



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 25 sierpnia 2016 r.

Poz. 3053

### UCHWAŁA NR VI/175/16 RADY GMINY KOŚCIERZYNA

z dnia 19 lipca 2016 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2016 – 2022.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.z 2016 poz.446 z póź.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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 150) **Rada Gminy Kościerzyna**, *uchwala się co następuje* :

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2016 -2022, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

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

**§ 3. 1.** Traci moc Uchwała Nr V/71/15 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kościerzyna na lata 2014 – 2022 (publik.Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015 r. poz.2293).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Bober**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/175/16  
Rady Gminy Kościerzyna  
z dnia 19 lipca 2016 r.

## PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOŚCIERZYNA NA LATA 2016 – 2022

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Gmina posiada w swoim zasobie 35 mieszkań, które znajdują się w 10 budynkach. Część z tych mieszkań (10), znajduje się w budynkach, które pełnią również inną funkcję niż mieszkalną. Obecny stan techniczny budynków i lokali jest zróżnicowany.

W listopadzie 2011 r. oddano do użytku nowo wybudowany budynek w Małym Klinczu, w którym znajduje się 15 mieszkań. Pozostałe mieszkania znajdują się w starszych budynkach, w niektórych z nich zostały wykonane konieczne remonty, a niektóre z nich takiego remontu wymagają. Jedno z mieszkań jest mieszkaniem chronionym, jedno mieszkaniem socjalnym pozostałe są mieszkaniami komunalnymi.

### II. Analiza potrzeb oraz plan remontów

Zakłada się, iż dotychczas przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty oraz remonty planowane w okresie 2016 – 2022 pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w nie pogorszonym stanie.

Do najbliższych potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2016 – 2022 należą : remont dachów, obróbek blacharskich, opierzeń i instalacji elektrycznej. Niezbędne jest przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg i systemów grzewczych, remont klatek schodowych oraz wykonanie malowań elewacji.

Wykaz przeprowadzonych remontów oraz niezbędnych prac remontowych do wykonania na przestrzeni lat 2016-2022

L.p	Miejscowość	Nr działki/ nr lokalu	Liczba mieszkań/ powierzchnia	Wykonane remonty	Niezbędne potrzeby remontowe	Przewidywany rok remontu
1	Ludwikowo	dz.75/13 – lok nr 4/2	1 /73,96 m <sup>2</sup>	j.w.+ 2013 r. – remont generalny	Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych	2016-2022
2	Ludwikowo	dz. 75/13 – lok nr 4/3	1 /81,54 m <sup>2</sup> + piwnica 5,80 m <sup>2</sup>	j.w.	Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych +Wymiana okien	2016-2022
3	Ludwikowo	dz. 75/13 – lok nr 4/4	1 /84,80 m <sup>2</sup> + piwnica 15,98 m <sup>2</sup>	j.w.	Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych +wymiana	2016-2022

					okien	
4	Ludwikowo	dz. 75.13 – lok nr 4/5b	1 /77,63 m <sup>2</sup> + piwnica 3,62 m <sup>2</sup>	j.w.	Docieplenie budynku, remont schodów wejściowych	2016-2022
5	Kłobuczyno	dz. 226	1 /30,80 m <sup>2</sup>	W 2012 r wykonano remont dachu	Budynek wymaga wymiany stolarki okiennej oraz instalacji co i instalacji elektrycznej	2016-2022
6.	Niedamowo	dz.75/8 lokal nr 12	39,89 m <sup>2</sup>	W roku 2016 wykonano kompleksowy remont mieszkania		
7	Niedamowo	dz. 75/8 lokal nr 11	1 /41,39 m <sup>2</sup>	W roku 2016 wykonano kompleksowy remont mieszkania		
8	Wielki Klincz Ul. Szkolna 20	dz. 240/2	1 /49,00 m <sup>2</sup>	W 2011 r wykonano remont dachu i elewacji zewnętrznej budynku, wymieniono grzejniki w mieszkaniu.		
9	Wielki Klincz Ul. Szkolna 20	dz. 240/2	1 /49,00 m <sup>2</sup>	W 2011 r wykonano remont dachu i elewacji zewnętrznej budynku, wymieniono grzejniki w mieszkaniu.		
10	Wielki Klincz	dz. 1002	1 /40,42 m <sup>2</sup>		Budynek wymaga dokończenia remontu elewacji	2016-2022
11	Wielki Klincz	dz. 1002	1 /36,88 m <sup>2</sup>		Budynek wymaga dokończenia remontu elewacji	2016-2022
12	Wawrzynowo	dz. nr. 356/4	1 /35,47 m <sup>2</sup>		Remonty bieżące	
13	Wąglikowice	dz. nr 71	1/ 61,20 m <sup>2</sup>		Remonty bież.	
14	Wąglikowice	dz. nr 71	1/42,60 m <sup>2</sup>		Remonty bież.	
15	Wdzydze	dz. 57/1	1) 70,42 m <sup>2</sup> + piwnica	Wykonano remont dachu	Budynek wymaga	2016-2022

