII/51/2015 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany do uchwały Nr XLVII/355/2014 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2013-2017”.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Badowski**

Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/275/2017  
Rady Gminy Dębica Kaszubska  
z dnia 29 listopada 2017 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
gminy Dębica Kaszubska na lata 2018-2022**

**§ 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU  
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE  
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.**

**1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dębica Kaszubska.**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowym wspólnoty samorządowej. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.

Zasady wynajmowania lokali określa Uchwała Nr XXVII/193/2013 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie uchwalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dębica Kaszubska. Kontrolę społeczną trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Zasób mieszkaniowy Gminy Dębica Kaszubska obejmuje obecnie 66 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.296,69 m<sup>2</sup>, w tym 16 lokali socjalnych o powierzchni 452,21 m<sup>2</sup>. Największa koncentracja mieszkań występuje w 4-ch miejscowościach gminy, tj. Dębica Kaszubska, Motarzyno, Niepogłędzie, Borzęcino.

Obecnie trwa procedura nabycia do zasobu mieszkaniowego gminy mieszkania wraz z lokatorem od byłej Spółdzielni Mleczarskiej w miejscowości Dobra, która jest w stanie likwidacji. Planowany termin podpisania aktu notarialnego to grudzień 2017 roku..

Lokale mieszkalne:

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali		Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
		komunalne	socjalne	
1.	Motarzyno	10	0	402,96
2.	Budowo	5	0	340,15
3.	Kotowo	2	2	204,14
4.	Gogolewo	1	0	63,95
5.	Gogolewko	1	0	60,80
6.	Ochodza	3	0	157,70
7.	Boguszyce	1	0	62,69
8.	Podwilczyn	2	0	86,60
9.	Dobra	1	0	141,60
10.	Gałęzów	4	0	200,66
11.	Borzęcino	2	14	579,14
12.	Mielno	1	0	62,02
13.	Niepogłędzie	6	0	331,93
14.	Dobrzec	1	0	57,81
15.	Skarszów Górny	1	0	45,44
16.	Krzywań	1	0	46,59
17.	Troszki	1	0	41,50
18.	Dębica Kaszubska	7	0	411,01

**2. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 – 2022.**

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach będzie ulegać zmniejszeniu.

Rok zbycia	Planowana ilość zbywanych lokali w poszczególnych latach
2018	5
2019	3
2020	2
2021	2
2022	2

### 3. Lokale socjalne

W istniejącym zasobie mieszkaniowym znajduje się 16 mieszkań socjalnych zlokalizowanych w miejscowościach Borzęcino i Kotowo. W 2011 roku w celu zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców Gminy wybudowano w ramach uzyskanych środków unijnych 14 lokali socjalnych w Borzęcinie.

Przyjmuje się, iż zapotrzebowanie w zakresie lokali socjalnych będzie z roku na rok wzrastać. Duża ilość najemców znacznie zalega w opłatach i czynszach w dotychczasowych lokalach komunalnych, a mały „ruch ludności” w posiadanym zasobie mieszkaniowym powoduje wydłużanie się okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego. Zauważalna jest również tendencja w zakresie wzrostu ilości rodzin oczekujących na lokal socjalny z mocy wyroku sądowego dotyczącego eksmisji. Na podstawie art. 417 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, w wyniku braku dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

Jednym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oczekujących na przydział mieszkań gminy będzie adaptacja niektórych wolnych przestrzeni strychowych. W latach 2018 – 2022 planowane jest również podjęcie działań zmierzających do zakupu budynku w miejscowości Boguszyce, który obecnie nie jest zamieszkały i wymaga przeprowadzenia generalnego remontu. W budynku mogłyby powstać mieszkania socjalne, do których gmina mogłaby przenosić ludzi zalegających w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

### 4. Struktura techniczna

Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Dębica Kaszubska uzależniony jest od wieku budynków, i ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Większość lokali znajduje się w budynkach wybudowanych w okresie przed 1945 rokiem. Znaczna część lokali komunalnych została przejęta od Agencji Nieruchomości Rolnych, a ich stan techniczny już w dniu przejęcia nie był dobry.

Budynki są w dużym stopniu wyeksploatowane. Zdecydowana większość budynków i mieszkań, ze względu na zły stan techniczny, wymaga modernizacji i remontów, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków finansowych.

Wyjątkiem odbiegającym od opisanego stanu są lokale socjalne w budynku mieszkalnym w Borzęcinie (14 lokali) oraz oddane w 2017 roku, po generalnym remoncie, 3 lokale komunalne w Motarzynie.

Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Dokonywane w kolejnych latach remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Podniesienie stanu technicznego lokali mieszkalnych upatruje się w pracy robotników gospodarczych tworzących „gminną ekipę remontową”, dzięki czemu gminna przy remontach będzie ponosiła jedynie nakłady finansowe w formie kosztów materiałów.

## **§ 2. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.**

W latach 2018–2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych, których celem będzie polepszenie ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania. Do przedmiotowych czynności zaliczyć należy głównie prace związane z remontami i wymianą pokryć

dachowych wraz z montażem rynien, obróbkami blacharskimi i przebudową kominów, wymianę instalacji elektrycznej, a także wymianę lub modernizacją istniejących źródeł ciepła (głównie przestawianie pieców).

Celem zapewnienia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia systematycznie przeprowadzane są przeglądy kominiarskie oraz elektryczne we wszystkich lokalach i budynkach mieszkalnych.

W oparciu o potrzeby zgłaszane przez lokatorów, zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat oraz wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków, instalacji elektrycznej i przeglądów kominiarskich dokonano analizy potrzeb remontowych na 2018 rok:

1. wymiana pokrycia dachowego wraz z orynowaniem oraz naprawą korony komina w budynku wspólnoty przy ul. Lipowej 5 w Dębnicy Kaszubskiej;
2. wymiana pokrycia dachowego wraz z orynowaniem w budynku pod adresem Krzywań 12b;
3. remont dachu we wspólnocie na ul. Zajęcej 57 w Dębnicy Kaszubskiej;
4. naprawa korony komina w budynku pod adresem Motarzyno 63, Niepogłędzie 30, Dobrzec4, Dobra 2;
5. wzmocnienie ściany konstrukcyjnej-szczytowej budynku pod adresem Kotowo 9
6. przestawienie pieca w budynku pod adresem Motarzyno 63 oraz Gogolewko 6;
7. naprawa schodów oraz zamontowanie oświetlenia na klatce schodowej w budynku pod adresem Motarzyno 9;
8. wykonanie zaleceń pokontrolnych z przeglądów instalacji elektrycznej z 2017 roku.

Na rok 2019 gmina ma w zamiarze wykonanie generalnego remontu planowanej do nabycia prywatnej części budynku dwu rodzinnego pod adresem Boguszycze 2a. W latach 2019-2022 w budynkach mieszkalnych należących do zasobu gminy planuje się wykonanie remontów pokryć dachowych oraz remonty kominów (w tym wymiana eternitu na blachodachówkę) oraz wszelkie niezbędne prace mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Po przeprowadzeniu w 2018 roku 5 - letnich przeglądów technicznych budynków należących do zasobu gminy, możliwym będzie dokładniejsze sprecyzowanie oraz ustalenie na kolejne lata potrzeb remontowych lub zagrożeń stanu technicznego występujących w budynkach i na tej podstawie podejmowane będą bardziej „radykalne” działania remontowe pozwalające na dłuższe zabezpieczenie budynków lub ich części.

### **§ 3. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy będzie systematycznie maleć. Ze względu na zły stan techniczny mieszkań w zasobie gminy oraz ponoszenie dużych nakładów finansowych na ich utrzymanie, od 2015 roku gmina prowadzi zintensyfikowane działania w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Polityka sprzedaży będzie kontynuowana w latach 2018-2022.

Przewiduje się sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych poprzez prowadzenie preferencyjnej polityki sprzedaży w drodze bezprzetargowej, na rzecz dotychczasowych najemców, którzy złożą wnioski o wykup lokalu na własność. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała. Aby zachęcić najemców do zakupu lokali podejmowane będą działania mające na celu zwiększenie zakresu informacji na temat zasad sprzedaży lokali, a także upowszechnianie możliwości skorzystania z preferencyjnych dla nich bonifikat.

Zakłada się, iż w latach 2018-2022 sprzedanych zostanie 14 lokali mieszkalnych.

Na chwilę obecną nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach użytkowych oraz mieszkalno-użytkowych znajdujących się w zasobie gminy tj. w budynku „czerwonej szkoły”, w ośrodku zdrowia w Borzęcinie, OPS-u oraz budynku nr 9 i 35 w miejscowości Motarzyno. Również lokale socjalne w Borzęcinie nie są przeznaczone do zbycia.

Priorytet nadaje się sprzedażom lokali mieszkalnych położonych w budynkach o małej liczbie lokali oraz z małymi wspólnotami, aż do całkowitego zbycia udziałów w tych nieruchomościach. Podejmowane będą również wzmożone działania w kierunku sprzedaży lokali w budynkach oraz budynków wymagających znacznych nakładów finansowych.

