

**UCHWAŁA NR IX/64/2024
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2025-2029"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2025 – 2029” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 3.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: Mariusz Ogrodowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2025-2029

Rozdział 1. Założenia ogólne

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna na lata 2025 – 2029” wytycza kierunki i zadania Gminy, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna oraz jego struktura.

§ 2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Stegna, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Stegna i jej współwłasność z innymi podmiotami. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna planuje utrzymywać się na zbliżonym poziomie i będzie on zależeć od możliwości pozyskania i budowy nowych lokali mieszkalnych oraz od możliwości zbycia posiadanych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

§ 3.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Stegna będzie systematycznie ulegał poprawie związku z planowanymi remontami, których zakres będzie zależał od możliwości finansowych Gminy Stegna oraz możliwości pozyskania dotacji.

§ 4.

1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi następujące lokale mieszkalne:

Spis lokali				
Lp.	położenie	Typ lokalu	Kategoria lokalu	metraż
1	Stegna, ul. Gdańska 28	komunalny	III	17,88
2	Jantar ul. Rybacka 66/4	komunalny	III	51,60
3	Drewnica, ul. Długa 52/3	komunalny	III	42,33
4	Drewnica, ul. Długa 52/4	komunalny	III	24,13
5	Drewnica, ul. Długa 52/6	komunalny	III	47,84
6	Drewnica, ul. Długa 52/5	komunalny	III	35,16
7	Drewnica, ul. Długa 52/2	komunalny	III	48,04
8	Drewnica, ul. Wiślana 58/1	komunalny	III	67,74
9	Drewnica, ul. Wiślana 58/3	komunalny	III	77,79
10	Żuławki 72	komunalny	III	121,73
11	Rybina 63/1	komunalny	II	59,93
12	Rybina 63/2	komunalny	II	54,50
13	Rybina 63/3	komunalny	II	32,39
14	Tujsk 24/1	komunalny	III	63,08
15	Tujsk 24/2	komunalny	III	28,42

16	Tujsk 24/3	komunalny	III	33,74
17	Tujsk 24/4	komunalny	III	53,85
18	Tujsk 24/5	komunalny	III	48,58
19	Świerznica 25/2	socjalny	III	39,60
20	Dworek 6/1	socjalny	III	41,83
21	Dworek 6/2	komunalny	III	73,50
22	Dworek 10/4	komunalny	III	52,20
23	Dworek 10/11	komunalny	III	50,17
24	Dworek 10/9	komunalny	III	51,46
25	Dworek 10/5	komunalny	III	48,93
26	Wiśniówka 6/2	komunalny	III	40,21
27	Wiśniówka 6/3	komunalny	III	40,21
28	Wiśniówka 6/5	komunalny	III	75,41
29	Wiśniówka 6/4	komunalny	III	56,93
30	Wiśniówka 6/9	komunalny	III	102,68
31	Wiśniówka 6/1	komunalny	III	61,32
32	Wiśniówka 6/7	socjalny	III	35,85
33	Popowo 3/2	komunalny	II	28,64
34	Popowo 3/3	komunalny	I	10,72
35	Popowo 6	komunalny	I	50,79
36	Popowo 7	komunalny	II	41,45
37	Jantar ul. Bursztynowa 4/2	komunalny	III	29,00
38	Jantar ul. Bursztynowa 4/	socjalny	III	21,00
39	Nowotna 10 a	komunalny	II	72,00
40	Nowotna 12/1	komunalny	II	61,90
41	Nowotna 13/1	komunalny	II	53,50
42	Broniewo 6/3	komunalny	II	29,60
43	Broniewo 6/9	komunalny	III	28,98

2. Lokale o których mowa w ust. 1 zakwalifikowane są do trzech poniższych kategorii:

1) w skład Kategorii I wchodzi lokale:

- położone w Stegnie, Popowie, Jantarze i Mikoszewie, w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub w których były przeprowadzone remonty generalne.

2) w skład Kategorii II wchodzi lokale:

- położone w miejscowościach Stegna, Popowo, Jantar i Mikoszewo, w których standard lokalu i budynku określa się jako średni;
- położone miejscowościach innych niż wymienione w pkt. 1 i w których standard lokalu i budynku określa się jako wysoki lub średni;
- położone miejscowościach innych niż wymienione w pkt. 1 i w których były przeprowadzone remonty generalne (z wyłączeniem 4 lokali mieszczących się w budynku położonym w miejscowości Wiśniówka nr 6, których mimo remontu standard pozostał na niskim poziomie).

