



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27.10.2022 r.

Poz. 3954

### UCHWAŁA NR XLIV/407/2022 RADY GMINY CHMIELNO

z dnia 28 września 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.)

#### **Rada Gminy Chmielno uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chmielno na lata 2022 – 2026” w brzmieniu, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chmielno.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXXV/320/2021 Rady Gminy Chmielno z dnia 16 grudnia 2021 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026 (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05 stycznia 2022 r., poz. 47).

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Klimowicz**

Załącznik do Uchwały Nr XLIV/407/2022  
Rady Gminy Chmielno  
z dnia 28 września 2022 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chmielno na lata 2022-2026

### 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 Chmielno na lata 2022 – 2026, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

### Rozdział 2.

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

#### § 3

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. Zasób mieszkaniowy gminy tworzą:
  - a) 17 lokali mieszkalnych,
  - b) 2 lokale socjalne.
3. Wykaz mieszkań w Gminie Chmielno:

Lp.	Miejscowość i adres	Powierzchnia lokalu	Ilość pokoi	Stan techniczny	Rodzaj mieszkania
1.	Sznurki 161, 83-324 Brodnica Górna				
	nr 1 - budynek	30 m <sup>2</sup>	2	dostateczny	socjalne
2.	Chmielonko Młyn - ul. Młyńska 1, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	15,90 m <sup>2</sup>	1	dostateczny	socjalne
3.	Chmielno - budynek ZOZ, ul. B. Grzędzickiego 24, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	62,80 m <sup>2</sup>	2	b. dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	61,30 m <sup>2</sup>	2	b. dobry	komunalne
4.	Chmielno – budynek GOKSiR, ul. Gryfa Pomorskiego 20, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	78,60 m <sup>2</sup>	4	dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	42,90 m <sup>2</sup>	2	dobry	komunalne
	nr 3 - mieszkanie	50,00 m <sup>2</sup>	2	dobry	komunalne

5.	Chmielno – budynek GOPS, ul. Gryfa Pomorskiego 33, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	36,00 m <sup>2</sup>	1	dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	60,00 m <sup>2</sup>	2	dobry	komunalne
6.	Chmielno – budynek przy Szkole Podstawowej, ul. B. Grzędzickiego 26, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	43,00 m <sup>2</sup>	3	dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	43,00 m <sup>2</sup>	3	dobry	komunalne
7.	Miechucino – budynek ZOZ, ul. Wąska 2, 83-334 Miechucino				
	nr 1 - mieszkanie	43,80 m <sup>2</sup>	2	dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	30,30 m <sup>2</sup>	1	dobry	komunalne
	nr 3 - mieszkanie	51,70 m <sup>2</sup>	3	dobry	komunalne
	nr 4 - mieszkanie	65,07 m <sup>2</sup>	4	dobry	komunalne
8.	Miechucino – budynek OSP, ul. Kartuska 15, 83-334 Miechucino				
	nr 1 - mieszkanie	50,20 m <sup>2</sup>	3	dobry	komunalne
	nr 2 - mieszkanie	29,72 m <sup>2</sup>	1	dobry	komunalne
	nr 3 - mieszkanie	17,87 m <sup>2</sup>	1	dobry	komunalne
9.	Zawory - budynek starej szkoły, Zawory ul. Szkolna 21, 83-333 Chmielno				
	nr 1 - mieszkanie	81,00 m <sup>2</sup>	4	dobry	komunalne

4. W latach od 2022 – 2026 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków oraz ich wygląd zewnętrzny.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

##### § 4

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów oraz modernizacji.
2. 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.	Obiekt / lokal	Zakres prac	Planowany termin realizacji
1.	Zawory – budynek starej szkoły	- wymiana pokrycia dachowego, - wymiana stolarki okiennej	2024
2.	Miechucino – budynek ZOZ	- budowa instalacji gazowej zewnętrznej i wewnętrznej, - remont dachu	2023-2024
3.	Miechucino – budynek OSP	budowa instalacji gazowej zewnętrznej i wewnętrznej	2023

4.	Chmielno – budynek przy SP	- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - budowa instalacji gazowej zewnętrznej i wewnętrznej	2023-2024
----	----------------------------	---	-----------

#### **Rozdział 4. Sprzedaż lokali.**

##### § 5

1. W przypadku woli sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy, Rada Gminy Chmielno każdorazowo w drodze uchwały musi wyrazić zgodę na jego sprzedaż.
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

##### § 6

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na lokale mieszkalne i lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.

