

**UCHWAŁA NR LX/826/23
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.

Przewodniczący Rady
Gminy


Mirosław Kuczkowski

Załącznik do uchwały Nr LX/826/23

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:

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

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:

Lp	Adres	Zakres prac	Planowany termin realizacji
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.
Sprzedż 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 m² 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.