3) w skład Kategorii III wchodzi lokale położone na terenie całej Gminy nie zaliczone do pozostałych kategorii z powodu niskiego standardu lokalu i budynku.

3. Kategorie i typy lokali określa Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

4. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna w latach 2025 - 2029.

poszczególne lata	2025	2026	2027	2028	2029
-------------------	------	------	------	------	------

Liczba lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego	40	40	40	40	40
------------------------------------------------------------------	----	----	----	----	----

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych oraz założenia w zakresie realizacji remontów budynków i lokali gminnych z podziałem na poszczególne lata

§ 5.

Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobu mieszkaniowego Gminy należy przeprowadzać systematyczne prace konserwacyjno-remontowe. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z tym, w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczeń technicznych.

§ 6.

Plan remontów z podziałem na kolejne lata:

- 1) w roku 2025 planuje się:
 - wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych w ramach możliwości i potrzeb,
 - bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,
- 2) w roku 2026 planuje się:
 - remont klatki schodowej mieszczącej się w budynku położonym w miejscowości Rybina 63,
 - wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych w ramach możliwości i potrzeb,
 - bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,
- 3) w roku 2027 planuje się:
 - docieplenie pozostałych ścian budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Wiśniówka 6,
 - wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych w ramach możliwości i potrzeb,
 - bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,
- 4) w roku 2028 planuje się:
 - remont dachu w budynku położonym w miejscowości Jantar przy ul. Bursztynowej 4,
 - wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych w ramach możliwości i potrzeb,
 - bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali,
- 5) w roku 2029 planuje się:
 - docieplenie budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Tujsk 24,
 - wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych w ramach możliwości i potrzeb,
 - bieżące utrzymanie i remonty budynków i lokali.

Przedmiotowy plan może ulec zmianie z powodu przeznaczenia środków finansowych na usuwanie bieżących usterek i przeprowadzania bieżącej konserwacji budynków. Ponadto należy również uwzględnić plany remontowe wspólnot mieszkaniowych, których członkiem jest Gmina Stegna.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222).

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnych uchwałach Rady Gminy Stegna

3. W każdym z kolejnych lat obowiązywania niniejszego programu planowana jest sprzedaż do trzech lokali mieszkalnych w zależności od liczby złożonych podań.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8.

1. W lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego oraz w lokalach wynajmowanych Gminie przez innych właścicieli, a podnajmowanych przez Gminę wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii lokalu mieszkalnego, określonej według kryteriów wymienionych w § 4 ust. 2.

2. Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego z dnia 01 lipca roku poprzedzającego okres obowiązywania czynszu.

Wysokość stawek miesięcznego czynszu w latach 2025 - 2029 w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu (w %)

Lp.	Kategoria podstawowa lokalu	2025 - 2029
1.	I	0,200%
2.	II	0,125%
3.	III	0,100%

3. Wysokość czynszu obowiązuje przez 12 miesięcy.

4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie najmu.

5. Czynsz za najem pomieszczenia gospodarczego wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.

6. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Stegna w formie zarządzenia.

7. Stawka czynszu za najem socjalny wynosi 50% stawki czynszu za lokal mieszkalny w Kategorii III.

§ 9.

1. Na wniosek najemców o niskich dochodach, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu w wysokości nie przekraczającej 50% wysokości czynszu. Wysokość dochodu uprawniającego do obniżki czynszu oraz wysokość obniżki czynszu przedstawia poniższa tabela:

Wysokość obniżek czynszów w latach 2025 - 2029

Gospodarstwa jednoosobowe, których dochód nie przekracza:	
90 % kwoty najniższej emerytury	10%
80 % kwoty najniższej emerytury	25%
70 % kwoty najniższej emerytury	50 %
Gospodarstwa wieloosobowe, których dochód nie przekracza:	
75 % kwoty najniższej emerytury	10%
65 % kwoty najniższej emerytury	25%
55 % kwoty najniższej emerytury	50%

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na okres 12 miesięcy na wniosek najemcy, zaopiniowany przez Gminny Ośrodek Opieki Społecznej.

§ 10.

