



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31.07.2024 r.

Poz. 3419

UCHWAŁA NR 25/II/IX/2024 RADY GMINY LINIA

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Linia na lata 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 Linia uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Linia na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jej integralną część.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Linia.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Linia

Michał Miotk

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr 25/II/IX/2024
Rady Gminy Linia
z dnia 27.06.2024 r.

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

Przepisy ogólne

§ 1

**1. WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY WSKAZUJE W SZCZEGÓLNOŚCI:**

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz 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) 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 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;
- 8) 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.

§ 2

1. ILEKROĆ W PROGRAMIE JEST MOWA O:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Linia;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Linia;

3) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Linia na lata 2024 – 2028.

Rozdział I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LINIA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§3

1. WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LINIA

Mieszkaniowy zasób Gminy Linia, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Linia w następujących miejscowościach:

Położenie	Nr lokalu	Powierzchnia (m ²)
Strzecz, ul. Ks. Rotty 3	1	65,82 m ²
	2	52,00 m ²
	3	34,88 m ²
Razem	3	152,70 m²
Linia, ul. Okrężna 3	1	104,34 m ²
Razem	1	104,34 m²
Zakrzewo 22	4	37,50 m ²
	5	77,00 m ²
	6	57,00 m ²
Razem	3	171,50 m²

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

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

3. STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LINIA

Położenie	Ilość lokali	Powierzchnia (m²)	Wyposażenie techniczne	Stan techniczny budynku
Strzecz, ul. Ks. Rotty 3	3	152,70 m ²	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna	dobry
Linia, ul. Okrężna 3	1	104,34 m ²	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna	średni
Zakrzewo 22	3	171,50 m ²	Energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda	dobry

Rozdział II**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA****§4**

1. Po dokonanych przeglądzie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy ustala się potrzeby remontowe i modernizacyjne w następujących rodzajach robót:

- 1) termomodernizacja budynku w Strzecz;
- 2) wymiana pieców nie spełniających wymagań w zakresie emisji zanieczyszczeń – 3 piece (Strzecz, ul. Ks. Rotty 3 (2 lokale); Linia, ul. Okrężna 3 (1 lokal).

2. Planuje się oprócz bieżących prac konserwatorskich, dokonania w latach 2024 - 2028 remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Linia odpowiadającym możliwościom finansowym Gminy. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem dokonania pierwszorzędnie remontów, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Rozdział III**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LINIA W KOLEJNYCH LATACH****§5**

1. Gmina w chwili obecnej nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego, pierwszeństwo w nabywaniu lokalu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

Rozdział IV**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU****§6****1. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje:**

- 1) podatek od nieruchomości,
- 2) koszty administrowania,
- 3) koszty konserwacji,
- 4) koszty utrzymania technicznego budynku i remontów,
- 5) opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą części wspólnych.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

3. Opłaty związane z dostawą wody oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych rozliczane będą bezpośrednio pomiędzy najemcą, a dostawcą tych mediów i usług.

4. Podwyższanie stawki czynszu

- 1) Wskaźnikiem decydującym o wysokości czynszu jest wartość odtworzeniowa lokalu, która dla Województwa Pomorskiego zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 29 marca 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego i miasta Gdańska będącego siedzibą Wojewody i Sejmiku Województwa została na okres od 1 kwietnia 2024 roku do 30 września 2024 roku określona w kwocie 7 150,00 zł powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
- 2) Zgodnie z ustawą 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) 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 miesięcznej czynszu do poziomu 17,87 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić bez uzasadnienia.

- 3) W chwili obecnej w zasobie mieszkaniowym Gminy Linia obowiązująca stawka czynszu za 1m² zgodnie z Zarządzeniem Wójta nr 16/2022 z dnia 08.02.2022 roku wynosi 8,00 zł.
- 4) Stawka czynszu będzie podwyższana nie częściej niż co 12 miesięcy na zasadach określonych w § 6 ust. 5 i 6 niniejszego programu.

5. Zasady ustalania stawek czynszu najmu

Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Linia ustalane są przez Wójta Gminy Linia w drodze zarządzenia z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

6. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu

- 1) Stawka czynszu zależnie od wyposażenia lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje ulega podwyższeniu lub obniżeniu.
- 2) Stawka ulega obniżeniu, gdy:
 - a) lokal znajduje się na poddaszu – 10%
 - b) lokal przeznaczony jest do kapitalnego remontu – 10%
 - c) lokal nie posiada bieżącej wody lub kanalizacji – 5%
- 3) Stawka ulega podwyższeniu, gdy:
 - a) lokal posiada podłączenie do kanalizacji sanitarnej – 20%
 - b) lokal posiada centralne ogrzewanie – 10%
 - c) lokal posiada bezpośredni dostęp do łazienki – 10%

7. Zmiany wysokości stawek czynszu w czasie trwania najmu

Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku zmiany Zarządzenia Wójta nr 16/2022 z dnia 08.02.2022r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Linia.

8. Zaległości czynszowe

Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymaganych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie należności na raty, o ile najemca wykaże brak możliwości

terminowej spłaty czynszu bez uszczerbku dla siebie i rodziny. Decyzję w tej sprawie wydaje Wójt Gminy Linia.

9. Kryteria dochodowe

- 1) Zgodnie z art. 21b 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) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
- 2) Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest zobowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Rozdział V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LINIA

§ 7

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Linia, za pośrednictwem pracownika Referatu Gospodarki Komunalnej.

Rozdział VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ GMINY LINIA W LATACH 2023 – 2028

§ 8

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki pochodzące z budżetu gminy, w tym wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, a także środki

zewnętrzne, w tym m.in. dotacje i inne źródła (takie jak np. dofinansowanie z uwagi na wpis do rejestru zabytków budynku znajdującego się w Strzeczcu, na ul. Ks. J. Rotty 3).

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

§ 9

1. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW PRZEWIDYWANYCH W LATACH 2024 - 2028

KOSZTY	2024	2025	2026	2027	2028
Remonty i modernizacja budynków i lokali mieszkalnych	123 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
	zł	zł	zł	zł	zł

Rozdział VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 10

1. Zakłada się, że budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lina doprowadzane będą do coraz lepszego stanu technicznego.
2. Stopniowo poprawiane będą warunki w mieszkaniach komunalnych poprzez realizację założeń remontowych i modernizacyjnych ujętych w niniejszej uchwale.