



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 20.02.2023 r.

Poz. 892

### UCHWAŁA NR LVIII/499/23 RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE

z dnia 25 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gniew na lata 2023-2027,,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 40), art. 4, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.), art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 1899 ze zm.), z uwzględnieniem umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej dnia 9 grudnia 2016r. pomiędzy Gminą Gniew a Inwest- Kom w Gniewie Sp. z o.o. w Gniewie, uchwała się co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gniew na lata 2023-2027” w brzmieniu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

**§ 3. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Gniewie

**Damian Szmyt**

Załącznik do uchwały Nr LVIII/499/23  
Rady Miejskiej w Gniewie  
z dnia 25 stycznia 2023 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GNIEW NA LATA 2023-2027**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gniew na lata 2023-2027, który wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy Gniew w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Uchwalony program ustala się na kolejnych pięć lat (2023-2027).

3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Gniew,
- 2) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Gniew,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 172 ze zm.),
- 4) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 w/w ustawy,
- 5) Programie - rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gniew.

4. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Gniew według stanu na dzień 31 grudnia 2022r.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.**

§ 2. 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy.

- 1) Według stanu na dzień 31.12.2022r. zasób stanowi 197 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 59 budynkach, w tym:
  - a) 14 to budynki stanowiące własność Gminy Gniew,
  - b) 45 to budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gniew.
- 2) Według stanu na dzień 31.12.2022r. Gmina posiada także 58 lokali socjalnych zlokalizowanych w 7 budynkach, w tym:
  - a) 22 lokale w budynku przy ul. Krasickiego 8 w Gniewie,
  - b) 15 lokali w budynkach nr 25A, 25B, 25C, 25D w Brodach Pomorskich,
  - c) 8 lokali w budynku nr 32 w Rakowcu,
  - d) 13 lokali w budynku nr 5 w Ostrowitem.
- 3) W skład nieruchomości stanowiących własność Gminy wchodzi także lokale znajdujące się:
  - a) w budynkach szkół i przedszkola - 12 lokali mieszkalnych,
  - b) w budynkach Ochotniczej Straży Pożarnej - 4 lokale mieszkalne.
- 4) Budynki na terenie miasta i gminy Gniew mają uregulowany stan prawny. Jedynie trwa procedura ujawnienia w księdze wieczystej właściciela w odniesieniu do jednego budynku przy ul. Wiślanej

19 w Gniewie, którego sprawy na zasadzie cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 Kodeksu cywilnego) prowadzi Inwest - Kom w Gniewie Sp. z o.o.

2. Burmistrz ustala w drodze odrębnego Zarządzenia mieszkaniowy zasób Gminy i prowadzi jego aktualizację.

3. Stan techniczny istniejącego zasobu.

1) Charakterystyka techniczna budynków, w których zlokalizowane są lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy kształtuje się następująco:

a) budynki w dobrym stanie technicznym - 49,

b) budynki w dostatecznym stanie technicznym - 10.

2) W celu poprawy stanu technicznego budynków wymienionych w pkt 1, podejmowane będą działania mające na celu:

a) regulacje formalno-prawne związane z właściwym gromadzeniem środków na funduszu remontowym oraz pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania wspólnot mieszkaniowych,

b) windykowanie należności czynszowych, które stanowią główne źródło finansowania prac remontowych,

c) prowadzenie działań mających na celu eksmisję najemców dopuszczających do dewastacji lokali, trwale zalegającymi z opłatami czynszowymi lub niestosującymi się do regulaminu porządku domowego,

d) zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy dla danej jednostki.

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 1. Potrzeby inwestycyjne oraz plany remontów i modernizacji określone są w zatwierdzonych planach remontowych wspólnot mieszkaniowych. Ich ewntualna zmiana lub aktualizacja prowadzona będzie na bieżąco i wynikać będzie ze zmiany stanu technicznego budynków oraz możliwości finansowych wspólnot mieszkaniowych.

2. W przypadku budynków stanowiących własność Gminy Gniew zakres i rodzaj prac określany jest na podstawie prowadzonych przeglądów, zgłoszeń najemców, planów remontów - w ramach posiadanych środków finansowych.

3. W przypadku budynków należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Gniew, w sytuacji rozbieżności pomiędzy środkami niezbędnymi do prowadzenia koniecznych prac remontowych a wysokością funduszu remontowego, sprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami będą kierowane na drogę postępowania sądowego celem określenia niezbędnego poziomu finansowania przeznaczonego na potrzeby remontowe budynku.

