

**Projekt**

z dnia 31 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SZTUTOWO**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr LI/543/2023 Rady Gminy Sztutowo z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztutowo w latach 2023-2027”**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze 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 ( t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Sztutowo uchwała co następuje:

**§ 1.** W uchwale nr LI/543/2023 **Rady Gminy Sztutowo z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztutowo w latach 2023-2027”** załącznik do tej uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**dr Marcin Owiński**

## Rozdział 1 Założenia ogólne

### § 1.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 735 ze zm.), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Posiadanie przez gminę Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, umożliwia przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa komunalnego. Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców. Ogólnym założeniem w niniejszym programie jest stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych.

### Rozdział 2

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

### § 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sztutowo, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, stanowiących własność i współwłasność Gminy i innych podmiotów.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	Powierzchnia	Rodzaj lokalu	Stan techniczny
1	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/2	55,70 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
2	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/3	46,20 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
3	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/4	32 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
4	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/6	42 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
5	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/9	27,9 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
6	Sztutowo, ul. Kanałowa 7/2	72,70 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
7	Sztutowo, ul. Kanałowa 7/3	54,90 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
8	Sztutowo, ul. Muzealna 2/1	65,70 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
9	Sztutowo, ul. Muzealna 2/2	56,30 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
10	Sztutowo, ul. Muzealna 2/3	90 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
11	Sztutowo, ul. Muzealna 4	74,40 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny	Dobry
12	Groszkowo 19/2	46,46 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
13	Groszkowo 19/6	43,31 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Zły
14	Grochowo Pierwsze 2/1	57,78 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
15	Grochowo Pierwsze 2/2	38,49 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
16	Grochowo Pierwsze 2/4	50,96 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
17	Grochowo Pierwsze 2/5	17,50 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
18	Grochowo Pierwsze 2/6	17,50 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
19	Grochowo Pierwsze 2/7	50,08 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
20	Grochowo Drugie 2/6	41,52 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
21	Grochowo Drugie 2/2	30,6 m <sup>2</sup>	lokal socjalny	Zły
22	Grochowo Drugie 5/2	40,06 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
23	Grochowo Trzecie 8/2	42,47 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dobry
24	Grochowo Trzecie 11/4	64,10 m <sup>2</sup>	lokal mieszkaniowy	Dostateczny

25	Grochowo Trzecie 1/4	57,80 m2	lokal mieszkaniowy	Dobry
26	Grochowo Trzecie 1/2	36,09 m2	lokal mieszkaniowy	Dobry
27	Kąty Rybackie, ul. Rybacka 41 A	25 m2	Lokal mieszkaniowy	dobry
28	Kąty Rybackie, ul. Rybacka 41/4	69,70 m2	lokal mieszkaniowy	Dobry
29	Kąty Rybackie, ul. Rybacka 41/5	62,9 m2	lokal mieszkaniowy	Dobry
30	Łaszka 49/2	39 m2	lokal mieszkaniowy	Zły
31	Łaszka 17/1	49,9 m2	Lokal mieszkalny	Bardzo dobry

3. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027:

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	13	12	13	13	<b>13</b>
Liczba lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy	29	28	31	31	<b>31</b>
Liczba lokali socjalnych w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy	1	1	1	1	1

### Rozdział 3

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

##### § 3.

- Analizy potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego wynikającego ze stanu technicznego budynków dokonuje podmiot administrujący, na podstawie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków.
- Priorytetem przy realizacji remontów budynków jest w pierwszej kolejności usuwanie stanów nieruchomości zagrażających życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu ich użytkowników.
- Plan remontów i modernizacji na lata **2023 -2027**:

Lp.	Adres	2023	2024	2025	2026	2027
1	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/2	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty
2	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/3	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty
3	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/4	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty
4	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/6	Zgodnie z planem remontów	Zgodnie z planem remontów	Zgodnie z planem remontów	Zgodnie z planem remontów	Zgodnie z planem remontów

		wspólnoty	wspólnoty	wspólnoty	wspólnoty	wspólnoty
5	Sztutowo, ul. Kanałowa 2/9	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty	Zgodnie z planem remontów wspólnoty
6	Sztutowo, ul. Kanałowa 7/2	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
7	Sztutowo, ul. Kanałowa 7/3	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
8	Sztutowo, ul. Muzealna 2/1	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
9	Sztutowo, ul. Muzealna 2/2	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
10	Sztutowo, ul. Muzealna 2/3	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
11	Sztutowo ul. Muzealna 4	Budynek przekazany w użyczenie dla Muzeum Stutthof	-	-	-	-
12	Groszkowo 19/2	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
13	Groszkowo 19/6	Remont kapitalny	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
14	Grochowo Pierwsze 2/1	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
15	Grochowo Pierwsze 2/2	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
16	Grochowo Pierwsze 2/4	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrożających bezpieczeństwu
17	Grochowo	Usuwanie	Usuwanie	Usuwanie	Usuwanie	Usuwanie



