



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 30 listopada 2022 r.

Poz. 4525

### UCHWAŁA NR XLI/332/2022 RADY GMINY GNIEWINO

z dnia 3 listopada 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewino na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 6, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 559 z późn. 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. 2022 r., poz. 172 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Gniewino uchwała co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gniewino na lata 2023 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Judyta Smulewicz**

Załącznik do uchwały Nr XLI/332/2022

Rady Gminy Gniewino

z dnia 3 listopada 2022 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM****GMINY GNIEWINO NA LATA 2023-2027****Rozdział I****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego****Gminy Gniewino**

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Gniewino.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Gniewino obejmuje 87 lokali, w tym 14 lokali socjalnych.
3. Mieszkaniowy zasób gminy wg istniejącego stanu określa poniżej tabela.

l.p.	miejscowość	powierzch. użytkowa w m2	lokal	Stan techn. lokalu	Wyposażenie w instalacje				
					woda	kan/szambo	gaz	inst. elekt	ogrzewanie
1.	<b>Bychowo 52</b>								
	mieszk. nr 1	90,02m2	kom.	dobry	+	+	-	+	+
2	<b>Chynowie nr 3</b>								
a)	mieszk. nr 1	66,50	kom.	słaby	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 2	61,40	kom.	słaby	+	+	-	+	+
3	<b>Chynowie 4A</b>								
a)	mieszk nr 4A	62,10	kom.	zadawal.	+	+	-	+	+
4	<b>Chynowie 4</b>								
a)	mieszk. nr1	60,40	kom	zadaw.	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 2	61,90	kom	zadaw.	+	+	-	+	+
5	<b>Chynowie nr 5</b>								
a)	mieszk. nr 2	52,80	kom	złaby	+	+	-	+	+
6	<b>Chynowie 5B</b>								
a)	mieszk. nr 2	73,00	kom	zadawalający	+	+	-	+	+
7	<b>Chynowie 9A</b>								
a)	mieszk. nr 3	56,10	kom	dobry	+	+	-	+	+
8	<b>Chynowie nr 17</b>								
a)	mieszk. nr 1	50,70	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
9	<b>Chynowie 19</b>								
a)	mieszk. nr 1	50,70	kom.	zadaw.	+	+	-	+	+
10	<b>Czymanowo, ul. Energetyków</b>								
a)	bud nr 1	44,87	kom.	dobry	+	+	-	+	+
11	<b>Czymanowo ul. Widokowa 1</b>								
a)	mieszk. nr.5	79.49	kom	dobry	+	+	-	+	+
12	<b>Jęczewo 1</b>								
a)	mieszk. nr 1	58,91	kom	dobry	+	+	-	+	+
13	<b>Lisewo 7</b>								
a)	mieszk. nr 1	49,80	kom	słaby	+	+	-	+	+
14	<b>Lisewo 16</b>								
a)	mieszk. nr 1	43,95	kom	słaby	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 3	42,08	kom	zadawal.	+	+	-	+	+

