



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 października 2025 r.

Poz. 3676

UCHWAŁA NR XVI/78/2025 RADY GMINY MORZESZCZYN

z dnia 8 października 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Morzeszczyn na lata 2026-2031.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Morzeszczyn uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Morzeszczyn na lata 2026-2031 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2026 r. po wcześniejszym ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Karol Przygocki

Załącznik do uchwały Nr XVI/78/2025

Rady Gminy Morzeszczyn

z dnia 8 października 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Morzeszczyn na lata 2026-2031**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Morzeszczyn, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy Morzeszczyn stanowi 31 lokali mieszkalnych.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Morzeszczyn określa poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Wypozażenie				Ogólny stan techniczny budynku
				woda	kanal.	ogrzew.	łazienka	
1.	Gąsioriki 3	6	342,28	x	x	piec kaflowy	x	dostateczny
2.	Gąsioriki 36	1	37,50	x		piec stalowy		dobry
3.	Gętomie 28	2	127,44	x		piec c.o.	x	dostateczny
4.	Morzeszczyn, Osiedle Kwiatowe 21	8	542,40	x	x	piece c.o.	x	dobry
5.	Morzeszczyn, ul. Kociewska 12	2	113,17	x	x	c.o.	x	dobry
6.	Morzeszczyn, ul. Kociewska 3	1	36,00	x	x	c.o.	x	dobry
7.	Morzeszczyn, ul. Kociewska 7	1	41,00	x	x	c.o.	x	dobry
8.	Morzeszczyn, ul. Ogrodowa 2	1	47,69	x	x	piec kaflowy	x	dostateczny
9.	Nowa Cerkiew 17A	2	56,00	x	x	piec c.o.	x	dobry
10.	Nowa Cerkiew 25A	1	50,90	x	x	c.o.	x	dobry
11.	Nowa Cerkiew 37	4	110,89	x	x	piec kaflowy		dostateczny
12.	Rzeżęcín 36	2	90,32	x	x	piec kaflowy	x	dostateczny

§ 2. Przewidywana ilość i powierzchnia użytkowa lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Ilość lokali mieszkalnych	31	31	31	30	30	30
2.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	1595,59	1595,59	1595,59	1547,90	1547,90	1547,90
3.	Ilość sprzedanych lokali	0	0	1	0	0	0

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 3. Zakłada się, iż dotychczas przeprowadzone na bieżąco konieczne remonty oraz remonty planowane w okresie 2026 – 2031 pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w nie pogorszonym stanie.

Do najbliższych potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2031 należą: remont dachów, obróbek blacharskich, opierzeń, termomodernizacja oraz wykonanie malowań elewacji.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych poniżej działań zaplanowanych w latach 2026-2031.

L.p.	Adres budynku	Potrzeby remontowe	Planowy termin realizacji
1.	Gąsiorki 3	- wymiana poszycia dachu - termomodernizacja	2027 2030
2.	Nowa Cerkiew 37	- wydzielenie łazienki	2028
3.	Rzeżęcin 36	- naprawa elewacji, wymiana okien, drzwi	2029

Remonty oraz inwestycje w zasobie mieszkaniowym gminy Morzeszczyn będą realizowane po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie gminy lub pozyskaniu środków ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Gmina Morzeszczyn w latach 2026 - 2031 będzie kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o dostępne dla najemców warunki wykupu określone w uchwałach Rady Gminy Morzeszczyn.

Do sprzedaży przewiduje się w roku 2028 - 1 lokal mieszkalny w Morzeszczynie .

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026 - 2031, które zapewniłyby, samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymywania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 6. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynków i remontów, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych, koszty usług kominiarskich, deratyzacji i ubezpieczenia budynków.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat tj. za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usługi.

§ 7. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oddanego w najem na czas nieoznaczony ustala Wójt Gminy.

2. Wójt Gminy może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku w wysokości do 10% stawki bazowej z uwzględnieniem wymogów ustawy.

3. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona jest przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia.

§ 8. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) Mieszkanie do rozbiórki 50%
- 2) Budynek do remontu kapitalnego 30%
- 3) Strych, suterena 10%
- 4) Brak instalacji (za każdą) 5%
- 5) Wspólne pomieszczenia (kuchnia, przedpokój, WC, łazienka) 5%
- 6) Położenie budynku 5%

7) Szczególne przypadki 50%

Łącznie obniżenie nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

§ 9. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

§ 10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Wójta Gminy Morzeszczyn. Zarządzenie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:

- 1) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- 2) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- 3) dokonywanie bieżących przeglądów,
- 4) zawieranie, wypowiadanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- 6) określanie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
- 7) prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
- 8) organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie,
- 9) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za wynajem lokali mieszkalnych.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być ponadto:

- środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- fundusze unijne,
- środki z budżetu państwa,
- kredyty i pożyczki na remonty.

3. 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 gminy.

Rozdział 7.

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

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	52 900 zł	53 000 zł	49 250 zł	52 340 zł	53 600 zł	54 200 zł
2.	Koszty remontów	30 000 zł	45 000 zł	20 000 zł	10 000 zł	40 000 zł	20 000 zł
3.	Koszty modernizacji	-	-	-	-	-	-
4.	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	-	-	-	-	-	-
5.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-
	Razem	82 900 zł	98 000 zł	69 250 zł	62 340 zł	93 600 zł	74 200 zł

Rozdział 8.

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

§ 14. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) planowania corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- b) wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- c) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- d) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji;
- e) kontynuowanie polityki mającej na celu sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu;
- f) urealniania opłat czynszowych za lokale mieszkalne;
- g) windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;
- h) analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- i) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

Rozdział 9.**Postanowienia końcowe**

§ 15. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przepisy Kodeksu Cywilnego.