



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 stycznia 2026 r.

Poz. 74

UCHWAŁA NR XXII/137/2025 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 11 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyno na lata 2026-2030

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 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)

Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sulęczyno na lata 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Daniel Kobiela

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXII/137/2025
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 11 grudnia 2025 roku*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SULĘCZYNO NA LATA 2026-2030

Gmina Sulęczyno na zasadach określonych w ustawie 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) zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu zaspokajając potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach. Zadania te, gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Sulęczyno.

Ilekcioć w programie jest mowa o 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 2023 r. poz. 725).

ROZDZIAŁ I

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego:

- 1) mieszkaniowy zasób Gminy Sulęczyno, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy,
- 2) aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 7 lokali mieszkalnych, w 3 budynkach, z czego:
 - a) 6 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony znajduje się w 2 budynkach położonych w Sulęczyźnie: była szkoła podstawowa przy ul. Stefana Żeromskiego 16 (4 lokale), budynek mieszkalny przy ośrodku zdrowia przy ul. Kaszubskiej 22c (2 lokale),
 - b) 1 lokal w ramach najmu socjalnego znajduje się w Sulęczyźnie w budynku biblioteki położonym przy ul. Stefana Żeromskiego 12.

2. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich 5 lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy to:

- 1) lokal mieszkalny położony przy ul. Stefana Żeromskiego (budynek biblioteki) przeznaczono na lokal w ramach najmu socjalnego.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy:

Ze względu na zły stan techniczny budynku mieszkalnego przy ośrodku zdrowia w Sulęczyźnie planowane było wyłączenie tego obiektu z zasobu mieszkaniowego i przeznaczenie go na inne cele niemieszkalne (np.: rehabilitację, żłobek, ośrodek pomocy społecznej). Obecnie w związku z możliwością zagospodarowania części budynku po byłej szkole podstawowej przy ul. Stefana Żeromskiego w 16 w Sulęczyźnie na cele niemieszkalne planuje się pozostawienie budynku przy ośrodku zdrowia w zasobie mieszkaniowym oraz pozyskanie na jego modernizację środków z rządowych programów mieszkaniowych. Powyższe zostanie poprzedzone przeprowadzeniem analizy możliwości technicznych modernizacji tego obiektu z przeznaczeniem na samodzielne lokale mieszkalne oraz efektywności tego rozwiązania, w szczególności pod względem koniecznych nakładów inwestycyjnych i kosztów utrzymania. W przypadku braku możliwości modernizacji obiektu na wskazany wyżej cel należy rozważyć jego rozbiórkę bądź sprzedaż tej zabudowanej nieruchomości.

Istnieje potrzeba zapewnienia w zasobie mieszkań zlokalizowanych na parterze, dostępnych dla osób z niepełnosprawnością ruchową, lokali przeznaczonych do najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych.

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy:

1) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia się następująco:

| Lp. | Lokalizacja | Stan techniczny |
|-----|--|---|
| 1 | Sulęczyno /budynek biblioteki/ ul. Stefana Żeromskiego 12 - lokal w ramach najmu socjalnego | dobry |
| 2 | Sulęczyno /budynek szkoły podstawowej/ ul. Stefana Żeromskiego 16 - lokal mieszkalny nr 1 - lokal mieszkalny nr 2 - lokal mieszkalny nr 3 - lokal mieszkalny nr 4 | Lokal nr 1, 2, 3 - dobry Lokal nr 4 - zły |
| 3 | Sulęczyno /budynek przy ośrodku zdrowia/ ul. Kaszubska 22c - lokal mieszkalny nr 1 - lokal mieszkalny nr 2 | zły |

W latach 2026-2030 planuje się przeprowadzanie bieżących remontów budynków i lokali w celu poprawy ich stanu technicznego, wyglądu zewnętrznego i utrzymania ich na poziomie dobrym. Ponadto planuje się przeprowadzenie remontu jednego lokalu, którego stan określony jest jako zły oraz ewentualną, w miarę posiadanych środków finansowych na ten cel, modernizację budynku przy ośrodku zdrowia.

