

**UCHWAŁA NR XVI/237/2020
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzgoń na lata 2020 -2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzgoń na lata 2020 -2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr VIII/88/2011 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 5 października 2011 r. w sprawie "Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dzierzgoń na lata 2012 - 2016" (Dz.U. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 149, poz. 3074).

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierzgoń na lata 2020 -2025

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Dzierzgoń stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611) zwana dalej Ustawą. Jest on kontynuacją Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierzgoń na lata 2012 – 2016.

Stanowi on 5-letni dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym i racjonalnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym oraz daje podstawę do ustalania stawek czynszu, który jest źródłem finansowania prac remontowych i modernizacyjnych.

Zgodnie z art. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, która na zasadach i w przypadkach przewidzianych w tej Ustawie zapewnia lokale socjalne, zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Dzierzgoń obejmuje elementy polityki kształtujące działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej członków wspólnoty samorządowej poprzez:

1. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, które zamieszkują budynki przeznaczone do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców, przeznaczonych do rozbioru, lub przeznaczonych do sprzedaży,
2. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
3. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych,
4. wskazanie tymczasowego pomieszczenia w przypadkach wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę, przy opracowaniu Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Dzierzgoń na lata 2020-2025, przyjmuje się kontynuowanie celów polityki zmierzającej do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dzierzgoń polegającym na:

1. zwiększeniu liczby lokali socjalnych,
2. zwiększeniu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych oraz gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
3. umożliwianiu najemcom zamian lokali o wyższym standardzie na lokale o niższym standardzie, w których są niższe opłaty czynszowe, co przyczyni się do zwiększenia możliwości bieżącego regulowania opłat, a tym samym zmniejszenie się liczby dłużników,
4. poprawa stanu technicznego zasobu poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb oraz planów remontów i modernizacji na kolejne lata,
5. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali,
6. realizowanie budownictwa mieszkań przez gminę Dzierzgoń,
7. rozszerzenie zakresu pomocy najemcom poprzez zwiększenie możliwości udzielenia obniżek gospodarstwom domowym uzyskującym niskie dochody i rodzinom wielodzietnym,

Rozdział 1.

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

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy

Zasób mieszkaniowy Gminy Dzierżgoń na dzień 31 grudnia 2019 r. liczy 295 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 12.750,63 m², znajdujących się w 138 budynkach w tym 10 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 299,54 m².

W oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 r. poz. 532 ze zmianami) stanowią one wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina jest jednym z właścicieli. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Oprócz budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, w zasobie gminy znajdują się budynki i pomieszczenia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, tj. boksy, komórki, garaże, pomieszczenia przeznaczone do przechowywania opału.

Wykaz budynków gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych, w których znajdują się lokale gminne, z określeniem powierzchni użytkowej, liczbą mieszkań przedstawia *Tabela nr 1*.

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia mieszkalna budynku	Liczba mieszkań komunalnych	Socjalne lokale mieszkalne	
				Powierzchnia lokali	Liczba lokali
1	SŁONECZNA 16	116,66	2		
2	SŁONECZNA 18	96,95	2		
3	SŁONECZNA 20	62,70	1		
4	ELBLĄSKA	184,45	5		
5	KRZYWA 11	64,59	1		
6	LIMANOWSKIEGO 5	108,90	3		
7	LIMANOWSKIEGO 12	275,82	7		2
8	LIMANOWSKIEGO 27	40,20	1		
9	OKRZEI 1	94,86	3	11,26	1
10	JEZIORNO 4	107,58	4		
11	ODRODZENIA 12	55,80	1		
12	SŁOWACKIEGO 21	165,16	3		
13	ŻURAWIA 4	125,22	3		
14	MINIĘTA 32	66,16	2		
15	NOWINY 1	717,25	13		
16	PACHOŁY 5	74,58	2		
17	STARA WIEŚ 5	50,69	1		
18	MNIĘTA 24	159,50	5	27,19	1
19	MINIĘTA 31	65,00	1		
20	ANKAMATY 18	90,04	2		
21	BLUNAKI 4	58,78	3		
22	TYWĘŻY 1	74,75	1		
23	JASNA 32	45,08	1		
24	BUDZISZ 5	91,40	1		
25	TYWĘŻY 29	237,73	6	85,84	3
26	ŻUŁAWKA SZTUMSKA 25	78,01	1		
27	POLIKSY 19	53,53	1		
28	JASNA- WIEŚ 36	72,81	2		
29	JASNA-WIEŚ 16	42,55	1		
30	JASNA WIEŚ 17	52,85	1		
31	BĄGART 36	36,89	1		
32	BLUNAKI 5	52,45	1		
33	STANÓWKO 4	118,86	2		
34	MORANY 2	34,23	1		

