



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21.02.2023 r.

Poz. 931

UCHWAŁA NR LIII/650/2023 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański w latach 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40), 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Traci moc uchwała NR LIII/489/2018 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański w latach 2018-2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marcin Hinca

Załącznik do uchwały Nr LIII/650/2023
Rady Gminy Starogard Gdański
z dnia 26 stycznia 2023 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański
na lata 2023-2027**

Rozdział 1.

Wielkość i stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Starogard Gdański obejmuje:

a) lokale komunalne

Lp	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie			Budynki mieszkalne		Budynki gospodarcze	
			kanaliza	Co	WC	Pow. użytk. budynku	Ilość lokali mieszk.	Pow. użytk. pom. gosp.	Ilość pom. gosp.
1.	Sucumin 81/4	dobry	Nie	Nie	Tak	54,96	1	9,86	1
2.	Barchnowy, ul. Główna 13	dobry	Tak	Nie	Tak	70,90	1	70,80	1
3.	Sumin 25	średni	Nie	Nie	Tak	121,72	4	22,80	3
4.	Lipinki Szl. 40	średni	Tak	Nie	Tak	108,48	2	31,70	2
5.	Kolincz ul. Główna 52/1	dobry	Tak	Nie	Tak	59,40	1	57,50	1
6.	Jabłowo ul. Nad Jeziorem 1	dobry	Tak	Tak	Tak	83,00	2	27,60	2
7.	Jabłowo ul. Nad Jeziorem 4/3	dobry	Tak	Nie	Tak	42,76	1	0	0
8.	Jabłowo ul. Nad Jeziorem 6/1	średni	Tak	Nie	Tak	66,40	1	20,00	1
9.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 6/2	średni	Tak	Nie	Tak	38,60	1	20,00	1
10.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 14/4	Średni	Tak	nie	Tak	54,00	1	18,00	1
11.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 26/3	Średni	Tak	Nie	Tak	44,50	1	0	0
12.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 28/2	Średni	Tak	Nie	Tak	53,30	1	12,00	1
13.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 31/2	Średni	Tak	Nie	Tak	37,00	1	18,00	1
14.	Zduny 26	Średni	Tak	Nie	Tak	100,00	3	16,15	1
15.	Krąg 44	Dobry	Nie	Nie	Tak	189,00	3	0	0
16.	Koteże ul. Wróblewskie-go 5/1	Dobry	Tak	Tak	Tak	45,90	1	23,25	1
17.	Linowiec 21	Dobry	Nie	Nie	Tak	159,50	2	0	0
RAZEM						1.329,42	27	347,66	18

b) lokale socjalne

Lp	Miejscowość	Stan techniczny	Wypożenie			Budynki mieszkalne		Budynki gospodarcze	
			kanaliza	Co	WC	Powierzchnia użytkowa budynku	Ilość lokali mieszk.	Pow. użyt. pom gosp.	Ilość pom. gosp.
1.	Linowiec Ul. Spacerowa 5/1-5	dobry	Nie	Nie	Tak	184,85	5	59,53	5
2.	Jabłowo ul. Osiedlowa 1a	dobry	Tak	Nie	Tak	283,58	8	64,00	8
3.	Sumin 25	średni	Nie	Nie	Tak	67,98	2	11,40	2
4.	Klonówka ul. Kościelna 1/2	dobry	Nie	Nie	Tak	81,50	1	0	0
5.	Barchnowy ul. Główna 14	dobry	Tak	Nie	Tak	330,94	8	64,00	8
6.	Jabłowo ul. Osiedlowa 5/8	dobry	Tak	Nie	Tak	36,19	1	17,0	1
RAZEM						985,04	25	215,93	24

2. Lokale wymienione w powyższym punkcie znajdują się w 23 budynkach stanowiących własność Gminy Starogard Gdański.

3. Przewiduje się, że na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego wpływ będą miały:

a) na jego zmniejszanie się:

- sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
- rozbiórki budynku na podstawie właściwego orzeczenia

b) na jego zwiększanie się:

- adaptacja pozyskanych lokali na lokale mieszkalne,
- przejęcie lokali lub budynków od innych jednostek,
- budowanie nowych lokali socjalnych

4. Dobra sytuacja przedstawia się w budynkach socjalnych, gdyż 16 lokali powstało na przestrzeni ostatnich 14 lat i standardem przewyższają większość budynków, które mają status budynków komunalnych.

5. Konieczne będzie podjęcie działań do w celu pozyskania nowych lokali socjalnych, gdyż zapotrzebowanie na tego typu lokale stale wzrasta.

Rozdział 2.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali oraz plan remontów na lata 2023-2027

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- b) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- a) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementy konstrukcyjne obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych
- b) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców
- c) niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.

3. Zobowiązuje się Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie do prowadzenia remontów i modernizacji w kolejności, uwzględniając:

- a) konieczność usuwania awarii i wykonanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,
- b) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,
- c) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji, aż do całkowitego wykorzystania środków przeznaczonych na ten cel.

4. Zobowiązuje się Gminny Zakład Usług Komunalnych do corocznego sporządzania planowanych remontów oraz sprawozdania z ich wykonania.

5. Kapitałne remonty budynków i lokali mieszkalnych (inwestycje) przeprowadza Wójt Gminy w ramach posiadanych środków ze sprzedaży mienia mieszkaniowego. Środki te można łączyć z kilku lat, jeżeli planowany remont przewyższa środki zgromadzone na ten cel w jednym roku.

