

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 28 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Sierakowice na lata 2023 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z póź. zm.), oraz 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 2023 r., poz. 725)

**Rada Gminy Sierakowice uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sierakowice na lata 2023 – 2028” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr III/32/18 Rady Gminy Sierakowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sierakowice w latach 2019-2023.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 28 listopada 2023 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sierakowice na lata 2023-2028**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy tworzy się mieszkaniowy zasób gminy.

2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sierakowice na lata 2023 – 2028 jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

2. Zasób mieszkaniowy gminy Sierakowice tworzą:

a) 47 lokali mieszkalnych,

b) 22 lokale socjalne,

3. Wykaz mieszkań komunalnych w Gminie Sierakowice:

<b>Lp</b>	<b>Adres</b>	<b>Powierzchnia lokalu (m2)</b>	<b>Ilość pokoi</b>	<b>Stan techniczny</b>
1	Ul. Kartuska 12 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie	41 32 33 53,50	2 2 2 2	dobry dobry dobry dobry
2	Ul. Kartuska 25 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie	55	2	dobry
3	Ul. Lęborska 21A 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie	62 20 27 49,50	2 1 1 2	dobry dobry dobry dobry
4	Ul. Mirachowska 21 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie	86 86	3 3	dobry dobry

5	ul. Dworcowa 13 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie - nr 5 mieszkanie - nr 6 mieszkanie	46,83 44 46 44 46 44	2 2 2 2 2 2	dobry dobry bardzo dobry dobry dobry dobry
6	ul. 11 Listopada 10 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie	68 34,50 35,57	3 2 2	dobry dobry dobry
7	ul. Podgórna 13 83-341 Gowidlino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie	19,61 23,56 16,12	2 1 1	dobry dobry dobry
8	ul. Jeziora 46 83-341 Gowidlino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie	60,47 39,65 49,91	2 2 2	dobry dobry średni
9	Szopa 27 83-334 Miechucino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie	26,5 46	2 3	dobry dobry
10	ul. Szkolna 16 83-342 Kamienica Królewska - nr 1 mieszkanie	43,3	2	dobry
11	ul. Szkolna 19 83-342 Kamienica Królewska - nr 1 mieszkanie	48,02	2	bardzo dobry
12	ul. Dworcowa 4 83-342 Kamienica Królewska - nr 1 mieszkanie	47	3	średni
13	Mojusz 23 83-334 Miechucino - nr 1 mieszkanie	48,32	2	dobry
14	Ul. Podgórna 5 83-340 Tuchlino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie	36,50 45,5 67,14 53,50	2 2 2 2	średni średni bardzo dobry średni

15	Tuchlino 16 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie - nr 5 mieszkanie - nr 6 mieszkanie - nr 7 mieszkanie	41,07 44 51 44 40,92 46,68 52,84	2 2 2 2 2 2 2	dobry dobry dobry dobry dobry dobry średni
16	Tuchlino 16A 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie	58,5 14,78 34,78	3 1 2	dobry dobry dobry
17	Kubusia Puchatka 8/23 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie	26	2	bardzo dobry
LOKALE SOCJALNE				
1	Paczewo 10 83-340 Sierakowice - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie	62,5 43	2 2	dobry bardzo dobry
2	Dolina Jadwigi 4 83-341 Gowidlino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie	27 25 35 41	1 1 2 2	średni dobry średni bardzo dobry
3	Ul. Dolina Słupi 6 83-340 Tuchlino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie - nr 5 mieszkanie - nr 6 mieszkanie - nr 7 mieszkanie	45 35 64,79 38,5 63,4 65 64	1 1 2 2 2 2 2	średni bardzo dobry dobry średni bardzo dobry dobry dobry
4	Mojusz 41 83-334 Miechucino - nr 1 mieszkanie - nr 2 mieszkanie - nr 3 mieszkanie - nr 4 mieszkanie - nr 5 mieszkanie - nr 6 mieszkanie - nr 7 mieszkanie - nr 8 mieszkanie - nr 9 mieszkanie	42 41 42 11 42,44 44 69 26,72 53,37	2 2 2 1 2 2 2 2 2	średni średni dobry średni dobry średni dobry dobry dobry

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 3.060,29 m<sup>2</sup>.