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

- Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sulęczyno z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w następującym zakresie:

| Nazwa zadania | Lata 2026 - 2030 | | | | |
|---|------------------|------|------|------|------|
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Remont klatki schodowej /położenie płytek na schodach i malowanie klatki - budynek po szkole podstawowej/ | - | X | - | - | - |
| Remont lokalu /budynek po szkole podstawowej/ | X | X | - | - | - |
| Wymiana źródła ciepła /budynek biblioteki/ | - | X | - | - | - |
| Wymiana rur kanalizacji sanitarnej /budynek biblioteki/ | X | - | - | - | - |
| Odnowa i naprawa elewacji budynku /budynek biblioteki/ | - | - | X | - | - |
| Modernizacja budynku /budynek mieszkalny przy ośrodku zdrowia/ | - | - | X | X | - |

3. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Poprzez analizę stanu technicznego budynku przy ul. Kaszubskiej 22c w Sulęczynie należy rozważyć jego modernizację, wyburzenie bądź sprzedaż. Ostateczną decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży podejmuje rada gminy w drodze indywidualnej uchwały.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się dwa rodzaje czynszów:
 - a) za lokale mieszkalne,
 - b) za lokale w ramach najmu socjalnego.
2. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie ustawy i postanowień niniejszej uchwały.
3. Stawka czynszu ustalana będzie nie częściej niż co 12 m-cy, wg zasad określonych w art. 7 i art. 9 ustawy, z jednoczesnym uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:
 - 1) położenie budynku, w którym znajduje się dany lokal:
 - a) stawka ulega podwyższeniu:
 - położenie w miejscowości Sulęczyno + 5%,
 - 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) stawka ulega obniżeniu:
 - położenie lokalu na piętrze – 5%,
 - b) stawka ulega podwyższeniu:
 - położenie lokalu na parterze + 5 %,
 - 3) wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) stawka ulega obniżeniu:
 - za brak wyposażenia w instalację CO- 5%,
 - b) stawka ulega podwyższeniu:
 - za wyposażenie lokalu w instalację CO i ciepłej wody + 12%,
 - za wyposażenie lokalu w instalację CO + 10%,
 - za wyposażenie lokalu w instalację ogrzewania etażowego + 8%,
 - za przyłączenie lokalu do oczyszczalni ścieków +10%,
 - 4) stan techniczny budynku - stawka czynszu może zostać obniżona o 5% ze względu na zły stan techniczny budynku.

W przypadku wystąpienia kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową podlegają one zsumowaniu.
 4. Stawka czynszu na lokal w ramach najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ V

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

1. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt, za pośrednictwem odpowiedzialnych pracowników.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ VI**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy oraz inne środki finansowe pozyskane przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy. Wydatki ponoszone na utrzymanie i remont budynków zasobu mieszkaniowego gminy są uzależnione między innymi od wpływów z czynszów za najem lokali mieszkalnych.
2. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy, także w trakcie roku budżetowego.

ROZDZIAŁ VII**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**

1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Sulęczyno wynikają z analizy dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie. Ich wysokość zawiera poniższa tabela:

| Planowane zadania | Planowane koszty w tys. zł. w poszczególnych latach | | | | |
|---|---|------|------|------|------|
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| Bieżąca eksploatacja | 6 | 10 | 7 | 7 | 8 |
| Remonty i modernizacja budynków/lokali | 30 | 50 | - | - | - |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | - | - | - | - | - |
| Koszty inwestycyjne | - | - | 300 | 300 | - |

**do wydatków bieżących eksploatacji zaliczamy przeglądy techniczne budynków, ubezpieczenia, czyszczenie przewodów kominowych.*

ROZDZIAŁ VIII**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:**

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali

1. Wśród innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wymienić należy:
 - 1) realizację bieżących remontów,
 - 2) modernizację budynku przy ul. Kaszubskiej 22c w Sulęczyne, jednak po przeprowadzeniu wnikliwej analizy jej celowości,
 - 3) nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów, albowiem budynek, o którym mowa powyżej z uwagi na jego zły stan techniczny nie jest przedmiotem najmu,
 - 4) nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu, sprzedaż lokali przy ul. Kaszubskiej 22c może nastąpić tylko w przypadku braku celowości przeprowadzenia modernizacji tego obiektu.