35	JASNA –WIEŚ 30	40,08	1		
36	STANOWO 2	49,66	1		
37	STANOWO 5	49,66	1		
38	STANOWO 6	165,54	3		
39	STANOWO 7	110,36	2		
40	STANOWO 8	55,18	1		
41	STANOWO 10	49,66	1		
42	JEZIORNO 5	59,10	1		
43	JEZIORNO 6	16,42	1		
44	JEZIORNO 7	181,90	3		
45	JEZIORNO 10	28,20	1		
46	JEZIORNO 12	219,92	4		
47	ŻUŁAWKA SZTUMSKA 7	47,20	1		
48	PISAKI 1	95,00	2		
49	BRUK 12	55,46	1		
50	BRUK 16	33,60	1		
51	JASNA 6	39,40	1		
52	SPALONKI 1	149,21	4		
53	BAĞART 102	65,90	1		
54	CHOJTY 7	29,84	1		
55	BLUNAKI 1	106,84	2		
56	BLUNAKI 9	49,77	1		
57	NOWINY PAWILON 1	28,39	1		
58	ANAKAMTY 7	75,31	1		
59	ANAKMATY 5	107,96	2		
60	MINIĘTA 28/B	37,16	1		
61	BAĞART 101	281,95	5	31,84	1
62	TRAUGUTTA 25	789,96	26		
63	SPOKOJNA 2	128,95	3		
64	SPOKOJNA 3	131,52	4		
65	OKRZEI 4	78,59	3		
66	OKRZEI 10	179,70	3		
67	OKRZEI 6	166,70	4		
68	TRAUGUTTA 2	35,13	1		
69	TRAUGUTTA 4	122,17	3	33,89	
70	TRAUGUTTA 8	144,13	3		
71	TRAUGUTTA 10	118,05	4		
72	ODRODZENIA 3	93,31	2		
73	ODRODZENIA 10	80,86	2		
74	SŁOWACKIEGO 15	47,38	1		
75	SŁOWACKIEGO 17	29,50	1		
76	1 MAJA 1	52,73	1		
77	1 MAJA 3	135,47	3		
78	ZAWADZKIEGO 27	33,60	1		
79	MICKEWCZA 2	97,50	4		
80	PLAC WOLNOŚCI 4	26,80	1		
81	BRUK 20	142,20	3		
82	BRUK 21	50,88	1		
83	BRUK 22	96,68	2		
84	BRUK 23	46,40	1		
85	BRUK 24	93,56	2		
86	BRUK 25	50,28	1		
87	BRUK 27	41,56	1		
88	POGODNA 11	34,40	1		
89	ODRODZENIA 8	32,50	2		
90	PLAC KOŚCIUSZKI 3	82,00	2		