30	Łaszka 49/2	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu
31	Łaszka 17/1	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu	Usuwanie usterek zagrażających bezpieczeństwu

#### **Rozdział 4**

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

#### **§ 4.**

1. Zasady sprzedaży na rzecz najemców domów i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sztutowo zostały określone w Uchwale Nr XX/134/04 RADY GMINY SZTUTOWO z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców domów i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Sztutowo wraz ze sprzedażą lub przekazaniem w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie oraz udzielenia bonifikat. Sprzedaż nie może być dokonana na rzecz osób, które posiadają zaległości w zapłacie z jakiegokolwiek tytułu względem Gminy Sztutowo
2. W latach **2023-2027** nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 5.**

1. Czynsz zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiana Kodeksu Cywilnego obejmuje koszty:
  - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
  - b) zarządzania nieruchomością,
  - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
  - d) ubezpieczenia nieruchomości,
  - e) inne, o ile wynikają z umowy.
2. Czynsz płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca.
3. Osoby, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, powinny opróżnić lokal i uiścić odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

#### **Rozdział 6**

##### **Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztutowo**

#### **§ 6.**

1. Zadaniem polityki czynszowej Gminy Sztutowo w latach 2023-2027 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządzania oraz napraw bieżących, konserwacji i awarii.
2. Maksymalna stawka czynszu z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych stanowiących zasób komunalny nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej ogłaszanej dla woj. pomorskiego.
3. Stawki czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Sztutowo ustalane w oparciu o stawkę bazową uchwaloną niniejszym programem z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne podlega obniżeniu w następujących przypadkach:
  - 1) ciemna kuchnia (dot. tylko pow. kuchni bez okna) – 10%,
  - 2) brak przyłączenia do sieci kanalizacyjnej – 10%,
  - 3) położenie lokalu w miejscowości poza Sztutowem i Kątami Rybackimi -25 %
5. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 35 % stawki czynszu.
6. Prognozowany wzrost stawki bazowej czynszu na lata 2023-2027 :

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Stawka bazowa w zł.	7,00	9,00	11,00	13,00	15,00

#### § 7.

1. Bazowa stawka czynszu będzie ustalana Zarządzeniem Wójta Gminy zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne będzie wynosiła 50 % obowiązującej stawki czynszu. Do ustalenia czynszu najmu za lokale socjalne nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

#### § 8.

1. W przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego, uznaje się za celowe dokonanie zmian wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu.
2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie powinno powodować wzrostu wysokości czynszu najmu. Możliwe jest okresowe zwolnienie najemcy z czynszu mieszkaniowego proporcjonalnie do poniesionych nakładów remontowych.

#### § 9.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Gminy w Sztutowie.

### Rozdział 7

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

#### § 10.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) budżet Gminy Sztutowo, z uwzględnieniem dochodów z tytułu najmu lokali,
- 2) środki pomocnicze (kredyty, środki pozabudżetowe).

### Rozdział 8

#### Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

#### § 11.

Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

	Wysokość wydatków				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	80.000	82.000	84.000	86.000	<b>88.000</b>
Koszty remontowe	50.000	60.000	70.000	80.000	<b>90.000</b>

Koszty modernizacji i lokali	50.000	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3000	2300	2300	2300	<b>2300</b>
Wydatki inwestycyjne	-	300.000	-	-	-

## Rozdział 9

### Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

#### § 12.

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) zasiedlania mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz niestwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 2) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 3) zmniejszania liczby lokali we wspólnocie mieszkaniowej.
- 4) adoptowanie nowych lokali na potrzeby mieszkaniowe.

2. Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określają: ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048); Kodeks cywilny. Wójt Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. W przeciwnym wypadku Wójt Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu. Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, dokonywane przez poszczególne wspólnoty.

## Rozdział 10 Przepisy końcowe

#### § 13.

Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy Sztutowo na dany rok.



## UZASADNIENIE

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest 5 – letnim dokumentem planistycznym pozwalającym na efektywne gospodarowanie zasobem gminnym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) nakłada na rady gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z planowaną rozbiórką obiektu Obozowa 16 w Sztutowie oraz przystosowaniem lokalu, położonego w Kątach Rybackich Rybacka 41a na cele mieszkaniowe, podjęcie uchwały uważa się za zasadne.