



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 23.12.2022 r.

Poz. 5297

### UCHWAŁA NR XXXVII/595/2022 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 6 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stężyca na lata 2023 - 2027 w brzmieniu jak w załączniku stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężyca

**Stefan Literski**

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/595/2022  
Rady Gminy Stężyca  
z dnia 6 grudnia 2022 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2023-2027**

Ilekcroć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale społeczne i pozostałe lokale mieszkalne**

##### **§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Stężyca, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy w następujących miejscowościach:

- 1) w Stężycy, ul. Abrahama 4, – 8 lokali mieszkalnych;
- 2) w Stężycy, ul. Jana III Sobieskiego 15A, – 6 lokali mieszkalnych;
- 3) w Gołubiu, ul. Sambora II 17, – 5 lokali mieszkalnych;
- 4) w Szymbarku, ul. Długa 25, – 3 lokale mieszkalne;
- 5) w Szymbarku, ul. Długa 31, – 3 lokale mieszkalne;
- 6) w Sikorzynie, ul. Rodu Wybickich 87, – 2 lokale mieszkalne;
- 7) w Łączynie 4, – 3 lokale mieszkalne;
- 8) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 13, – 2 lokale mieszkalne;
- 9) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 22, – 6 lokali mieszkalnych;
- 10) w Kamienicy Szlacheckiej, ul. Długa 22a, – 1 lokal mieszkalny.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 39 lokali mieszkalnych w 10 budynkach, z tego:

- 1) 4 mieszkania związane ze stosunkiem pracy znajdują się w 2 budynkach (Ośrodek Zdrowia w Szymbarku i w Kamienicy Szlacheckiej);
- 2) 35 mieszkań do wynajmu na czas nieoznaczony znajduje się w 8 budynkach.

3. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich 5 lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) w budynku przy ul. J. III Sobieskiego 15A w Stężycy utworzono 6 nowych mieszkań i jednocześnie zlikwidowano 4 mieszkania w budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 13 w Stężycy;
- 2) w budynku przy ul. Długiej 22 w Kamienicy Szlacheckiej utworzono 5 nowych mieszkań i jednocześnie wyburzono budynek mieszkalny przy ul. Długiej 11 w Kamienicy Szlacheckiej (tzn. zlikwidowano 5 mieszkań);
- 3) utworzono nowy lokal mieszkalny w budynku byłej szkoły przy ul. Sambora II 17 w Gołubiu.

##### **§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący zasób mieszkaniowy gminy.

2. Lokale zasobu mieszkaniowego gminy mogą być oddawane w najem społeczny pod warunkiem, że osoba z którą zostanie zawarta umowa najmu socjalnego spełnia kryteria ustawy.

3. Liczba mieszkań może zostać zwiększona o lokale, które mogą powstać w budynkach byłych szkół.

### § 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

W okresie od 2023-2027 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny i wygląd zewnętrzny następujących budynków:

- 1) w miejscowości Łączyno 4 (była szkoła);
- 2) w miejscowości Gołubie, ul. Sambora II 17 (była szkoła);
- 3) w miejscowości Szymbark, ul. Długa 25 (była szkoła);

### Rozdział 2.

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

#### § 4. Analiza potrzeb remontowych budynków

L.p.	Miejscowość	Ulica i nr budynku	Zakres remontowy budynków
1.	Gołubie	Sambora II 17	- remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wymiana pozostałej drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, - remont klatki schodowej, - remont podłóg w mieszkaniach na poddaszu, - wymiana instalacji wodociągowej i remont instalacji kanalizacyjnej, - remont mieszkania nr 5, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
2.	Łączyno	4	-wymiana pokrycia dachu (azbest), - remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wykonanie ocieplenia mieszkań na poddaszu, - remont podłóg na poddaszu, - remont mieszkania nr 3, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
3.	Szymbark	Długa 25	- remont elewacji budynku z wykonaniem ocieplenia, - wykonanie ocieplenia mieszkań na poddaszu, - wykonanie nowej instalacji grzewczej z ekologiczny źródłem ciepła.
4.	Sikorzyno	Rodu Wybickich 87	- konserwacja dachu, - wymiana pozostałej stolarki okiennej, - wymiana drzwi wejściowych do mieszkań
5.	Kamienica Szlachecka	Długa 13	- malowanie klatki schodowej, - remont mieszkania nr 2, - wymiana pokrycia dachu.
6.	Stężyca	Abrahama 4	- konserwacja dachu.

#### § 5. Plan remontów zasobu w latach 2023 - 2027

W okresie 2023 – 2027 planuje się następujące remonty zasobu mieszkaniowego gminy:

- rewitalizacja budynku „starej szkoły” w miejscowości Łączyno 4,
- konserwacja dachu na budynku przy ul. Abrahama 4 w Stężycy,
- konserwacja dachu na budynku przy ul. Rodu Wybickich 87 w Sikorzynie,
- remont kapitalny budynku „starej szkoły” w Gołubiu,
- wymiana pozostałej stolarki okiennej,
- wymiana pokrycia dachu na części mieszkalnej budynku przy ul. Długiej 13 w Kamienicy Szlacheckiej,
- remont kapitalny budynku „starej szkoły” w Szymbarku,
- wymiana żeliwnej instalacji kanalizacyjnej w niektórych budynkach,

- wymiana instalacji elektrycznej w niektórych mieszkaniach.

Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

##### **§ 6. Sprzedaż mieszkań komunalnych**

1. Gmina w chwili obecnej nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego, pierwszeństwo w nabywaniu lokalu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

##### **§ 7. Podwyższanie stawki czynszu**

1. Wskaźnikiem decydującym o wysokości czynszu jest wartość odtworzeniowa lokalu, która dla Województwa Pomorskiego została na okres od 1 kwietnia 2022r. do 30 września 2022r. określona w kwocie 5.461,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości czynszu powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym zobowiązuje właściciela do uzasadnienia podwyżki i sporządzenia kalkulacji. Z powyższego wynika, że wzrost stawki miesięcznej czynszu do poziomu 13,65 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia. W chwili obecnej w zasobie mieszkaniowym gminy Stężyca obowiązują dwie stawki:

- 1) dla nowo utworzonych lokali mieszkalnych z jednoczesnym wykonaniem remontu kapitalnego budynku maksymalna stawka wynosi 15,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- 2) dla pozostałych lokali mieszkalnych maksymalna stawka wynosi 9,60 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż co 12 m-cy na zasadach określonych w § 8 i 9 niniejszego programu.

##### **§ 8. Zasady ustalania stawek czynszu najmu**

1. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Stężyca ustalone są przez Wójta Gminy Stężyca w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu równa będzie 50% najniższej stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu za najem socjalny lokalu nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

##### **§ 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu**

1. Stawka czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu lub obniżeniu.

1) Stawka ulega obniżeniu gdy:

- a) lokal nie posiada kuchni lub łazienki – 5%
- b) lokal nie posiada bieżącej wody lub kanalizacji – 5%

2) Stawka ulega podwyższeniu gdy:

- a) lokal posiada ogrzewanie z kotłowni lokalnej + 10% (za kotłownię lokalną uważa się pomieszczenie, w którym znajduje się kocioł c.o., i które jest położone poza lokalem mieszkalnym, również gdy obsługiwana jest przez najemcę dla własnych potrzeb).
- b) lokal posiada ciepłą wodę użytkową z kotłowni lokalnej + 10% (gdy kotłownię obsługuje wynajmujący lokale)

2. Stawka czynszu ze względu na stan techniczny budynku:

- 1) w przypadku gdy budynek został wybudowany przed 1945 rokiem i nie wykonano w nim remontu kapitalnego zostanie obniżona o 5%
- 2) w przypadku gdy wykonano w nim remont kapitalny zostanie podwyższona o 40%

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich:

- 1) obniżek nie może przekroczyć 10% wartości stawki bazowej,
- 2) wyżek nie może przekroczyć 60% wartości stawki bazowej.

#### **§ 10. Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu**

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę.

#### **§ 11. Zaległości czynszowe**

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzanie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

### **Rozdział 5.**

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

#### **§ 12. Zarządzanie zasobem**

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt, za pośrednictwem odpowiedzialnego pracownika.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 13. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy. Wydatki ponoszone na utrzymanie i remonty budynków zasobu mieszkaniowego gminy są jednak uzależnione od czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, które są dochodem budżetu gminy.

2. Przychody czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych w 2022 r. wyliczono na kwotę 217.044,60 zł.

3. Ponadto część najemców mieszkaniowego zasobu gminy (dotyczy mieszkań w Stężycy, w Kamienicy Szlacheckiej przy ul. Długiej 22 i w Szymbarku przy ul. Długiej 31) oprócz czynszu do Urzędu Gminy Stężycy są zobowiązani uiszczać opłaty niezależne od właściciela tj. opłatę za dostawę do lokalu energii ciepłej i ciepłej wody. Wpływy z opłat są zależne od ponoszonych kosztów i w 2022 roku wynoszą 98.353,00 zł.

### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków**

#### **§ 14. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy na lata 2023 -2027**

Wyszczególnienie rodzaju wydatków		Projekt wydatków w zł na lata 2023-2027				
		2023	2024	2025	2026	2027
Ogółem na dany rok		110.000	345.000	365.000	385.000	405.000
w tym:						
1	Zakup materiałów i wyposażenia	80.000	140.000	155.000	170.000	185.000
2	Zakup usług remontowych	10.000	150.000	150.000	150.000	150.000
3	Zakup usług pozostałych	20.000	55.000	60.000	65.000	70.000

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2023-2027 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

**Rozdział 8.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy****§ 15. Zamiany lokali mieszkalnych**

Umożliwia się zamianę lokali większych na mniejsze oraz mniejszych na większe stosownie do możliwości finansowych najemców.

**§ 16. Skuteczniejsze wykorzystanie lokali związanych ze stosunkiem pracy**

W przypadku opróżnienia lokalu związanego ze stosunkiem pracy i braku wniosku o przyznanie lokalu osobie, która byłaby związana stosunkiem pracy w służbie zdrowia lub w jednostce organizacyjnej Gminy, umożliwia się najem innej osobie, która posiada dochody umożliwiające opłacanie czynszu. Umowa wówczas zostanie zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużania okresu zawartej umowy.