100	JASNA 10	58,90	1		
101	MORANY 8	220,88	3		
102	NOWINY 7	54,30	1		
103	STANOWO 12	123,38	2		
104	STANOWO 13	111,51	2		
105	LIMANOWSKIEGO 6	143,78	5		
106	OKRZEI 11	54,17	1		
107	NOWINY 6	119,94	3		
108	KRZYWA 15	155,09	2		
109	POGODA 9	62,73	1		
110	ŻURAWIA 6	149,38	4		
111	3 MAJA 18	114,90	2		
112	ZAWADZKIEGO 6	113,20	2		
113	WOJSKA POLSKIEGO 13	14,00	1		
114	SŁONECZNA 12	63,70	2	30,70	1
115	LIMANOWSKIEGO 10	126,18	3		
116	MICKIEWICZA 5	18,11	1		
117	3 MAJA 16	51,00	2	19,00	1
118	3 MAJA 27	40,00	1		
119	ODRODZENIA 7	105,86	2		
120	PLAC KOŚCIUSZKI 1	109,81	2		
121	PLAC KOŚCIUSZKI 4	54,10	1		
122	REJA 2	40,40	1		
123	SŁOWACKIEGO 3	114,08	1		
124	WESTERPLATTE 44	58,00	1		
125	WESTERPLATTE 38	108,00	2		
126	ZAWADZKIEGO 1	88,08	4		
127	ZAWADZKIEGO 25	26,40	1		
128	ŻEROMSKIEGO 5	45,00	1		
129	WOJSKA POLSKIEGO 5	56,33	1		
130	ANKAMTY 3	245,97	2		
131	BRUK 14	89,18	2		
132	BRUK 17	52,80	1		
133	NOWIEC 6	75,12	1		
134	PRAKWICE 6	28,53	1		
135	KAJKI 2	101,00	3		
136	ZAWADZKIEGO 84	39,10	1		
137	ŻEROMSKIEGO 4	60,78	1		
138	STANOWO 11	293,73	6		
RAZEM		12.750,63	290	239,72	10

1.2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2020 – 2025 przedstawia *Tabela nr 2.*

Tabela Nr 2

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ilość lokali mieszkalnych ogółem	290	285	280	275	270	265
Lokale socjalne Lokale mieszkalne Pomieszczenia tymczasowe	10	10	11	11	12	12

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w stosunku do stanu na dzień 31.12.2019 roku ulegać będzie mogła zmianie w poszczególnych latach ze względu na:

- sprzedaż lokali – zakłada się w latach 2020-2025 sprzedaż lokali aktualnym najemcom w budynkach wielorodzinnych,
- sprzedaż lokali w budynkach jednorodzinnych,

c) wyburzenia budynków ze względu na zły stan techniczny,

e) budowę nowych budynków

1.3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

W istniejących zasobach wybudowanych w latach 1869 - 2015 występują lokale o pełnowartościowym standardzie, wyposażone we wszystkie media oraz urządzenia sanitarne oraz lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej w Dzierżgoniu, przedstawia *Tabela nr 3*.

Tabela 3

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia całkowita	Rok budowy	Instalacje w budynku			
				Zimna woda	Ciepła woda	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie
1	SŁONECZNA 16	116,66	1950	x		x	
2	SŁONECZNA 18	96,95	1950	x		x	
3	SŁONECZNA 20	62,70	1938	x		x	
4	ELBLĄSKA	184,45	1902	x		x	
5	KRZYWA 11	64,59	1902	x		x	
6	LIMANOWSKIEGO 5	108,90	1912	x		x	
7	LIMANOWSKIEGO 12	275,82	1913	x		x	
8	LIMANOWSKIEGO 27	40,20	1910	x		x	
9	OKRZEI 1	94,86	1904	x		x	
10	JEZIORNO 4	107,58	przed 1960	x		x	
11	ODRODZENIA 12	55,80	1917	x		x	
12	SŁOWACKIEGO 21	165,16	1870	x		x	
13	ŻURAWIA 4	125,22	1905	x		x	
14	MINIĘTA 32	66,16	Moder. 2007	x		x	
15	NOWINY 1	717,25	przed 1960	x		x	x
16	PACHOŁY 5	74,58	przed 1960	x		x	
17	STARA WIEŚ 5	50,69	przed 1960	x		x	
18	MNIĘTA 24	159,50	przed 1945				
19	MINIETA 31	65,00	ok. 1970				
20	ANKAMATY 18	90,04	przed 1960	x		x	
21	BLUNAKI 4	58,78	przed 1960	x		x	
22	TYWĘŻY 1	74,75	przed 1960	x		x	
23	JASNA 32	45,08	przed 1960	x		x	
24	BUDZISZ 5	91,40	przed 1960	x			
25	TYWĘŻY 29	237,73	przed 1960	x			
26	ŻUŁAWKA SZTUMSKA 25	78,01	przed 1960	x		x	
27	POLIKSY 19	53,53	przed 1960	x		x	
28	JASNA- WIEŚ 36	72,81	przed 1960	x		x	
29	JASNA-WIEŚ 16	42,55	przed 1960	x		x	
30	JASNA WIEŚ 17	52,85	ok. 1960	x		x	
31	BĄGART 36	36,89	przed 1960	x		x	
32	BLUNAKI 5	52,45	przed 1960	x		x	
33	STANÓWKO 4	118,86	przed 1960	x		x	
34	MORANY 2	34,23	przed 1960	x		x	