##### § 7

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - a) za lokale mieszkalne,
  - b) za lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu.
2. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu jest uzależniona od następujących czynników:
  - a) położenia budynku, w którym znajduje się dany lokal,
  - b) położenia lokalu w budynku,
  - c) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
  - d) ogólnego stanu technicznego budynku.
3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
4. Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
5. Ustalona stawka bazowa czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ulega podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z poniższymi zasadami:
  - 1) podwyższeniu z tytułu:
    - a) korzystnego usytuowania budynku (np. cicha ulica, zieleń, centralne położenie, dom wolnostojący) o 8 %,
    - b) dostawy ciepłej wody użytkowej o 5 %,
    - c) ponadprzeciętnego stanu technicznego budynku z infrastrukturą (budynki nowo oddane, dobra infrastruktura, zorganizowane otoczenie) o 10 %,
    - d) korzystnego usytuowania mieszkania (mieszkanie na I, II piętrze, suche, z widokiem na korzystne otoczenie, słoneczne) o 10%,

- e) usytuowania lokalu w budynku po termomodernizacji 8 %;
- 2) obniżeniu z powodu:
  - a) braku centralnego ogrzewania o 6 %,
  - b) braku łazienki o 8 %,
  - c) niekorzystnego usytuowania budynku (brak w otoczeniu zieleni, oddalenie od centrum, oddalenie od komunikacji) o 8 %,
  - d) złego stanu technicznego budynku (budynek do remontu o dużym stopniu zniszczenia, brak infrastruktury) o 10 %,
  - e) niekorzystnego usytuowania mieszkania (mieszkanie ciemne, wilgoć, wspólna kuchnia) o 10 %;
- 3) czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
- 6. W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie stawki czynszu do 150 % obowiązującej stawki. Stawkę można zwiększyć, gdy występuje przekroczenie o 30 % normatywnej powierzchni użytkowej w lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.).
- 7. Podwyższenie czynszu nie może być dokonane częściej niż co 6 miesięcy a zmiana czynszu powinna wynikać z realnego wzrostu kosztów utrzymania lokalu lub kosztów poniesionych na odtworzenie wartości lokalu.
- 8. Najemca prócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją lokalu tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej czy ciepłej wody. Na zasadzie odrębnych umów z dostawcami najemca dokonuje opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawę wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022-2026**

#### § 8

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza bezpośrednio Wójt.
2. Sprawy związane z mieszkaniowym zasobem Gminy w Urzędzie Gminy prowadzi Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami, który sprawuje nadzór nad zasobem oraz przyjmuje wnioski dotyczące najmu lokali z zasobu.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - b) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
  - c) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu,
  - d) sprzedaż lokali znajdujących się w zasobie.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## **Rozdział 7.** **Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

### § 9

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 finansowe otrzymywane przez gminę z budżetu Państwa.
2. W wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu.

### **Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 koszty inwestycyjne**

### § 10

Prognoza wysokości kosztów w latach 2022-2026 na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem, z podziałem na poszczególne ich rodzaje przedstawia poniższa tabela:

<b>Rodzaj kosztu / lata</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	94.000 zł	97.760 zł	101.670 zł	105.737 zł	109.966 zł
Koszty remontów	-	-	12.000 zł	147.000 zł	-
Koszty modernizacji	-	-	-	-	-
Koszty na termomodernizację budynków	-	-	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	-	-	85.000 zł	65.000 zł	-
Koszty zarządzania	-	-	-	-	-

### **Rozdział 9.**

**Polityka gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

### § 11

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru na terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 5) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i odpowiedniego stanu technicznego w zajmowanych lokalach.