

UCHWAŁA NR 69.XIII.2025
Rady Gminy w Dzierżąźni
z dnia 24 września 2025 roku

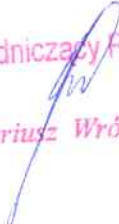
w sprawie uchwalenie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Dzierżąźnia na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Gminy w Dzierżąźni uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Dzierżąźnia na lata 2025-2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżąźnia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniki Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Wróblewski


RADCA PRAWNY
Daniel Nastaszyk
OLIC 338

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZIERŻĄŻNIA NA LATA 2025-2029



Spis treści

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rozdział 1. | 4 |
| Wprowadzenie | 4 |
| Rozdział 2. | 5 |
| Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżążnia oraz prognoza dotycząca jego wielkości | 5 |
| Rozdział 3. | 9 |
| Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali | 9 |
| Rozdział 4. | 10 |
| Planowana sprzedaż budynków i lokali | 10 |
| Rozdział 5. | 10 |
| Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu | 10 |
| Rozdział 6. | 11 |
| Aktywna windykacja należności czynszowych | 11 |
| Rozdział 7. | 11 |
| Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach | 11 |
| Rozdział 8. | 12 |
| Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach | 12 |
| Rozdział 9. | 12 |
| Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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 | 12 |
| Rozdział 10. | 13 |
| Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy | 13 |

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZIERŻĄZNIA NA LATA 2025-2029

Rozdział 1. Wprowadzenie

Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na co najmniej 5 kolejnych lat. Opracowanie go na podstawie zasobów mieszkaniowych Gminy Dzierżążnia w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne, tymczasowe i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidzianych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W celu realizacji zadań własnych gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżążnia na lata 2025-2029 zwany dalej „Programem” obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżążnia;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
3. Planowaną sprzedaż budynków i lokali;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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;
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dzierżążnia.

Słowniczek:

Ilekrót w uchwale mowa jest o:

1. ustawie bez bliższego określenia- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.),
2. czynszu- należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
3. gminie- należy przez to rozumieć Gminę Dzierżążnia,
4. najemcy/lokatorze- należy rozumieć przez to najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
5. gospodarstwie domowym- należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
6. lokalu- należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
7. mieszkaniowym zasobie gminy- należy przez to rozumieć lokale, o których mowa w art.2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
8. kosztach utrzymania lokalu- należy przez to rozumieć koszty, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy,

9. budynku komunalnym- należy przez to rozumieć budynek należący do zasobów Gminy Dzierżążnia,
10. lokalu komunalnym- należy przez to rozumieć lokal należący do zasobów Gminy Dzierżążnia,
11. wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dzierżążnia.

Rozdział 2.

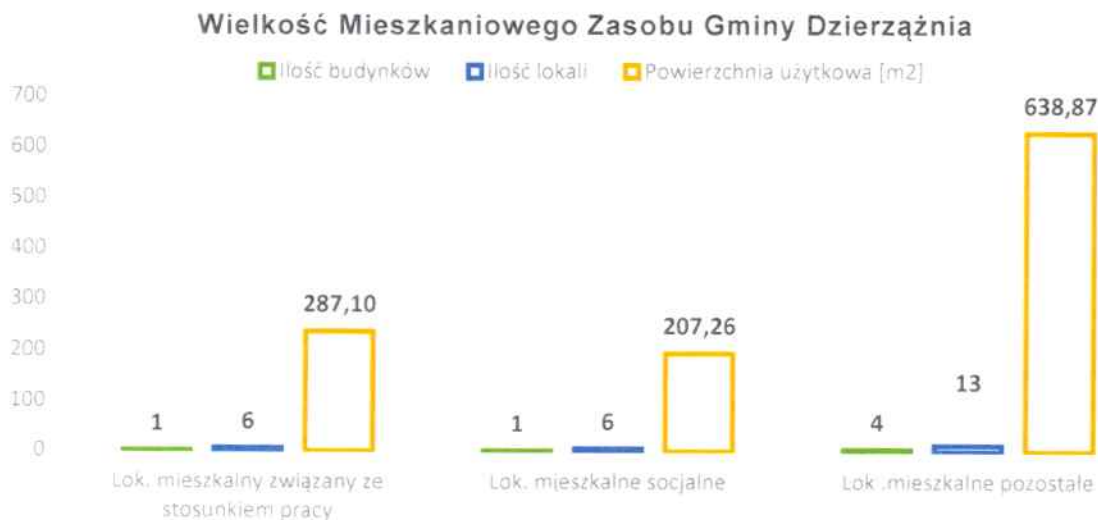
Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Dzierżążnia oraz prognoza dotycząca jego wielkości