35	JASNA –WIEŚ 30	40,08	przed 1960	x		x	
36	STANOWO 2	49,66		x		x	
37	STANOWO 5	49,66	1958	x		x	
38	STANOWO 6	165,54	1968	x		x	
39	STANOWO 7	110,36	1968	x		x	
40	STANOWO 8	55,18	1970	x		x	
41	STANOWO 10	49,66	1958	x		x	
42	JEZIORNO 5	59,10	ok. 1970	x		x	
43	JEZIORNO 6	16,42	przed 1960	x		x	
44	JEZIORNO 7	181,90	ok. 1970	x		x	
45	JEZIORNO 10	28,20	przed 1960	x		x	
46	JEZIORNO 12	219,92	przed 1960	x		x	
47	ŻUŁAWKA SZTUMSKA 7	47,20	przed 1960	x		x	
48	PIASKI 1	95,00	przed 1960	x		x	
49	BRUK 12	55,46	ok. 1927	x		x	
50	BRUK 16	33,60	1950-1954	x		x	
51	JASNA 6	39,40	1965-1966	x		x	
52	SPALONKI 1	149,21	2012	x			
53	BĄGART 102	65,90	przed 1960	x		x	
54	CHOJTY 7	29,84	przed 1960	x		x	
55	BLUNAKI 1	106,84	przed 1960				
56	BLUNAKI 9	49,77	1954	x		x	
57	NOWINY PAWILON 1	28,39	ok. 1970	x		x	
58	ANAKAMTY 7	75,31	moder. 2007	x		x	
59	ANAKMATY 5	107,96	przed 1960	x		x	
60	MINIĘTA 28/B	37,16	1984	x		x	
61	BĄGART 101	281,95	przed 1960	x		x	
62	TRAUGUTTA 25	789,96	2009	x		x	
63	SPOKOJNA 2	128,95	2015	x		x	
64	SPOKOJNA 3	131,52	2015	x		x	
65	OKRZEI 4	78,59	1961	x		x	
66	OKRZEI 10	179,70	1989	x		x	
67	OKRZEI 6	166,70	1962	x		x	
68	TRAUGUTTA 2	35,13	1961	x		x	
69	TRAUGUTTA 4	122,17	1961	x		x	
70	TRAUGUTTA 8	144,13	1962	x		x	
71	TRAUGUTTA 10	118,05	1962	x		x	
72	ODRODZENIA 3	93,31	1938	x		x	
73	ODRODZENIA 10	80,86	1956	x		x	
74	SŁOWACKIEGO 15	47,38	1958	x		x	
75	SŁOWACKIEGO 17	29,50	1922	x		x	
76	1 MAJA 1	52,73	1976	x		x	x
77	1 MAJA 3	135,47	1975	x		x	x
78	ZAWADZKIEGO 27	33,60	1953	x		x	
79	MICKEWCZA 2	97,50	1965	x		x	x
80	PLAC WOLNOŚCI 4	26,80	1970	x		x	x
81	BRUK 20	142,20	1973-1974	x		x	x
82	BRUK 21	50,88	1973-1974	x		x	x
83	BRUK 22	96,68	1972-1973	x		x	x
84	BRUK 23	46,40	1972-1973	x		x	x
85	BRUK 24	93,56	1972-1973	x		x	x
86	BRUK 25	50,28	1972-1973	x		x	x
87	BRUK 27	41,56	1972-1973	x		x	x
88	POGODNA 11	34,40	1962	x		x	
89	ODRODZENIA 8	32,50	1910	x		x	
90	PLAC KOŚCIUSZKI 3	82,00	1917	x		x	