			15,2 m <sup>2</sup> 2) 84,40 m <sup>2</sup>	w 2013	wymiany stolarki okiennej	
16	Nowa Wieś	dz. nr 199	1/61,70 m <sup>2</sup>	Budynek w trakcie sprzedaży obecnemu Najemcy		
17	Mały Klincz	dz. nr 149	1/57,52 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
18	Mały Klincz	dz. nr 149	1/73,61 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
19	Mały Klincz	dz. nr 149	1/73,65 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
20	Mały Klincz	dz. nr 149	1/65,53 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
21	Mały Klincz	dz. nr 149	1/66,02 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
22	Mały Klincz	dz. nr 149	1/73,81 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
23	Mały Klincz	dz. nr 149	1/73,65 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
24	Mały Klincz	dz. nr 149	1/30,89 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
25	Mały Klincz	dz. nr 149	1/25,71 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
26	Mały Klincz	dz. nr 149	1/28,19 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
27	Mały Klincz	dz. nr 149	1/57,89 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
28	Mały Klincz	dz. nr 149	1/46,88 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
29	Mały Klincz	dz. nr 149	1/58,15 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
30	Mały Klincz	dz. nr 149	1/46,82 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	
31	Mały Klincz	dz. nr 149	1/27,87 m <sup>2</sup>	2011r. – oddano do użytku	Remonty bieżące	

Koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne planowane będą w zależności od pozyskanych środków na przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o warunki ich wykupu jakie określone zostały w Uchwale Nr VI/46/11 Rady Gminy Kościerzyna z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy

sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kościerzyna, zbywanych najemcom korzystającym z pierwszeństwa w ich nabyciu. Przewiduje się następujący poziom sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy :

- 2016-2022 r. – 4 lokali mieszkalnych w m.Ludwikowo, budynek jednorodzinny w m. Nowa Wieś – budynek przekazany przez PKP.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Kościerzyna w drodze zarządzenia. Wyłącznym dysponentem lokali tworzących mieszkaniowy zasób jest Wójt Gminy Kościerzyna. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na :

- wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),

- wynajem lokali socjalnych,

- wynajem pomieszczeń tymczasowych.

2. W stosunku do stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1 ustala się czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, obniżające stawkę czynszu:

a) za niekorzystne usytuowanie lokalu na strychu lub w suterenie - 5 %

b) ze względu na wiek budynku powyżej 40 lat – 10%

c) ze względu na wyposażenie budynku:

- za brak centralnego ogrzewania - 5%

- za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – 5%

- za brak kuchni – 5%

- za brak WC – 5%

- za brak łazienki – 5%

d) mieszkanie o współczesnym standardzie – wyposażone w system ogrzewania, ciepłą wodę, kanalizację, energię elektryczną, wc, łazienkę

e) za stwierdzony ogólny zły stan techniczny budynku (budynek zakwalifikowany do remontu kapitalnego lub rozbiórki ) - 10 %

3. Maksymalna obniżka stawki bazowej nie może przekroczyć 30% jej wartości.

4. W lokalach o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> wysokość czynszu należy ustalić w wysokości 200% stawki czynszu określonego w p.2

5. Czynsz najmu lokali socjalnych ustala się w wysokości 50% najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art.23 ust.4)

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobów mieszkaniowych gminy.**

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy Kościerzyna zarządza Wójt Gminy Kościerzyna.

2. Wójt Gminy Kościerzyna może upoważnić kierowników jednostek organizacyjnych Gminy Kościerzyna do zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego.

3. Aktualnie istnieje potrzeba przeprowadzenia dużego zakresu kosztownych robót remontowo – modernizacyjnych z uwagi na zły stan techniczny niektórych zasobów mieszkaniowych. Środki finansowe jakimi dysponuje gmina planuje się przeznaczyć na wykonywanie najpotrzebniejszych prac remontowych związanych z naprawą pokryć dachowych i wymianą stolarki okiennie – drzwiowej.

4. Wójt Gminy może wyłączyć ze sprzedaży lokale będące niezbędne do realizacji celów gminy.

5. Na dokonanie ewentualnej zamiany mieszkań będących w zasobie Gminy konieczna jest zgoda Wójta Gminy wyrażona na piśmie.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za wynajem lokali mieszkalnych oraz środki własne Gminy Kościerzyna.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto :

- wpływy z czynszu lokali użytkowych,

- środki uzyskane ze sprzedaży w drodze przetargu lokali użytkowych,
- środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

**VII. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.**

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały proporcjonalnie do wzrostu środków ze źródeł określonych w pkt VI.

**VIII. Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Zakłada się osiągnięcie poprawy gospodarowania zasobem poprzez :

1. maksymalizowanie wpływów finansowych określonych w pkt VI,
2. prowadzenie bieżącej kontroli stanu technicznego zasobów i sposobu jego wykorzystania.
3. wykonywanie prac remontowych obniżających koszty eksploatacji, np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacja