



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2511

UCHWAŁA NR XXIII/161/2026 RADY GMINY STARA KISZEWA

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kiszewa na lata 2026-2032.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 1153 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. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

Rada Gminy Stara Kiszewa uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kiszewa na lata 2026-2032, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kiszewa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Karol Wołoszyk

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA KISZEWA NA LATA 2026-2032

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIII/161/2026
Rady Gminy Stara Kiszewa
z dnia 28 maja 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STARA KISZEWA NA LATA 2026-2032

§ 1

Zakres Programu

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stara Kiszewa (dalej: Gmina), na lata 2026-2032, określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego gminnych budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach kolejnych,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie w kolejnych latach.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

1. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 533,04 m², to jest 10 lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak lokali socjalnych oraz środków na realizację inwestycji i planowana sprzedaż należy założyć, że wykazane zasoby ulegną znacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.
2. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych obiektów mieszkaniowych.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych będących własnością Gminy.

§ 3

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

Lp.	Adres lokalu	Sposób użytkowania	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Zarządzający
1.	budynek komunalny – lokal nr 1 83-430 Stary Bukowiec 25	mieszkalny	72,5	Komunalny Zakład Budżetowy
2.	budynek komunalny – lokal nr 1 83-430 Stary Bukowiec 25A	mieszkalny	58,6	Komunalny Zakład Budżetowy
3.	budynek komunalny – lokal nr 2 83-430 Stary Bukowiec 25A	socjalny	60,0	Komunalny Zakład Budżetowy
4.	budynek komunalny – lokal nr 1 83-430 Górne Maliki	mieszkalny	61,29	Komunalny Zakład Budżetowy

5.	budynek komunalny – lokal nr 2 83-236 Kobyłe 41	socjalny	15,5	Komunalny Zakład Budżetowy
6.	budynek komunalny – lokal nr 3 83-236 Kobyłe 41	mieszkalny	64,8	Komunalny Zakład Budżetowy
7.	budynek komunalny – lokal nr 1 83-236 Kobyłe 41	socjalny	17,5	Komunalny Zakład Budżetowy
8.	budynek komunalny – lokal nr 2 83-236 Kobyłe 41	socjalny	42,3	Komunalny Zakład Budżetowy
9.	budynek szkolny 83-430 Nowe Polaszki	mieszkalny	64,15	Biuro Obsługi Szkół
10.	budynek szkolny 83-430 Stara Kiszewa	mieszkalny	76,4	Biuro Obsługi Szkół
RAZEM			533,04	

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

§ 4

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 5

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.
2. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.
3. Plan remontów budynków i lokali mieszkalnych zatwierdza na dany rok Rada Gminy.

**Zasady polityki czynszowej; 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

1. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość użytkową ustala Rada Gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale,
- 2) za lokale zamienne,
- 3) za lokale socjalne,
- 4) za lokale użytkowe z przeznaczeniem pod działalność handlową, usługową i produkcyjną.

§ 7

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 8

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 7 ust.1 ustala się na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

- położenie lokalu w miejscowości, gdzie istnieje :

- | | |
|--|-----|
| a) siedziba szkoły podstawowej | 5% |
| b) siedziba gimnazjum | 5% |
| c) siedziba szkoły ponadpodstawowej | 5% |
| d) ośrodek zdrowia | 5% |
| e) urząd użyteczności publicznej | 5% |
| - za standard lokalu | |
| f) za energię ciepłą dostarczoną do lokalu | 10% |
| g) za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu | 10% |

§ 9

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 10

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w ust. 1.

§ 11

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1.
2. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 9 ust. 2, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 12

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie Gminy co najmniej 5 lat.
2. Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej.

Kryteria doboru osób do zawarcia umowy najmu lokalu**§ 13**

1. Lokal może być oddany w najem osobie, która:
 - a) zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - b) zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi, a fakt ten potwierdzony jest opinią właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - c) uzyskuje dochód nie większy niż określony w § 2 pkt 8,
 - d) nie posiada tytułu prawnego do lokalu w Gminie lub pobliskiej miejscowości,
 - e) opuściła zakład karny a przed skazaniem zamieszkiwała na terenie Gminy,
 - f) zamieszkiwała w ośrodkach dla bezdomnych, jeżeli wcześniej zamieszkiwała na stałe na terenie Gminy.
2. Ponadto, Gmina winna przydzielić lokal socjalny osobie, która posiada prawomocny wyrok sądu orzekający o jego prawie do takiego lokalu.

Tryb przyznawania lokali**§ 14**

1. Osoba ubiegająca się o skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest do złożenia wniosku z uzasadnieniem ubiegania się o mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest do uzyskania potwierdzenia zameldowania osób w nim wymienionych – w referacie prowadzącym ewidencję ludności.
3. Do wniosku osoba ubiegająca się o skierowanie zobowiązana jest dołączyć oświadczenie o wysokości dochodów osób wymienionych we wniosku oraz:
 - a) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów wymienionych w oświadczeniu,
 - b) inne dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową wnioskodawcy.

§ 15

1. Wójt Gminy powołuje komisję mieszkaniową w następującym składzie:
 - a) Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej,
 - b) Dyrektor Centrum Usług Społecznych,
 - c) Kierownik Komunalnego Zakładu Budżetowego,
 - d) Kierownik Biura Obsługi Szkół
2. Komisja mieszkaniowa na podstawie posiadanych danych przedstawia swoją opinię.
3. Komisja mieszkaniowa w terminie do końca stycznia każdego roku przedstawia Wójtowi Gminy propozycje dotyczące umieszczenia wnioskodawców na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
4. Komisja mieszkaniowa pracuje w składzie czteroosobowym. Pracami komisji kieruje Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej.

§ 16

1. Komisja mieszkaniowa sporządza projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Wójt Gminy zatwierdza listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali.
3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali publikuje się poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. Wnioskodawców zawiadamia się o fakcie ich umieszczenia bądź nie umieszczenia na liście w formie pisemnej.
4. Osobom nieumieszczonym na liście przysługuje prawo do wniesienia o powtórne rozpatrzenie ich wniosków w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wniosek jest rozpatrywany przez Wójta Gminy w terminie 30 dni od dnia wpłynięcia wniosku.

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego**§ 17**

1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna upoważniona przez niego osoba.
2. Umowy najmu zawiera wynajmujący z osobami, o których mowa w § 14 ust. 1 i 2.
3. Nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Wójta Gminy w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego.

§ 18

Lokale o powierzchni równej lub większej niż 80 m², mogą być oddane w najem wyłącznie w drodze przetargu a jedynym kryterium jest cena za wynajem 1 m².

§ 19

1. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uregulował w całości zaległości w opłatach za najem lub uregulował zaległość częściowo (minimum 75%) a na resztę zawarł ugodę, lub wykonał inne obciążające go zobowiązania, które stanowiły podstawę wypowiedzenia najmu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio, gdy po zakończeniu postępowania sądowego, strony zawarły porozumienie określające warunki i terminy wykonania obowiązku ciążącego na byłym najemcy.

Zamiana lokali**§ 20**

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.
2. Wójt Gminy odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:
 - a) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,
 - b) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego,
 - c) w wyniku zamiany w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (minimum 5 m² na osobę).

Poprawa warunków zamieszkania**§ 21**

Poprawa warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych Gminy polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- a) większej powierzchni użytkowej,
- b) wyższym standardzie.

Lokale socjalne**§ 22**

1. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Wójt Gminy.
2. Ewidencję lokali socjalnych prowadzi Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Gminy.
2. Lokal socjalny może być ponownie zakwalifikowany jako lokal opisany w § 2 pkt 5 po podwyższeniu jego standardu.

§ 23

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 1 roku.

§ 24

Wysokość czynszu za wynajem lokalu socjalnego ustala się według stawki od 1 m² przyjętej na poziomie 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w zasobach mieszkaniowych Gminy.

§ 25

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 26

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 26.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 26.

Zasady postępowania z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę oraz z osobami, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy.

§ 27

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, jeżeli są jego pełnoletnimi dziećmi, rodzicami, osobami przysposobionymi lub innymi osobami w stosunku, do których najemca miał obowiązek świadczenia alimentacyjnego.
2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 jest ustalenie, że wymienione osoby nie mogą zamieszkać z najemcą z tego powodu, że:
 - a) najemca nie posiada tytułu prawnego do lokalu w którym zamieszkał,
 - b) przekwaterowanie wszystkich osób wraz z najemcą do nowego miejsca zamieszkania najemcy, spowodowałoby przegęszczenie - poniżej 5m² na osobę.

§ 28

1. W przypadku braku przesłanek do zawarcia umowy najmu z osobami, o których mowa w § 28 ust. 1, wynajmujący wzywa te osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu wyznaczając dodatkowy miesięczny termin.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu określonego w ust. 1 wynajmujący wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję.

§ 29

1. Osoby, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w najem na podstawie art. 691 kodeks cywilny, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go wynajmującemu w terminie 30 dni od śmierci najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wynajmujący może w szczególnych wypadkach przedłużyć termin do opuszczenia i opróżnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1 maksymalnie do 6 - ciu miesięcy.
3. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu z osobami innymi niż wymienione w ust. 1, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli faktycznie zamieszkiwały w tym lokalu nie krócej jak 4 lata przed śmiercią najemcy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 1 lub terminu określonego w ust. 2 wszczyzna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu Gminy

§ 30

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez jednostki Gminy, które w swoim statucie mają zapisane uprawnienia przekazane przez Radę Gminy w tym zakresie:
 - a) Urząd Gminy w Starej Kiszewie
 - b) Biuro Obsługi Szkół w Starej Kiszewie
 - c) Komunalny Zakład Budżetowy w Starej Kiszewie
2. Zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinny zapewnić:
 - a) efektywne i sprawne zarządzanie,
 - b) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
 - c) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
 - d) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 31

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) pożyczki na prace termoizolacyjne, np.: WFOŚiGW,
- 4) ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
- 5) środki unijne,
- 6) inne środki.

Planowana sprzedaż lokali.

§ 32

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania ze strony najemców.