100	JASNA 10	58,90	Modern. 1989	x		x	
101	MORANY 8	220,88	przed 1960	x		x	
102	NOWINY 7	54,30	1968	x		x	
103	STANOWO 12	123,38	1974	x		x	
104	STANOWO 13	111,51	1974	x		x	
105	LIMANOWSKIEGO 6	143,78	1910/12/15	x		x	
106	OKRZEI 11	54,17	1890	x		x	
107	NOWINY 6	119,94	1956	x		x	
108	KRZYWA 15	155,09	1985	x		x	
109	POGODA 9	62,73	1915	x		x	
110	ŻURAWIA 6	149,38	przed 1960	x		x	
111	3 MAJA 18	114,90	1924	x		x	
112	ZAWADZKIEGO 6	113,20	1910	x		x	
113	WOJSKA POLSKIEGO 13	14,00	1910	x		x	
114	SŁONECZNA 12	63,70	1914	x		x	
115	LIMANOWSKIEGO 10	126,18	1917	x		x	
116	MICKIEWICZA 5	18,11	1900	x		x	
117	3 MAJA 16	51,00	1930	x		x	
118	3 MAJA 27	40,00	1900	x		x	
119	ODRODZENIA 7	105,86	1906	x		x	
120	PLAC KOŚCIUSZKI 1	109,81	1920	x		x	
121	PLAC KOŚCIUSZKI 4	54,10	1917	x		x	
122	REJA 2	40,40	1890	x		x	
123	SŁOWACKIEGO 3	114,08	1910	x		x	
124	WESTERPLATTE 44	58,00	1926	x		x	
125	WESTERPLATTE 38	108,00	1958	x		x	
126	ZAWADZKIEGO 1	88,08	1869	x		x	
127	ZAWADZKIEGO 25	26,40	1918	x		x	
128	ŻEROMSKIEGO 5	45,00	1910	x		x	
129	WOJSKA POLSKIEGO 5	56,33	przed 1960	x		x	
130	ANKAMTY 3	245,97	przed 1960	x		x	
131	BRUK 14	89,18	1950-1954	x		x	
132	BRUK 17	52,80	1966	x		x	
133	NOWIEC 6	75,12	1921	x		x	
134	PRAKWICE 6	28,53	1969	x		x	
135	KAJKI 2	101,00	1902	x		x	
136	ZAWADZKIEGO 84	39,10	przed 1960	x		x	
137	ŻEROMSKIEGO 4	60,78	1910	x		x	
138	STANOWO 11	293,73	przed 1960	x		x	

W latach 2014-2019 wykonano szereg prac remontowych budynków, polegających na termomodernizacji budynków, wymianie stolarki okiennej, wymianie pokryć dachowych, malowaniu klatek schodowych, remoncie i modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, pieców grzewczych oraz innych niezbędnych bieżących remontów. Wykaz remontów przedstawia *Tabela nr 4*.

Jednocześnie wykonano remonty infrastruktury technicznej przy budynkach, tj. chodników, dróg i parkingów osiedlowych, instalacji oświetleniowej i placów zabaw. Wszystkie te działania w znaczny sposób poprawiły stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela Nr 4

Lp.	Adres budynku / mieszkania	Zakres remontu	Rok wykonania	Sposób finansowania
1	Limanowskiego 12/6	wymiana instalacji elektrycznej	2017	zlecenie/gmina
2	Bruk 20/1,3	wymiana instalacji elektrycznej	2017	jw.
3	Traugutta 25	wymiana zabezpieczeń przelicznikowych naprawa instalacji elektrycznej	2017	jw.
4	Stanowo 11/4	wymiana instalacji elektrycznej	2017	jw.
5	Stanowo 7	wymiana zasilenia budynku	2017	jw.
6	Żuławka Sztumska 7/1	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2017	jw.

7	Kajki 2/1	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2018	jw.
8	Stanowo 12/6	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2018	jw.
9	Tywęży 29/1,2	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2018	jw.
10	Słowackiego 21/2	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2018	jw.
11	Stanówko 4/3	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2019	jw.
12	Blunaki 9	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2019	jw.
13	Bruk 17/3	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2019	jw.
14	Traugutta 4B/12	wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu	2019	jw.
15	Plac Kościuszki 1/3	wymiana stolarki okiennej	2017	jw.
16	Tywęży 29/4	wymiana stolarki drzwiowej	2017	jw.
17	3 Maja 27/2	wymiana stolarki okiennej	2017	jw.
18	Stanowo 11/8	wymiana stolarki okiennej	2018	jw.
19	Nowiny 1/1	wymiana stolarki drzwiowej	2018	jw.
20	Plac Kościuszki 3/3	wymiana stolarki drzwiowej	2018	jw.
21	Słowackiego 21	wymiana stolarki drzwiowej zewn.	2019	jw.
22	Stanowo 6	wymiana pokrycia dachu	2017	jw.
23	Budzisz 5	wzmocnienie konstrukcji dachu, naprawa obróbek blacharskich	2017	jw.
24	Jasna 16	naprawa pokrycia dachu	2018	jw.
25	Jasna 32	naprawa pokrycia dachu	2018	jw.
26	Odrodzenia 3/13	wymiana pokrycia dachu	2018	jw.
27	Bruk 16/3	wymiana pokrycia dachu	2019	jw.
28	Żuławka Sztumska 7/1	wymiana pokrycia dachu	2019	jw.
29	Odrodzenia 12/2	wymiana pokrycia dachu	2019	jw.
30	Bruk 17/3	montaż wkładu kominowego	2017	jw.
31	Jasna 6/3	montaż wkładu kominowego	2017	jw.
32	Minięta 31/1	remont kominów	2017	jw.
33	Budzisz 5	montaż wkładu kominowego	2017	jw.
34	Nowiny 7/8	wstawienie nasad kominowych	2018	jw.
35	Minięta 28	montaż wkładu kominowego	2018	jw.
36	3 Maja 16/1	montaż wkładu kominowego	2018	jw.
37	Nowiny 1/9	montaż wkładu kominowego	2018	jw.
38	Stanowo 5/2	przemurowanie komina, montaż nasad kominowych	2018, 2019	jw.
39	Stanowo 10/2	montaż wkładu kominowego	2019	jw.
40	Bagart 102/2	montaż wkładu kominowego	2019	jw.
41	Jasna 36/4,6	przemurowanie komina	2019	jw.
42	Okrzei 1/2	wymiana podłóg	2017	jw.
43	Jeziorno 4/3	remont pomieszczenia sanitarnego	2017	jw.
44	Okrzei 1/3	remont mieszkania/prace ogólnobudowlane	2019	jw.
45	Bruk 20A/1	remont mieszkania/prace ogólnobudowlane	2019	jw.
46	Limanowskiego 5/2	remont mieszkania/prace ogólnobudowlane	2019	jw.
47	Traugutta 25/4	remont mieszkania/prace ogólnobudowlane	2019	jw.
48	Nowiny 1/1	wymiana instalacji wod-kan	2017	jw.
49	Elbląska 3/5	wykonanie nowego przyłącza wodnego	2018	jw.
50	Tywęży 29/4, Stanowo 7/8, Słoneczna 12/2, Bruk 12/3, Jeziorno 12/4, Elbląska 3/4, Limanowskiego 12/3, 6/7, Żurawia 4/2,	wymiana kotłów grzewczych	2017,2018	jw.

W celu dalszej poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się, kontynuowanie prac remontowych w latach 2020 – 2025

Rozdział 2.

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

Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadany zasobem mieszkaniowym.

