

**UCHWAŁA .....2024**  
**RADY GMINY STUDZIENICE**  
z dnia ..... 2024 r.

**( PROJEKT)**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Studzienice na lata 2024 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 609,721) 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Studzienice, uchwała co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Studzienice na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Studzienice.

**§ 3.**

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

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Rada Gminy uchwała Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W/w program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać zagadnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj.:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż w kolejnych latach,
- 4) polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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 wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z nałożonym na gminy obowiązkiem, przygotowany został program na lata 2024-2028. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie wymagane prawem elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W projekcie przedstawiono problematykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i wynikających potrzeb mieszkaniowych, środków finansowania, racjonalnej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2024 - 2028**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z  
podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

**§ 1. Zasady ogólne**

**§ 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Studzienice, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy lub współwłasność gminy.

2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 7 lokali mieszkalnych w 3 budynkach, z czego:

a) lokale mieszkalne znajdują się w miejscowościach:

- Studzienice :

ul. Kaszubska - 5 lokali

-

b) lokale socjalne znajdują się w miejscowościach :

- Osława - Dąbrowa:

Kontener socjalny nr 28A - 1 lokal

Kontener socjalny nr 28 B - 1 lokal

**§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób gminy.

2. Gmina Studzienice zamierza opracować dokumentację projektową dla budowy lokali socjalnych i budowę nowych lokali socjalnych w gminie, pod warunkiem otrzymania dofinansowania – dotacji celowych z budżetu państwa.

**§ 4. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy**

W okresie od 2024 - 2028 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynku oraz jego wygląd zewnętrzny.

W sumie jest 1 budynek mieszkalny, mieszczących 5 lokali mieszkalnych gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 352,83 m<sup>2</sup> oraz 2 lokale o najmie socjalnym o łącznej powierzchni użytkowej 25,47 m<sup>2</sup>

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5. Analiza potrzeb remontowych budynków**

L.p.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Zakres remontowy budynków
1.	Studzienice ul. Kaszubska 5	Budynek mieszkalny	- termomodernizacja poddasza - termomodernizacja elewacji - wymiana pokrycia dachowego
2.	Oślawia Dąbrowa Nr 28 A	Lokal socjalny	- naprawa podłogi - malowanie

#### **§ 6. Plan remontów zasobu z podziałem na kolejne lata**

1. W 2024 roku

- bieżąca konserwacja i remont lokali w ramach posiadanych środków

2. W 2025 roku

- termomodernizacja poddasza i elewacji, ul. Kaszubska 5

- wymiana pokrycia dachowego, ul. Kaszubska 5

3. W 2026 roku

- bieżąca konserwacja lokali socjalnych w Oślawie Dąbrowie, nr 28 A, 28 B

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

#### **§ 7. Sprzedaż mieszkań komunalnych**

1. Gmina planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku zlokalizowanym w Studzienicach przy ul. .

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

#### **§ 8. Podwyższanie stawki czynszu**

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy Studzienice na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową a to w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

Wskaźnikiem decydującym o wysokości czynszu jest wartość odtworzeniowa lokalu, która dla Województwa Pomorskiego została na okres od 01.04.2024r. - 30.09.2024r. określona w kwocie 7.150,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

2. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości czynszu powyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym zobowiązuje właściciela do uzasadnienia podwyżki i sporządzenia kalkulacji. Z powyższego wynika, że wzrost stawki czynszu do poziomu 17,88zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia.

Obecnej w zasobie mieszkaniowym gminy Studzienice obowiązuje maksymalna stawka 3,99 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż co 12 miesięcy na zasadach określonych w § 8 niniejszego programu.

### **§ 9. Zasady ustalania stawek czynszu najmu**

1. Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Studzienice ustalane są przez Wójta Gminy Studzienice w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki za lokal w zasobie mieszkaniowym gminy. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.

3. Stawki czynszu podwyższane będą corocznie do poziomu nie wyższego jak 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

**§ 9. 1.** Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących zasób Gminy ustalana jest zarządzeniem Wójta Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową:

Wyposażenie mieszkania	Brak c.o. z dala czynnego	5 %
	Brak ciepłej wody z dala czynnej	5 %
	Brak wody	50 %
	Brak łazienki lub/i WC	10 %
	Brak instalacji wodno - kanalizacyjnej	70 %
Usytuowanie mieszkania	Poddasze i suteryna	5 %
Stan techniczny budynku (wiek)	Od 10 lat do 50 lat	10 %
	Więcej niż 50 lat	15 %

4. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu, przy czym obniżenie i podwyższenie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki po zsumowaniu wszystkich czynników mających wpływ na jej wysokość.

5. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

6. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, nieczystości stałych.

7. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Studzienice określa poniższa tabela:

L.p.	Adres lokalu	Pow. użytkowa m <sup>2</sup>	Rodzaj budynku, rok budowy	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne, powyżej/poniżej 20 lat
<b>Lokale socjalne</b>				
1	Ośława-Dąbrowa 28A	12,55	mieszkalno - socjalny, 2017	instalację elektryczną, centralne ogrzewanie z piecem opalonym przez wynajmującego, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci zbiorczej  poniżej 20 lat
2	Ośława-Dąbrowa 28B	12,92	mieszkalno - socjalny, 2023	instalację elektryczną, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci zbiorczej, ogrzewanie elektryczne  poniżej 20 lat
<b>Lokale mieszkalne</b>				
1	ul. Kaszubska 5/1	61,70	mieszkalno - użytkowy, 1988	instalację elektryczną, centralne ogrzewanie z kotłownią Urzędu Gminy, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do sieci zbiorczej  powyżej 20 lat
2	ul. Kaszubska 5/2	61,34	mieszkalno - użytkowy, 1988	
3	ul. Kaszubska 5/3	66,62	mieszkalno - użytkowy, 1988	
4	ul. Kaszubska 5/4	79,00	mieszkalno - użytkowy, 1988	
5	ul. Kaszubska 5/5	84,17	mieszkalno - użytkowy, 1988	

## **§ 10. Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu**

1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.
2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę.

## **§ 11. Zaległości czynszowe**

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez umarzenie należności, odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty.

### **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**

## **§ 12. Zarządzanie zasobem**

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Studzienice.
2. Działania w zakresie zarządzania zasobami mieszkalnymi będą skoncentrowane na utrzymaniu lokali w należytym stanie technicznym. Niezbędne remonty realizowane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

## **§ 13. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą:

1. Środki pieniężne ujęte w budżecie gminy, stanowiące dochody z czynszów najmu oraz ze sprzedaży budynków i lokali.
2. Dotacje celowe z budżetu państwa.
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.

### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków**

**§ 14.** 1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostów kosztów inwestycyjnych.

**Rozdział 8.**  
**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania**  
**mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 15. Opis działań**

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.
3. Wyrażenie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.
4. Ograniczanie zadłużenia najemców poprzez wykorzystywanie świadczeń rzeczowych i zaliczanie wartości wykonywanych prac na poczet należności czynszowych.
5. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
  - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
  - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.