1. Na wniosek najemców zamieszkujących lokale mieszczące się w budynkach o niskim standardzie bądź lokale bez pomieszczeń higieniczno - sanitarnych, Wójt Gminy Stegna może stosować obniżki czynszu uzależnione od czynników i w wysokości wskazanej w poniższej tabeli

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę maksymalną %
1.	Zły stan techniczny budynku.	10
2.	Brak pomieszczeń higieniczno - sanitarnych.	10
3.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).	10
4.	Bardzo niski standard lokalu mieszkalnego (poniżej średniej lokali w danej kategorii).	10
5.	Lokal bez instalacji wodociągowej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni).	10
6.	Lokal zawilgocony i zagrzybiony.	10
7.	Ciemna kuchnia (pomieszczenia kuchni bez okna).	10

2. Obniżki czynszu udziela Wójt Gminy Stegna na wniosek najemcy.

3. Obniżka nie może przekroczyć 30% wysokości czynszu.

4. Obniżka ma charakter stały i obowiązuje do momentu usunięcia przyczyny umożliwiającej zastosowanie obniżki.

§ 11.

Obniżki o których mowa w § 9 i § 10 nie są stosowane do najmu socjalnego.

§ 12.

1. Dopuszcza się dokonywanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń, remontów i modernizacji lokalu mieszkalnego.

2. Z tytułu prac wymienionych w ust. 1 możliwe jest okresowe zwolnienie najemcy z uiszczania opłat za czynsz i inne koszty wynikające z umowy najmu, proporcjonalnie do poniesionych nakładów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna

§ 13.

1. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Zarządzanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone są przez Urząd Gminy w Stegnie lub zarządców nieruchomości zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi, których członkiem jest Gmina Stegna. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 14.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) środki gminne pochodzące z budżetu, między innymi z wpływów z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy budynków użytkowych, z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych składników majątkowych Gminy,
- 2) środki pomocowe (kredyty, środki pozyskiwane z funduszy programów rządowych bądź z Unii Europejskiej).

§ 15.

Wysokość kosztów na cele:

- 1) bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach będzie wzrastać w stosunku do obecnego poziomu, który w 2025 roku szacuje się na 130.000,00 zł (słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych); wysokość wzrostu tych kosztów szacuje się od 5% do 10% rocznie, w zależności od wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna i wysokości opłat eksploatacyjnych.
- 2) remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stegna w 2025 roku szacuje się na 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych); w latach kolejnych planuje się utrzymanie wysokości tych kosztów na podobnym poziomie, a ewentualne zmiany uzależnione będą od możliwości finansowych Gminy Stegna, pozyskanych dotacji oraz bieżących potrzeb.
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Stegna jest współwłaścicielem obecnie szacuje się na poziomie 36.000,00 zł rocznie (słownie: trzydzieści sześć tysięcy złotych); w latach kolejnych planuje się utrzymać wysokość tych kosztów na zbliżonym poziomie. Wysokość w/w kosztów zależeć będzie od ilości lokali pozostających własnością Gminy Stegna i pozostających w zarządzie wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stegna

§ 16.

W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy Stegna, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 1 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Gmina może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach Gminy.

§ 17.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale na najem socjalny zamienne, może wynajmować lokale mieszkalne gospodarstwu domowemu o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych walorach, a w szczególności osobom niepełnosprawnym, osobom sędziwym oraz wychowankom domu dziecka, rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych, którym udzielać będzie wsparcia w jego uzyskaniu.

2. Gmina może uczestniczyć w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych, noclegownie i inne.

§ 18.

1. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia w razie konieczności możliwość zamiany lokali lub budynków w przypadku prowadzenia prac remontowych. W przypadku braku możliwości zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, dopuszcza się również najem lokali od podmiotów zewnętrznych w celu zapewnienia ww. zamiany lokali i budynków.

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w pierwszej kolejności sprzedaż lokali mieszkalnych, położonych w budynkach, których właścicielem są wspólnoty mieszkaniowe, a Gmina Stegna jest ich członkiem.

§ 19.

Realizacja zadań wymienionych w niniejszym programie przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia w zasobach Skarbu Państwa albo w zasobach prywatnych, na zasadzie wykupu, wynajmu, użyczenia lub partycypacji w kosztach budowy w sposób określony w umowach;
- 3) remonty gruntowne polegające na przebudowie pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na lokale mieszkalne finansowane z budżetu Gminy, ze środków pomocowych pozyskiwanych przez Gminę, a także ze środków własnych inwestorów - osób fizycznych lub prawnych z możliwością udziału Gminy w kosztach przebudowy lub adaptacji w formie dopłaty z budżetu gminy do podjętych przedsięwzięć na zasadach określonych w umowach.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 20.

1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do kompetencji rady gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż obecnie obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje lata 2020-2024, niezbędne jest uchwalenie nowego programu, który określi zasady polityki gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2025 - 2029.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.