



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 5035

UCHWAŁA NR XVI/98/2025 RADY GMINY W KONARZYNACH

z dnia 16 grudnia 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyny na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.¹⁾) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyny na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do uchwały.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Karolina Pałubicka

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

Załącznik do uchwały Nr XVI/98/2025
Rady Gminy w Konarzynach
z dnia 16 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konarzyny na lata 2026-2030

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Konarzyny na lata 2026-2030.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającą ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Konarzyny;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Konarzyny;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Konarzyny na lata 2026–2030;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy objęty niniejszym programem składają się lokale mieszkalne na I piętrze w budynku Ośrodka Zdrowia w Konarzynach przy ul. Szerokiej 19, który stanowi własność Gminy.

2. Gmina dysponuje 2 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 97 m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia Użytkowa	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny budynku
1.	Ośrodek Zdrowia ul. Szeroka 19, 89-607 Konarzyny	2	45,16 m ² (lokal nr 1)	Instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, łazienka, instalacja c.o.	bardzo dobry
			51,84 m ² (lokal nr 2)	Instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, łazienka, instalacja c.o.	

§ 5. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy brak lokali socjalnych.

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych oraz zapewnienie tymczasowych pomieszczeń będzie następowało poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych bądź użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

3. Wypełniając dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, Gmina niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego. Gmina na wezwanie komornika będzie wskazywać tymczasowe pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu wierzycielowi.

§ 6. 1. W okresie objętym Programem nie jest prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy, tj. w latach obowiązywania Programu nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, ani nie zakłada się sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest na bardzo dobrym poziomie z uwagi na modernizację w latach 2022 - 2024 całego budynku.

§ 7. Nie prognozuje się, że stan techniczny budynku i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem ulegnie pogorszeniu.

Rozdział 3

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

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynku;
- 2) wyposażenie techniczne budynku i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;

3) stan aktualny budynku i stopień jego zużycia.

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynku i lokali wynikają z konieczności utrzymania odpowiedniego stanu technicznego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków.

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz w miarę możliwości ze środków budżetu gminy.

3. Nie przewiduje się większych prac remontowych, jedynie bieżące prace konserwacyjne w budynku w latach obowiązywania Programu z uwagi na jego całościową modernizację w latach 2022 - 2024, polegającą m.in. na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie całego pokrycia dachowego, remoncie instalacji elektrycznej, wymianie źródła ogrzewania wraz z remontem c.o., ociepleniu budynku.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo określają obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębne uchwały Rady Gminy w Konarzynach.

2. Nie przewiduje się w latach 2026-2030 sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy.

2. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób Gminy opłacają najemcy tych lokali.

3. Stawkę czynszu Wójt Gminy może podwyższać nie częściej niż raz w roku proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

4. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

5. Najemca, oprócz czynszu, zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, dostawę wody do lokali z sieci, opłat za odbiór odpadów itp.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające oraz wysokość obniżki stawki czynszu:

- brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10 %;
- brak instalacji c.o. - 5 %;
- brak instalacji ciepłej wody - 5 %;
- brak łazienki - 5%.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 12. Racjonalna polityka czynszowa Gminy w latach 2026-2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

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 kolejnych latach

§ 13. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Konarzyny prowadzone jest przez Wójta Gminy zarządzającego w sposób umożliwiający zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem, optymalizację kosztów i efektywność świadczonych usług. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Konarzyny w kolejnych latach będą w szczególności dochody własne gminy za:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych;
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych;
- 3) czynsz za dzierżawę nieruchomości gminnych;
- 4) środki uzyskane ze sprzedaży składników zasobu.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Konarzyny w latach 2026-2030 będzie mogło odbywać się również poprzez pozyskane przez Gminę środki finansowe w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 15. 1. Planowana wysokość kosztów w kolejnych latach uwzględnia podział na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynku wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, co przedstawia tabela:

Rodzaj kosztu	Planowane koszty w poszczególnych latach (w zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżącą eksploatacja	400	500	600	700	800
Remonty/modernizacje	0	0	0	0	0

Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Inwestycje	0	0	0	0	0

2. W latach obowiązywania Programu przewidywane są jedynie koszty bieżącej eksploatacji lokali z uwagi na całościową modernizację budynku w latach 2022 - 2024, ponadto Gmina nie ponosi kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnymi, bo nie występuje taka sytuacja.

Rozdział 9

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

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gmina będzie podejmować działania zmierzające do:

- 1) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod gminne budownictwo mieszkaniowe;
- 2) zabezpieczenia corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali w mieszkaniowym zasobie gminy;
- 3) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości;
- 4) rozważenia możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 5) monitorowania stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 6) najmu lokali na potrzeby Gminy od innych właścicieli nieruchomości oraz wskazania pomieszczeń tymczasowych na terenie Gminy, w związku z obowiązkiem tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

- § 17. 1. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu, według określonych zasad.
2. Zadania objęte Programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych budżetu Gminy.
3. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby wpływające na jego realizację.

Przewodniczący Rady Gminy

Karolina Pałubicka