§ 1.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Dzierżążnia.
2. Według stanu na dzień 12 września 2025 roku gmina dysponuje 25 lokalami mieszkalnymi.
3. W skład mieszkaniowego zasobu wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach będących własnością gminy Dzierżążnia.
4. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Rodzaj budynku | Ilość budynków | Ilość lokali mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa [m ²] |
|-------|------------------------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 1. | Lokale mieszkalne związane ze stosunkiem pracy | 1 | 6 | 287,10 |
| 2. | Lokale mieszkalne socjalne | 1 | 6 | 207,26 |
| 3. | Lokale mieszkalne pozostałe | 4 | 13 | 638,87 |
| RAZEM | | 6 | 25 | 1133,23 |

Tabela nr 1- Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Dzierżążnia – dane własne UG w Dzierżążni (12.09.2025r.)



Wykres nr 1- Wielkość Mieszkaniowego Zasobu Gminy Dzierżążnia– dane własne UG w Dzierżążni (12.09.2025r.)

Na ogólną liczbę 25 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy składają się:

| Lp. | Nazwa budynku | Adres | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Rodzaj budynku |
|--------------|-------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. | „GOZ” Dzierżążnia | Dzierżążnia 58 | 6 | 287,10 | Lok. mieszkalny związany ze stosunkiem pracy |
| 2. | „Drogomistrzówka” | Dzierżążnia 11 | 6 | 207,26 | Lok. mieszkalne socjalne |
| 3. | Budynek poszkolny | Starczewo Wielkie 43 | 3 | 120 | Lok. mieszkalne pozostałe |
| 4. | „WOZ” Nowe Kucice | Nowe Kucice 47 | 2 | 97 | Lok. mieszkalne pozostałe |
| 5. | Budynek poszkolny | Cumino 29 | 4 | 125,02 | Lok. mieszkalne pozostałe |
| 6. | Budynek poszkolny | Siekluki 14 | 4 | 296,85 | Lok. mieszkalne pozostałe |
| RAZEM | | | 25 | 1133,23 | |

Tabela nr 2- Zestawienie budynków będących w zasobie gminy– dane własne UG w Dzierżążni (12.09.2025r.)

§ 2.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

1. Budynki, w których wynajmowane są lokale mieszkalne wykazują zróżnicowane stany techniczne
2. W najgorszym stanie technicznym znajdują się budynki powstałe w latach 1925-1930, na których najbardziej widać zużycie techniczne. Wymagają one największych nakładów finansowych w celu konserwacji oraz wykonania wszelkich niezbędnych napraw.
3. Na większości budynków nieprawidłowości kształtują się w następujący sposób:
 - 1) udrożnienie przewodów wentylacyjnych,
 - 2) naprawa ubytków tynku
 - 3) naprawa elewacji frontowej
 - 4) oczyszczenie i zabezpieczenie rur spustowych
 - 5) remont pokrycia dachowego
 - 6) naprawa schodów
 - 7) docieplenie ścian zewnętrznych
 - 8) wymiana okien

Zalecenia dotyczące budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zależne są od wykonywanej corocznej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego wszystkich budynków- zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418). Taką kontrolę zleca właściciel lub zarządca budynku osobie do tego uprawnionej.