1. Potrzeby remontowo- modernizacyjne

Potrzeby remontowo – modernizacyjne po uwzględnieniu pilności ich wykonania oraz stanu budynków określa *Tabela nr 5*.

Tabela 5

Lp.	Zakres robót	Ilość budynków	Rok wykonania remontu	Uwagi
1	Remont dachu	7	2020 +	
2	Elewacje z dociepleniem	3	2021 +	
3	Wymiana stolarki okiennej			na bieżąco – wynikające z przeglądów
4	Wymiana instalacji elektrycznej			

5	Naprawa kominów		
6	Izolacja i wzmocnienie fundamentów		
7	Remont piwnic, korytarzy i klatek schodowych		

1.1 Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Mieszkaniowej ustalane są przez zakład na podstawie stanu technicznego budynków, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez uprawnione osoby.

1.2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Dzierżgoń winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

1.3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

1.4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami. Koszty materiałów zakupionych i wykorzystanych do remontu lokalu mogą być odliczone od czynszu.

1.5. Wykonanie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z współwłaścicieli, uzależnione będzie od przyjęcia na dane lata powyższych zadań do planów remontów przez poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2020-2025

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek.

Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 r. poz. 65) oraz odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Dzierżgoniu. Analizując dotychczasowy popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych przewiduje się sprzedaż około 5 lokali w skali roku. Sprzedaż następuje bez bonifikaty zgodnie z uchwałą nr IX/114/2019 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 30 października 2019 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony (Dz.U. Woj. Pom. z 2019 r., poz. 5429).

Należy dążyć do sprzedaży w latach 2020-2025 lokali w budynkach jednorodzinnych aktualnym najemcom tych lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Zadaniem polityki czynszowej Gminy Dzierżgoń na lata 2020 – 2025 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, aby dożyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania oraz naprawy bieżącej, konserwację i awarie.

2. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych są ustalane przez Burmistrza Dzierżgonia w drodze zarządzenia. Wyłącznym dysponentem lokali tworzących mieszkaniowy zasób jest Burmistrz Dzierżgonia.

3. Czynniki wpływającymi na wysokość czynszu będą:

Tabela nr 6

Czynniki obniżające stawkę czynszu	%	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	%
Mieszkania w budynkach położonych poza granicami administracyjnymi miasta	-10	Wiek budynku do 15 lat	+ 10
Brak łazienki w mieszkaniu	- 7	Remont/modernizacja budynku przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat polegająca na modernizacji dachu, elewacji, budowie instalacji wod – kan, gazowej lub innym remoncie mającym wpływ na korzystanie ze wszystkich lokali w budynku	+ 10
wspólne wc	- 10	Kapitałny remont lokalu lub modernizacja polegająca na wymianie kotła grzewczego wraz z infrastrukturą, wymianie okien, drzwi, remoncie podłóg, sufitów i innych robotach mających wpływ na polepszenie stanu technicznego lokalu przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat, o wartości pow. 10 tys. zł	+15
Ogrzewanie piecem na węgiel, drewno	- 8	Budynek jedno lub dwurodzinny	+5

4. Miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zostaje ustalona poprzez odjęcie lub dodanie od/do stawki podstawowej zsumowanych czynników obniżających lub podwyższających stawkę, przy czym suma obniżek i podwyżek nie może powodować zmiany stawki podstawowej o więcej niż 30%.

5. W przypadku remontu lub modernizacji przeprowadzonej przez wspólnotę mieszkaniową, mających wpływ na wysokość czynszu, czynsz ulega podwyższeniu zgodnie z czynnikami określonymi w tabeli nr 6.

6. Burmistrz Dzierzgonia, zgodnie z art. 8 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), ustali na dany rok wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy obowiązujące w dniu wejścia niniejszej uchwały w życie. Podwyższanie czynszu za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6.1. Stawkę czynszu za lokale socjalne ustala się w wysokości 30% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Dzierzgoń.