15	<b>Lisewo nr 22</b>								
a)	mieszk nr 1	23,39	kom	słaby	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 2	33,22	kom	słaby	+	+	-	+	+
16	<b>Lisewo nr 23</b>								
a)	mieszk. nr 1	57,10	kom	słaby	+	+	-	+	+
17	<b>Lisewo nr 24</b>								
a)	mieszk. nr 1	98,63	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 7	33,98	kom	zadawal	+	+	-	+	+
18	<b>Perlino, ul. Lipowa 16</b>								
a)	mieszk. nr 1	34,78	kom.	zadawal	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 3	92,80	kom	zadawal	+	+	-	+	+
19	<b>Perlino ul. Lipowa 18</b>								
a)	mieszk. nr 2	35,27	kom	zadawal	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 3	32,42	kom	zadawala	+	+	-	+	+
20	<b>Placzewo nr 5</b>								
a)	bud. nr 5	66,10	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
21	<b>Placzewo nr5A</b>								
a)	bud. 5A	66,25	kom	zadawal	+	+	-	+	+
22	<b>Placzewo 7A</b>								
a)	bud.1	34,70	kom.	zadawal	+	+	-	+	+
23	<b>Rybno ul. Ofiar Stutthofu 6A</b>								
a)	mieszk.nr 1	44,69	kom	dobry	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 2	28,39	kom	dobry	+	+	-	+	+
c)	mieszk. nr 3	28,07	kom	dobry	+	+	-	+	+
d)	mieszk. nr 4	55,06	kom	dobry	+	+	-	+	+
e)	mieszk. nr 5	48,16	kom	dobry	+	+	-	+	+
f)	mieszk. nr 6	52,86	kom	dobry	+	+	-	+	+
g)	mieszk. nr 7	62,79	kom	dobry	+	+	-	+	+
h)	mieszk. nr 8	57,66	kom	dobry	+	+	-	+	+
i)	mieszk. nr 9	56,37	kom	dobry	+	+	-	+	+
24	<b>Rybno ul Pałacowa 1</b>								
a)	mieszk. nr 7	59,77	kom	dobry	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 9	56,77	kom	dobry	+	+	-	+	+
25	<b>Rybienko</b>								
a)	budyn.nr 11	76,67	kom	zadawal	+	+	-	+	+
26	<b>Mierzyno nr 26</b>								
a)	mieszk. nr 4	53,20	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 6	51,58	kom.	zadawal.	+	+	-	+	+
27	<b>Mierzyno nr 28</b>								
a)	mieszk. nr 2	57,49	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 3	49,92	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
28	<b>Salinko ul. Srebrna 8</b>								
a)	mieszk. nr 1	50,64	kom	zadawal	+	+	-	+	+
b)	mieszk. nr 2	55,70	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
c)	mieszk. nr 3	48,70	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
d)	mieszk. nr 4	51,60	kom	zadawal.	+	+	-	+	+
29	<b>Salino ul. Lipowa 2</b>								
a)	mieszk. nr 3	24,00	kom	zadawal.	+	wych	-	+	+
30	<b>Sluszewo 2</b>								
a)	mieszk. nr 3	61,00	kom.	zadawal	+	wych.	-	+	+
31	<b>Strzebielinko nr 6</b>								
a)	mieszk. nr 6	28,70	kom	zadawal.	+	+	-	+	+

32	<b>Łęczyn Dolny 5</b>								
a)	bud. mie.nr6	67,03	kom	zadawal	+	+	-	+	+
33	<b>Tadzino 50</b>								
	mieszk nr 1	69,22	kom	dobry	+	+	-	+	+
34	<b>Gniewino ul. Pomorska 3</b>								
	mieszk. nr 2	41,71	kom	dobry	+	+	-	+	+
35	<b>Gniewino Os. Kaszubskie 1</b>								
a)	mieszk. nr 4	51,66	kom	dobry	+	+	-	+	+
36	<b>Gniewino, Os. Kaszubskie 2</b>								
	mieszk. nr 1	40,31	kom	dobry	+	+	-	+	+
37	<b>Gniewino, ul. Pomorska 20</b>								
	mieszk. nr 3	45,70	kom	dobry	+	+	-	+	+
38	<b>Gniewino Os. Kaszubskie nr 7</b>								
	mieszk. nr 1	17,20	kom	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 7	29,70	kom	dobry	+	+	+	+	+
39	<b>Gniewino Os. Kaszubskie nr 9</b>								
	mieszk. nr 12	17,20	kom	dobry	+	+	+	+	+
40	<b>Gniewino Os. Kaszubskie nr 10</b>								
	Mieszk. Nr 18	29,10	kom	dobry	+	+	+	+	+
41	<b>Gniewino Os. Kaszubskie nr 11</b>								
	mieszk nr 8	42,00	kom.	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 14	42,00	kom.	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 17	42,00	kom.	dobry	+	+	+	+	+
42	<b>Gniewino Os. Kaszubskie 12</b>								
	mieszk. nr.7	29,10	kom	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 15	29,10	kom	dobry	+	+	+	+	+
43	<b>Gniewino Os. Kaszubskie 16</b>								
	miesk. nr 7	51,58	kom.	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 19	49,32	kom.	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 23	48,92	kom	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr.	62,86	kom.	dobry	+	+	+	+	+
44	<b>Gniewino Os. Kaszubskie 22</b>								
	mieszk. nr 2	73,90	kom.	dobry	+	+	+	+	+
	mieszk. nr 5	71,60	kom.	dobry	+	+	+	+	+
45	<b>Lisewo nr 30</b>								
	mieszk. nr 1	41,28	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 2	27,43	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 3	27,43	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 4	42,28	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 5	27,43	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 6	27,43	socj.	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 7	41,28	socj.	dobry	+	+	-	+	+
46	<b>Lisewo nr 32</b>								
	mieszk. nr 1	41,28	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 2	27,43	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 3	27,43	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 4	41,28	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 5	27,43	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr 6	27,43	socj	dobry	+	+	-	+	+
	mieszk. nr7	41,28	socj	dobry	+	+	-	+	+

Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Gniewino przyłączone są do sieci wodociągowej

oraz część budynków podłączona jest do sieci kanalizacji ściekowej, pozostałe budynki posiadają własne zbiorniki na ścieki sanitarne.