4. W okresie od 2023 – 2028 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny.

### **Rozdział 3.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

1. W wyniku przeglądu stanu technicznego budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego określa się potrzebę wykonania następującego zakresu remontów i modernizacji w obiektach, w poszczególnych latach:

<b>Lp</b>	<b>Adres</b>	<b>Zakres prac</b>	<b>Planowany termin realizacji</b>
1	Szopa 27 83-334 Miechucino	Remont kominów	2023-2024
2	Tuchlino, ul. Dolina Słupi 6 83-340 Sierakowice	Naprawa schodów wejściowych	2023-2024
3	Tuchlino 16A 83-340 Sierakowice	Wymiana instalacji elektrycznej	2024-2025
4	Sierakowice, ul. Kartuska 12 83-340 Sierakowice	Wymiana instalacji elektrycznej	2024-2025
5	Tuchlino ul. Podgórna 5	Wymiana pokrycia dachowego	2026-2027
6	Dolina Jadwigi 83-341 Gowidlino	Wymiana pokrycia dachowego	2027-2028

2. W pozostałych przypadkach remonty będą planowane w zależności od stopnia zużycia budynków oraz ich stanów technicznych.

### **Rozdział 4.**

#### **Sprzedaż lokali**

1. W przypadku woli sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Rada Gminy każdorazowo wyraża zgodę na jego sprzedaż w drodze Uchwały.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Sierakowice za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

4. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego jest uzależniona od następujących czynników:

- a) położenia budynku, w którym znajduje się lokal,
- b) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- c) wyposażenia lokalu w łazienkę i wc.

5. Ze względu na położenie budynku, w którym znajduje się lokal, wprowadza się czynniki obniżające stawkę bazową poprzez podział na strefy centralną i peryferyjną.

6. Ustalona stawka bazowa czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu zgodnie z poniższymi zasadami:

Lp	Wyposażenie mieszkań w instalacje	Stawka bazowa %
1	centralne ogrzewanie, ciepła woda, WC, łazienka	100
2	centralne ogrzewanie, WC, łazienka	90
3	brak centralnego ogrzewania, WC, łazienka	80
4	brak centralnego ogrzewania, WC, bez łazienki	70
5	WC poza lokalem mieszkalnym	60

Dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach położonych poza Sierakowicami kwotę bazową czynszu pomniejsza się o 10 % (strefa peryferyjna).

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją lokalu, opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

## **Rozdział 6.**

### **Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **Rozdział 7.**

### **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:
  - 1) środki pieniężne pochodzące z budżetu Gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu oraz ze sprzedaży budynków i lokali,
  - 2) środki z budżetu Gminy.

## **Rozdział 8.**

### **Wysokość wydatków 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**

Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Sierakowice wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie. Ich wielkości zawiera poniższa tabela.

Lata	Planowane wpływy	Planowane wydatki			
		Bieżąca eksploatacja	Remonty i konserwacja	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
2023	220 000	140 000	80 000	-	-
2024	220 000	140 000	80 000	-	-
2025	220 000	140 000	80 000	-	-
2026	230 000	150 000	80 000	-	-
2027	230 000	150 000	80 000	-	-
2028	230 000	150 000	80 000	-	-

## **Rozdział 9.**

### **Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Lokale zamienne mogą być przyznane osobom:

- 1) zajmującym mieszkania stanowiące własność gminy przeznaczone do rozbiórki, przebudowy lub remontu o ile zakres tych prac wymaga ich opróżnienia,
- 2) pragnącym przenieść się do lokalu mniejszego w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Wydzielenie lokali dla potrzeb, o których mowa w pkt. 1 niniejszego rozdziału odbywa się w wyniku:

- 1) odzysku mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) adaptacji na cele mieszkaniowe lokali niemieszkalnych.

### **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 Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przedmiotowy program określa zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sierakowice w latach 2023 – 2028. Uchwała podejmowana jest w celu racjonalnego gospodarowania majątkiem gminy.