6.2. Stawkę czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń ustalana jest zgodnie z zapisami ust.6.1. niniejszego punktu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W latach 2020-2025 planuje się w obecnym systemie prawnym utrzymać formę Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Dzierzgoni jako jednostki organizacyjnej zarządzającej i administrującej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań własnych Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych. Dopuszcza się zmianę formy organizacyjnej zakładu, dostosowując się do przepisów w odrębnych ustawach.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- a) wykonywanie uprawnień właściciela, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2019 r. poz. 1145 ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 r. poz. 65),
- b) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2020 r. poz. 532 ze zm.),
- c) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych zarządzanych nieruchomości stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. 2020 r. poz. 1333 ze. zm.),
- d) dokonywanie wszelkich czynności procesowych,
- e) zwracanie kaucji mieszkaniowych,
- f) podejmowania decyzji w sprawie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu płatności wierzytelności zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
- g) prowadzenie windykacji należności.

Rozdział 6. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

W latach 2020–2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) wpływów z czynszów lokali użytkowych stanowiących własność Gminy,
- c) budżetu Gminy Dzierżoń oraz środków pozabudżetowych.

Rozdział 7. **Prognoza dotycząca wydatków eksploatacyjnych**

Koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym obejmują:

1. koszty dostawy usług do lokali (opłaty niezależne od właściciela),
2. koszty bieżącej eksploatacji zasobu:
 - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna wydatki administracyjne)
 - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości
 - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, dezynfekcja i inne).
3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.
4. koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tym wydatki inwestycyjne):
 - wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, konserwacje, drobne naprawy,
 - wydatki inwestycyjne - remonty kapitalne i modernizacje takie jak rozbudowa, nadbudowa, doposażenie w instalacje

Prognoza wydatków na lata 2020-2025 przewiduje utrzymanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożeniu dekapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu np. poprzez doposażenia w instalacje grzewcze i instalacje gazu przewodowego.

Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem na lata 2020-2025 przedstawia *Tabela 7*

Tabela 7

Lp.	Rodzaj wydatku	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszt bieżącej eksploatacji	53742,65	55933,49	58170,83	60497,66	62917,57	65434,27	68051,64
2	Zarząd nieruchomością wspólną	112728,82	121245,04	132267,24	132928,58	133593,22	134261,19	134932,50
3	Fundusz remontowy wspólnot	113352,63	118635,00	124566,60	130794,93	137334,68	144201,41	151411,48
4	Koszt remontów budynków i lokali	58791,93	56440,24	59262,25	62225,36	65336,63	68603,46	72033,63
5	Koszt modernizacji budynków i lokali	84186,57	115745,44	132635,94	145899,53	167784,46	184562,91	212247,35
Razem		422802,60	467999,21	506902,86	532346,06	566966,56	597063,24	638676,60

Rozdział 8.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gminy Dzierżoń:

- a) systematycznie dba o istniejący zasób mieszkaniowy, prowadzi działania mające na celu poprawę jego stanu technicznego,
- b) stosuje stawki czynszu adekwatne do wyposażenia i stanu lokali mieszkalnych,
- c) umożliwienie odliczenia od czynszu koszty materiałów zakupionych i wykorzystanych do remontu lokalu mieszkalnego,

- d) umożliwienie dokonywania zamian lokali mieszkalnych między najemcami, zgodnie z ich potrzebami i możliwościami finansowymi,
- e) zmniejszanie liczby wspólnot mieszkaniowych z małym udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych budynkach,
- f) weryfikuje sposób użytkowania lokali poprzez monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach, sytuacji podnajęcia lub przekazania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego,
- g) prowadzi działania windykacyjne i eksmisyjne w stosunku do zadłużonych najemców,
- h) w przypadku lokali, w których planuje się przeprowadzenie remontu kapitalnego zapewnia lokatorom lokale zamienne stosując w tym celu zwolnione lokale przez dotychczasowych najemców.

Rozdział 9. Podsumowanie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania "wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy", który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w Programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżgoń oraz poprawy stanu technicznego zasobu.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat w związku z powyższym Gmina Dzierzgoń jest zobowiązana do przyjęcia nowego aktu prawnego.

Burmistrz Dzierzgonia

Jolanta Szewczun