Prace w budynkach mieszkalnych obejmują w pierwszej kolejności prace pilne dotyczące bieżących potrzeb w celu usunięcia zagrożeń użytkowników lokali, napraw instalacji elektrycznych, grzewczych, kominowych, wentylacyjnych itp. oraz niezbędnych napraw dachów i innych prac niezbędnych dla danych budynków mieszkalnych.

Informacja o budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

| Lp. | Budynek | Nr działki | Rok budowy | Księga Wieczysta | Wypożyczenie techniczne | WC | Stan techniczny |
|-----|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| 1. | "GOZ" Dzierżążnia | 86/1, obręb 0006 Dzierżążnia | ok. 1950 r. | PL1L/00017647/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie gazowe, | tak | użyteczny |
| 2. | "Drogomistrzówka" | 254, obręb 0006 Dzierżążnia | ok. 1930 r. | PL1L/00017647/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | nie | użyteczny |
| 3. | Starczewo Wielkie- budynek poszkolny | 15/3, obręb 0027 Starczewo Wielkie | ok. 1970 r. | PL1L/00002897/9 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |
| 4. | "WOZ" Nowe Kucice | 169/3, obręb 0014 Nowe Kucice | ok. 1970 r. | PL1L/00006333/6 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie olejem opałowym | tak | użyteczny |
| 5. | Cumino- budynek poszkolny | 12, obręb 0005 Cumino | ok. 1925 r. | PL1L/00005872/9 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |
| 6. | Siekluki- budynek poszkolny | 64, obręb 0025 Siekluki | ok. 1930 r. | PL1L/00006045/0 | instalacja wodna, instalacja elektryczna, ogrzewanie indywidualne | tak | użyteczny |

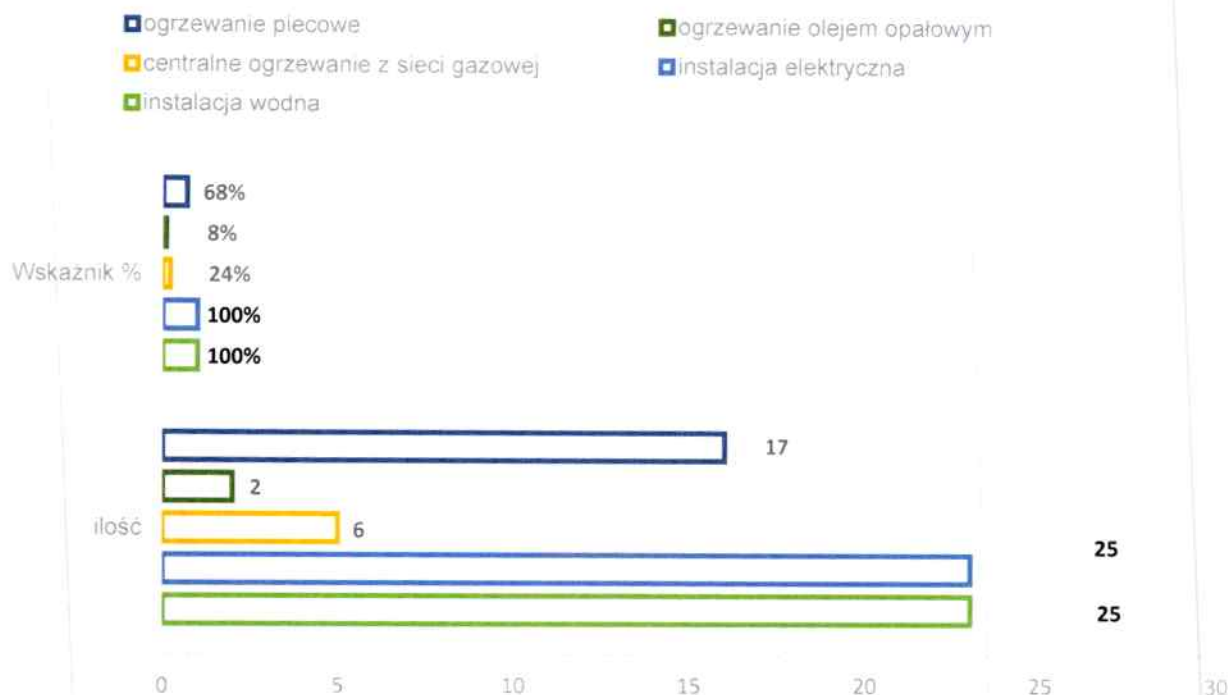
Tabela nr 3- informacja o budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy – dane własne UG w Dzierżążni

4. Wypożyczenie budynków i lokali należących do zasobów gminy:

| Nazwa urządzenia technicznego | Lokale w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy | |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| | Ilość | Wskaźnik % |
| instalacja wodna | 25 | 100% |
| instalacja elektryczna | 25 | 100% |
| centralne ogrzewanie z sieci gazowej | 6 | 24,0% |
| ogrzewanie olejem opałowym | 2 | 8,0% |
| ogrzewanie piecowe | 17 | 68,0% |

Tabela nr 4- wyposażenie lokali należących do zasobu gminy– dane własne UG w Dzierżążni (12.09.2025r.)

Wyposażenie techniczne lokali należących do zasobu gminy



Wykres nr 2- Wyposażenie techniczne lokali należących do zasobów gminy

§ 3.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2029:

Wielkość zasobu mieszkaniowego- prognoza



Wykres nr 3- Wielkość zasobu mieszkaniowego- prognoza na lata 2025-2029

Podane wyżej wielkości są prognozowane i mają charakter szacunkowy, wynikający m.in. z analizy struktury budynków będących w zasobie mieszkaniowym gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4.

1. Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:
 - 1) Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody:
 - a) w przypadku osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego,
 - b) w sytuacji mieszkań do remontu na koszt przyszłego najemcy
 - 2) Zapewnienie lokali mieszkalnych;
 - 3) Realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
2. Znaczącym czynnikiem wpływającym na uszczuplenie mieszkaniowego zasobu gminy pozostaje konieczność wykwaterowania wchodzących w jego skład nieruchomości, znajdujących się w złym stanie technicznym i wynikających z powyższego obowiązek zapewnienia lokali zamiennych lokatorom zajmującym mieszkania w takich budynkach. W takiej sytuacji każdorazowo dokonuje się przeglądu dotychczas zajmowanego lokalu oraz oceny jego utrzymania przez dotychczasowych lokatorów i sytuacji materialnej tych osób, a następnie zapewnia się lokatorom odpowiednie mieszkania.
3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418). Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków, napraw instalacji elektrycznych, grzewczych, kominowych, wentylacyjnych itp.
4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno- budowlanych. Wspominany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.
5. Ocena stanu technicznego zasobu jest i będzie dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy roczne i pięcioletnie budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
6. Zakres prac remontowych istniejącego zasobu mieszkaniowego gwarantujący utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym oraz ich szacunkowy koszt wykonania na każdy rok określi Wójt Gminy i przedłoży Radzie Gminy w budżecie.
7. W pierwszej kolejności pracami remontowymi zostaną objęte budynki wymagające wymiany lub naprawy pokryć dachowych, naprawy kominów, wymiany bądź naprawy instalacji elektrycznej, naprawy wentylacji, wymiany otworów okiennych i drzwiowych itp.
8. Remonty będą przeprowadzone w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy Dzierżążnia.