4. Działania Gminy Gniew będą w pierwszej kolejności skierowane na prowadzenie prac remontów bieżących wykonywanych w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Warunki sprzedaży określa odrębna Uchwała Nr XXII/159/20 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 maja 2020r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz dotychczasowych najemców oraz udzielenia z tego tytułu bonifikat ze zm.

2. Celem sprzedaży lokali z zasobu jest w szczególności:

1) zrationalizowanie gospodarowania zasobem,

2) obniżenie kosztów utrzymania zasobu,

3) pozyskanie środków na utrzymanie zasobu,

4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022r. w 28 budynkach wchodzących w skład zasobu lokale zostały wyłączone ze sprzedaży. Wyłączenie wynika z:

- 1) umiejscowienia lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej (np. pacówki oświatowe, ośrodek zdrowia),
- 2) położenia budynków w obszarze przestrzeni publicznej określonej odrębną Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie planu zagospodarowania Starego Miasta i Wzgórza Zamkowego jako przestrzeni publicznej,
- 3) stanu technicznego budynku,
- 4) innych przyczyn, ważnych ze względu na ineteres Gminy.

4. Wykaz budynków i lokali wyłączonych ze sprzedaży jest określony w odrębnym Zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Gniew.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

	2023	2024	2025	2026	2027	Razem
<b>Sprzedaż lokali w roku</b>	5	5	5	5	5	25

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od następujących czynników:

- 1) środków finansowych najemców,
- 2) uregulowania sytuacji prawnej najemców,
- 3) konieczności ustalenia nowej wysokości udziałów w częściach wspólnych.

### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Burmistrz w odrębnym zarządzeniu ustala:

- 1) stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach stanowiących własność Gminy, zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) wykaz czynników, które mają wpływ na procentowe podwyższenie i obniżenie stawki bazowej czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Prezes Inwest- Kom w Gniewie Sp. z o.o. jako zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy Gniew określa ostateczną stawkę czynszu dla lokali w poszczególnych budynkach z uwzględnieniem:

- 1) podstawowej stawki czynszu,
- 2) czynników podwyższających lub obniżających ich wartość,
- 3) uchwał wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest członkiem, a dotyczących pokrycia wydatków remontowych związanych z utrzymaniem budynku,
- 4) przepisów art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy administrujący lokalami mieszkalnymi na podstawie decyzji Burmistrza o oddaniu w trwałe zarząd lub pełnomocnictwa w formie Zarządzenia Burmistrza, ustalają ostateczną stawkę czynszu z uwzględnieniem:

- 1) podstawowej stawki czynszu,
- 2) czynników podwyższających i obniżających ich wartość,
- 3) przepisów art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Kierownicy jednostek organizacyjnych gminy i Burmistrz w uzasadnionych przypadkach mogą zwolnić lokatora (w całości lub części) z czynszu za lokal, w zamian za prace i usługi świadczone na rzecz nieruchomości.

5. Zwolnienie wymienione w ust. 4 wymaga odpowiednich zapisów w umowie najmu dotyczących wartości zwolnienia i zakresu zobowiązań realizowanych przez lokatora.

## Rozdział 6.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

§ 6. 1. Zasobem zarządzają lub administrują:

- 1) Burmistrz Miasta i Gminy Gniew,
- 2) Prezes Inwest-Kom w Gniewie Sp. z o.o. na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej oraz umowy o zarządzanie nieruchomościami,
- 3) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy na podstawie decyzji Burmistrza o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, wydanych na podstawie art. 45 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) Kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza wydanego na podstawie art. 47 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym.

2. Umowy najmu z lokatorami mieszkań zawierają odpowiednio: Prezes Inwest-Kom w Gniewie Sp. z o.o. oraz kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy.

3. Na podstawie zawartych i zawieranych umów Prezes Inwest-Kom w Gniewie Sp. z o.o. i kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy wstępują w stosunku do lokatorów w obowiązki właściciela - zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Prezes Inwest-Kom w Gniewie Sp. z o.o. i kierownicy jednostek organizacyjnych Gminy wypełniają obowiązki właściciela określone w ust. 3 w imieniu Gminy z wyłączeniem:

- 1) ustalenia stawki czynszu podstawowego za 1 m<sup>2</sup>, o którym mowa w art. 7 ust. 1 w/w ustawy,
- 2) decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego,
- 3) czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

5. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem bieżących remontów lokali i budynków.

6. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

- 1) przychody z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, oraz lokali użytkowych,
- 2) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 3) środki finansowe wydzielone w miarę posiadanych środków z budżetu Gminy na konkretne cele remontowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być kredyty na remonty i termomodernizację oraz inne środki zewnętrzne.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	Prognozowane źródła finansowania w latach 2023-2027				
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Przychody z czynszów (zł)</b>	210.000,00	210.000,00	210.000,00	210.000,00	210.000,00
<b>Dochody ze sprzedaży lokali (zł)</b>	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00

<b>Pozostałe środki z budżetu Gminy (zł)</b>	100.000,00	90.000,00	80.000,00	70.000	60.000,00
<b>Razem</b>	460.000,00	450.000,00	440.000,00	430.000,00	420.000,00

### Rozdział 8.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji budynków, 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.**

§ 8. 1. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji budynków, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli i koszty inwestycyjne, związane są bezpośrednio z przedstawionymi wcześniej źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

2. Poniższa tabela przedstawia planowaną wysokość kosztów Gminy w kolejnych latach z tytułu bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej, zarówno budynków jak i lokali stanowiących 100% Gminy Gniew, jak i koszty ponoszone przez Gminę we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

### Wysokość kosztów w latach 2023-2027

Wyszczególnienie	Prognozowane koszty bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Gospodarka mieszkaniowa</b>					
<b>Zakup energii</b>	70.000,00	80.000,00	90.000,00	100.000,00	110.000,00
<b>Zakup usług remontowych</b>	25.000,00	30.000,00	35.000,00	40.000,00	45.000,00
<b>Zakup usług pozostałych</b>	40.000,00	50.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00
<b>Oplaty za administrowanie i czynsze, w tym</b>	400.000,00	410.000,00	420.000,00	430.000,00	440.000,00
<b>Różne opłaty i składki</b>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
<b>Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego</b>	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
<b>Wydatki inwestycyjne (remonty budynków i lokali)</b>	100.000,00	110.000,00	120.000,00	130.000,00	140.000,00
<b>RAZEM</b>	637.000,00	682.000,00	727.000,00	772.000,00	817.000,00

3. Koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych obejmują:

- 1) koszty bieżącej konserwacji i napraw,
- 2) koszty mediów.

4. Koszty funkcjonowania zarządcy reguluje zawarta pomiędzy Gminą, a Zarządcą umowa o zarządzanie nieruchomościami.

5. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- 3) ubezpieczenia,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie zarządcy.

6. Z uwagi na sposób uregulowania kwestii związanych z nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii na nieruchomości wspólnej, ustalenie choćby w przybliżeniu wydatków na pokrycie kosztów zarządu w tychże nieruchomościach w kolejnych latach jest obciążone dużym ryzykiem popełnienia błędu.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022r. zaległość główna wynosiła 286.430,26 zł.

### **Rozdział 9.**

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

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane mogą być następujące działania:

- 1) w stosunku do lokali mieszkalnych:
  - a) ustalenie czynszów na poziomie pozwalającym na pełne pokrycie kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz na pokrycie kosztów bieżących remontów,
  - b) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
  - c) mobilizowanie aktywności mieszkańców w zakresie czynności dotyczących zamiany lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
  - d) weryfikacja sposobu użytkowania lokali,
  - e) ustalanie przypadków wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego, a także ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
  - f) przeznaczenie pomieszczeń tymczasowych na wynajem,
  - g) dokonywanie podziałów dużych lokali mieszkalnych na mniejsze.

2. W celu prowadzenia racjonalnego gospodarowania zasobem, w miarę możliwości podejmowane będą następujące działania:

- 1) adaptacja pomieszczeń, lokali, budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe,
- 2) wykorzystanie terenów mieszkaniowych, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne do realizacji zadań własnych Gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków, poprawa standardu budynków,
- 4) wykonywanie remontów budynków i lokali mieszkalnych (w ramach opłat czynszowych),
- 5) stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia,

- 6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
- 7) sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy,
- 8) pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym.

3. Budynki będące w w najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbioru. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy oraz prowadzić rozmowy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.