6. Uchwala się przyjęcie następujących ustaleń dotyczących obowiązków najemcy i wynajmującego:

- a) zakres prac, który najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na własny koszt:
 - naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz w pomieszczeniach sanitarnych,
 - naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne ich malowanie,
 - naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - naprawa, konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
 - naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało zainstalowane na koszt wynajmującego także jego wymiana,
 - naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych,
 - usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby,
 - naprawa i konserwacja wraz z wymianą zaworów termostatycznych grzejników.
- b) wynajmującego obciążają koszty:
 - utrzymania w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
 - dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, w szczególności: napraw, wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),
 - wymian pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzki, tynków jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy.

7. Zestawienie potrzeb remontowych w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość/adres	Rodzaj remontu	Przewidywany termin	Przewidywany koszt
1.	Krąg 44 a	Wymiana stolarki (drzwi i okna) - część	2023	5.000,00
2.	Nowa Wieś	Remont dachu, opierzeń, rynien,	2023	2.000,00

	ul. Rzeczna 6	kominów - część		
3.	Sumin 25/1-3	Wykonanie przyłączy lokali mieszkalnych do kanalizacji sanitarnej.	2023	15.000,00
4.	Zduny 26	Remont klatki schodowej (wymiana instalacji elektrycznej malowanie) – remont schodów – część.	2023	2.960,00
5.	Lipinki Szlacheckie	Wymiana stolarki – okna, drzwi wejściowe - część	2023	10.000,00
6.	Linowiec ul- Spacerowa 5/1-5	Remont dachu, opierzeń, rynien, kominów	2024	20.000,00
7.	Zduny 26	Remont dachu, opierzeń, rynien, kominów - część	2024	3.000,00
8.	Linowiec 21	Remont dachu, kominów, opierzeń – część	2024	12.904,00
9.	Klonówka	Remont kominów, opierzeń, wstawienie wkładów kominowych	2025	15.600,00
10.	Nowa Wieś ul. Rzeczna 14	Remont klatki schodowej (malowanie, wymiana instalacji elektr.)	2025	10.000,00
11.	Zduny 26 / 4-6	Wymiana stolarki: drzwi wew, okna część	2025	11.873,00
12.	Barchnowy ul- Główna 13	Remont dachu na pom gosp - część	2026	25.000,00
13.	Kolincz ul Główna 52	Remont dachu. opierzeń	2026	12.896,00
14.	Lipinki Szlacheckie	Wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	2027	23.391,00
15.	Koteże	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	2027	15.500,00

8. Zestawienie planowanych prac inwestycyjnych w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość/adres	Rodzaj inwestycji	Przewidywany termin	Przewidywany koszt
1.	Linowiec 21	Remont dachu, kominów,	2023	50.000,00
2.	Sumin 25	Remont dachu na budynku gosp.	2024	60.000,00
3.	Krąg 44 A	Remont dachu na bud. - część	2025	70.000,00
4.	Krąg 44a	Remont dachu na budynku mieszkalnym, przedszkolu i świetlicy	2026	100.000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027

1. Lokale mieszkalne zasobu Gminy Starogard Gdański mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony na ich wniosek.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

3. Szczegółowe zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Starogard Gdański określa Uchwała Nr VII/72/2019 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Starogard Gdański oraz ustalenia ceny sprzedaży, warunków i terminów zapłaty.

4. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 wg poniższego zestawienia:

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	2	2	2	2	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

1. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Starogard Gdański w drodze zarządzenia.

2. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy przeznaczone są na:

- a) wynajem na ogólnych zasadach stosownie do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- b) wynajem lokali socjalnych.

3. Stawka bazowa czynszów od roku 2023 wynosić będzie 15,70 zł/m². Odrębną kategorię zajmują lokale socjalne gdzie stawka wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Starogard Gdański.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową regulują Uchwała Nr XXXIX/320/2001 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie określania zasad polityki czynszowej.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gdański

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Wójt Gminy Starogard Gdański.

2. Zarząd i administrację lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Gminny Zakład Usług Komunalnych z siedzibą w Jabłowie.

3. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania ich w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

4. Zarządzający zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania i wynajmu mieszkań.

5. Do wyłącznej własności Wójta należy dysponowanie wolnymi lokalami oraz zbywanie nieruchomości. W tym zakresie w imieniu Wójta wykonywanie czynności powierza się Wydziałowi Planowania Przestrzennego i Nieruchomości Gminy Starogard Gdański.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Starogard Gdański są:

a) podstawowe - budżet gminy, w tym:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za pomieszczenia gospodarcze
- wpływy ze sprzedaży majątku

b) dodatkowe – źródła zewnętrzne tj. dotacje, dofinansowania, dopłaty.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty remontów oraz koszty bieżące eksploatacji, do których zlicza się:

- a) koszty prowadzonego zarządu i administracji przez Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie,
- b) usługi kominiarskie,
- c) energia elektryczna w pomieszczeniach wspólnych,
- d) ubezpieczenia budynków.

2. Podział wydatków na koszty eksploatacyjne i koszty remontów na lata 2023 – 2027 przedstawia się następująco:

Rodzaj wydatków	2023	2024	2025	2026	2027
KOSZTY EKSPLOATACJI I SPRAWOWANIA ZARZĄDU	189.507,00	194.624,00	199.879,00	205.276,00	210.818,00
KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI	34.960,00	35.904,00	37.473,00	37.896,00	38.891,00
RAZEM KOSZTY	224.467,00	230.528,00	237.352,00	243.172,00	249.709,00

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

- a) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- d) wypowiedzenia umów z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. Wytoczenie powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku,
- e) umożliwiania zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników,
- f) przeznaczania w drodze adaptacji na mieszkania lokali i budynków stanowiących własność gminy,
- g) angażowania mieszkańców we właściwe utrzymania porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- h) wspierania najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.),
- i) zapewnienie mieszkań zamiennych dla najemców lokali przeznaczonych do remontu, zmiany sposobu użytkowania lub sprzedaży,