| Lp. | Nazwa budynku | Adres | Ogólny stan budynku | Potrzeby remontowe |
|-----|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | „GOZ” Dzierżąnia | Dzierżąnia 58 | Bardzo dobry | ----- |
| 2. | „Drogomistrzówka” Lokal socjalny | Dzierżąnia 11 | Zły | Remont pokrycia, wymiana stolarki drzwiowej, uzupełnienie tynków zew. |
| 3. | Budynek poszkolny | Starczewo Wielkie 43 | Dobry / zadowalający | Naprawa tynku elewacyjnego, rozpatrzyć możliwość termomodernizacji, naprawa schodów betonowych |
| 4. | „WOZ” Nowe Kucice | Nowe Kucice 47 | Bardzo dobry | ----- |
| 5. | Budynek poszkolny | Cumino 29 | Zadowalający/ dostateczny | Naprawa tynków elewacyjnych, wymiana stolarki okiennej, wymiana pokrycia dachowego i naprawa obróbek blacharskich, naprawa schodów wejściowych. |
| 6. | Budynek poszkolny | Siekluki 14 | Dobry / zadowalający | Naprawa pokrycia dachu, uzupełnienie brakujących rynien i rur spustowych, naprawa cz. stolarki okiennej |

Tabela nr 5- ogólny stan budynku i potrzeby remontowe – dane własne UG w Dzierżąni wg dokumentów

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż budynków i lokali

§ 5.

1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029;
2. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Gmina stara się prowadzić racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz zmierza do równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Zarządzeniem Wójt Gminy Dzierżąnia w oparciu o zasady określone w ustawie.
3. Uzyskane dochody z czynszów będą przeznaczane na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.
4. W czasie trwania stosunku najmu Wójt może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie jego stanu technicznego i standardu życia.
5. Podwyższenie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
6. Najemcy lokali opłacają czynsz za lokale mieszkalne, ustalony wg stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
8. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

9. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające wysokość dochodów własnych oraz członków gospodarstwa domowego.
10. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
11. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:
 - 1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
12. Obniżki o których mowa w ust. 9, 10 i 12 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymuje się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
13. W przypadku złożenia dokumentów potwierdzających dochód niezgodny z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymania obniżenia czynszu.

Rozdział 6.

Aktywna windykacja należności czynszowych

§ 7.

1. Gmina prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz monitoring bieżących należności, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty i zawiadomień o braku bieżących płatności.
2. Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:
 - 1) prowadzenie windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia;
 - 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
 - 3) ponownego kierowania spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
 - 4) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego poprzez e- sądy.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w kolejnych latach

§ 8.

1. Nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza wójt.
2. Gospodarka nieruchomościami mieszkalnymi opiera się na następujących zasadach:
 - 1) Utrzymaniu zasobu mieszkaniowego w należyтым, niepogarszającym się stanie technicznym;
 - 2) Niezbędnym remoncie realizowanym w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy;
 - 3) Zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.
3. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Pozostałe niezbędne do uzupełnienia brakujące środki zostaną pokryte w miarę posiadanych środków z budżetu gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżety Unii Europejskiej)
3. Prognozowana wysokość dochodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobów gminy przedstawia poniższy wykres:



Wykres nr 4- Prognozowana wysokość dochodów w latach 2022-2029

Rozdział 9.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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

§ 10.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest uzależniona od przychodów, którymi są wpływy z czynszu za lokale mieszkalne.
2. Podział planowanych wydatków na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów na okres 2025-2029 przedstawia poniższy wykres:



Wykres nr 5- Prognozowana wysokość wydatków w latach 2025-2029

3. Gmina Dzierżążnia nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, ponieważ Mieszkaniowy Zasób Gminy Dzierżążnia, stanowi w całości własność Gminy Dzierżążnia.

Rozdział 10.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11.

1. Ustala się następujące kierunki polityki gminy w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem:
 - 1) Podejmowanie działań mających na celu zwiększenie zasobów mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniając potrzeby mieszkańców,
 - 2) Dokonywanie remontów istniejącej substancji mieszkaniowej celem utrzymania stanu zasobu mieszkaniowego w dostatecznym stanie technicznym,
 - 3) Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz oraz uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności
 - 4) Poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego,
 - 5) Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mającym na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.
 - 6) Urealnienie opłat za lokale mieszkalne,
 - 7) Nie przewiduje się zbywania lokali mieszkalnych w latach 2025-2029.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Wróblewski