### **§ 4. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania i uaktualniania stawek czynszu na wynajem lokali komunalnych tak, aby wpływy z opłat w miarę możliwości pokrywały koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Czynsz za lokale mieszkalne ustalany jest według stawki bazowej 1-go m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, co przedstawia tabela poniżej. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> określa zarządzenie.

<b>Oczynszowanie mieszkań</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj czynnika</b>	<b>Obniżka lub podwyżka (%)</b>	<b>Opis czynnika</b>
1.	Lokalizacja ogólna	+20% +5% 0%  -5%  -10%	-Dębница Kaszubska; -Borzęcino, Budowo, , Gogolewo, Motarzyno, Niepogłędzie; -Dobieszewo -Dobieszewko, Dobra, Gogolewko, Jawory, Kotowo, Krzynia, Krzywań, Łabiszewo, Mielno, Niemczewo, Podole Małe, Podwilczyn, Skarszów Górny, Starnice, Grabin, Gałęczów; -Boguszyce, Borzęcinko, Brzezinec, Budówko, Dargacz, Dobrzykowo, Dudzicze, Goszczyno, Grabówko, Jamrzyno, Leśnia, Łysomiczki, Maleniec, Ochodza, Skarszów Dolny, Spole, Starniczki, Strzegomino, Troszki;
2.	Wyposażenie budynku/lokalu w urządzenia techniczne/ instalacje	+10% 0% -10% -10% -20%	- c.o. z zewnątrz; - wszystkie urządzenia z c.o.(łazienka i w.c.); - ogrzewanie piecem kaflowym; - tylko z łazienką lub w.c.; - bez łazienki i w.c.;
3.	Stan techniczny budynku/lokalu	+10% -5% -5%	-przeprowadzenie remontu budynku/lokalu; -budynki o dużym stopniu zniszczenia; -wspólne użytkowanie pomieszczeń (łazienka, toaleta, kuchnia);
4.	Położenie lokalu w budynku	-5% +5%	- poddasze, parter w budynku wielorodzinnym; - I, II piętro;
5.	Inne nie wymienione powyżej	od -10% do +10%	-----

#### **§ 5. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.**

Od 01 stycznia 2015 roku mieszkaniowym zasobem gminy Dębница Kaszubska zarządza Wójt Gminy Dębница Kaszubska przy pomocy pracowników Urzędu Gminy Dębница Kaszubska.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje następujące działania:

1. przydzielanie i wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Dębница Kaszubska;
2. bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy;
3. bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **§ 6. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA TEN CEL.**

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2018-2022 będą zabezpieczone na ten cel środki w budżecie gminy.

Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym określone są corocznie przy planowaniu budżetu na dany rok. Wysokość środków finansowych, na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach, uzależniona będzie od potrzeb oraz możliwości budżetu gminy

## **§ 7. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTYWANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy planuje się sprzedaż tych lokali. Zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych oraz lokali w budynkach stanowiących współwłasność z Gminą. Celem działań będzie doprowadzenie do całkowitego zejścia danego budynku ze stanu Gminy. Sprzedaż mieszkań uzależniona będzie jednak w dużym stopniu od zainteresowania najemców wykupem mieszkań, a przede wszystkim od ich możliwości finansowych.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się podjęcie kroków zmierzających do zmniejszenia zadłużenia najemców z tytułu czynszu najmu np. poprzez proponowanie spłaty zadłużenia w formie świadczenia zastępczego (odpracowanie zaległości), zamiany posiadanych mieszkań na mniejsze lokale, a tym samym o mniejszym czynszu. Planuje się również podjęcie działań w zakresie zamian lokali pomiędzy osobami zamieszkującymi duże lokale, a rodzinami wieloosobowymi zajmującymi małe metraże.

W celu pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się możliwość nabywania budynków i ich adaptacja od prywatnych właścicieli. Ponadto należy czynić starania w kierunku budowy nowych lokali socjalnych poprzez popieranie wszelkiego rodzaju form budownictwa mieszkalnego oraz podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na ten cel.

## Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 powyższej ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska obejmuje lata 2018 – 2022. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i kierunków działania Gminy Dębica Kaszubska w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica Kaszubska według stanu na 31 października 2017 roku.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Na tle tego przepisu, do wyłącznej kompetencji rady gminy przypisany został obowiązek podejmowania uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została w art. 21 ust. 2 ustawy który stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, a w tym: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dębica Kaszubska. Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.