## **Rozdział II**

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

Stan techniczny budynków jest zadawalający. W związku z powyższym przewiduje się remonty dachów, kominów, doraźne naprawy. Budynki socjalne wymagają remontu kominów i wykonania izolacji przeciwwilgociowej i termicznej w częściach szczytowych budynków. Najemcy są zobowiązani do sprawowania dozoru nad nieruchomością między innymi poprzez utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot najmu lokalu mieszkalnego w należytym stanie technicznym, do wykonywania bieżących konserwacji i napraw jak również do utrzymania czystości a także do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

Z uwagi na regulacje ustawowe gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Obecnie lokale socjalne przyznawane są na bieżąco osobom spełniającym warunki.

## **Rozdział III**

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

W latach 2023-2027 planuje się sprzedaż lokali komunalnych. Obecnie sprzedaż lokali wynosi ok. 3 mieszkania komunalne rocznie. Ze względu na różne lata najemcy mają możliwość skorzystania z bonifikat za wykup lokali mieszkalnych komunalnych. Bonifikaty wynoszą w zależności od okresu użytkowania lokali i budynków komunalnych tj. 0d 30 do 99% upustu przy skorzystaniu z jednorazowej zapłaty za wykup lokalu komunalnego wraz z udziałem w gruncie.

## **Rozdział IV**

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

Ustala się zasady polityki czynszowej za wynajmowane lokale mieszkalne:

1. Wójt Gminy w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, mając na uwadze czynniki podwyższające oraz obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Gniewino winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, tzn. czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów.

3. Podwyższanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór

nieczystości stałych i płynnych.

6. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

7. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

8. Za dochód o którym mowa w pkt. 6 i 7 uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

9. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza:

1) 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

10. Obniżki o których mowa w pkt. 6, 7 i 9 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy.

W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

11. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnego otrzymanego obniżenia czynszu.

## **Rozdział V**

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

Zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi oraz socjalnymi wykonywane jest przez Urząd Gminy. Lokale gminne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych zarządzane są przez osoby fizyczne wybrane przez właścicieli do Zarządu Wspólnoty oraz zarządzane są przez licencjonowanego zarządcę posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz inne obowiązujące przepisy.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, co jest zgodne z założeniem samofinansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymania zieleni, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco.

Egzekwowanie należności czynszowych musi być powiązane ze stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty.

Wydatki gminy związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych winny być finansowane z wpływów z czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy. Wpływy z czynszów w latach 2023-2027 przekraczać powinny wydatki na utrzymanie nieruchomości. Wydatki zgodnie z założeniami będą rosły w kolejnych latach,

Zadłużenie lokali jest znaczącym problemem, choć w ostatnich latach spadła kwota zaległości. Na wniosek najemcy, w uzasadnionych przypadkach, zaległości mogą być rozłożone na raty. W

przypadkach, gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż najemca nie uiszczy zaległości, Wójt Gminy Gniewino występuje do sądu o wydanie tytułu egzekucyjnego. W ostatecznych przypadkach Wójt występuje do sądu o wydanie orzeczenia o eksmisji.

## Rozdział VII

**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**

Przewiduje się, że w okresie 2023-2027 roku wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

<b>Rodzaj wydatków</b>	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	29 000,00 zł	30 000,00 zł	31 000,00 zł	32 000,00 zł	33 000,00 zł
Koszty remontów i modernizacji	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł	30 000,00 zł
<b>ogółem:</b>	<b>59 000,00 zł</b>	<b>60 000,00 zł</b>	<b>61 000,00 zł</b>	<b>62 000,00 zł</b>	<b>63 000,00 zł</b>

W skład zasobu mieszkaniowego gminy Gniewino wchodzi wyłączenie nieruchomości stanowiące jej własność, w związku z czym występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

## Rozdział VIII

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Zasób mieszkaniowy Gminy Gniewino, stanowią lokale w budynkach wybudowanych przed 1945r jak również po 1945r. Również Gmina posiada lokale w budynkach nowszych z 1974 r., jak również z lat 80 ubiegłego wieku. W związku z powyższym jest potrzeba przeprowadzenia generalnych remontów w okresie obowiązywania niniejszego planu, jak również doraźnych napraw. Natomiast racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać powinna na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego budynków, osiągnięcia ściągalności czynszów na wysokim poziomie. Konieczność poniesienia wydatków remontowych będzie wzrastać stopniowo z okresem użytkowania budynku przez najemców.