



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 09.12.2024 r.

Poz. 5153

UCHWAŁA NR X/75/2024 RADY MIASTA USTKA

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Ustka 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 ze zm.), 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 (tj. Dz. U. z 2023 poz. 725)

Rada Miasta Ustka uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustka

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

**Przewodniczący Rady Miasta Ustka
Krzysztof Korniluk**

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR X/75/2024
RADY MIASTA USTKA
z dnia 30 października 2024 r.
w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasto Ustka na lata 2024 – 2028

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Miasto Ustka na lata 2024 – 2028**

Spis treści

Rozdział 1.....	3
Wprowadzenie.....	3
Postanowienia ogólne.....	4
Rozdział 2.....	5
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.....	5
1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka.....	5
2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028.....	5
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z prognozą na lata 2024-2028.....	7
Rozdział 3.....	13
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	13
1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.....	13
2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.....	14
3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028.....	16
Rozdział 4.....	17
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	17
Rozdział 5.....	18
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego zasobu Gminy.....	18
1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.....	18
2. Zasady polityki czynszowej.....	19
3. Warunki obniżenia czynszu dla osób o niskich dochodach.....	21
Rozdział 6.....	21
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	21

Rozdział 1.

Wprowadzenie

Jednym z podstawowych zadań samorządów lokalnych jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Zadania gminy w obszarze gospodarki mieszkaniowej wynikają wprost z Konstytucji RP, w której zapisano, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa oraz popierają działania zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Zasadniczymi źródłami prawa są ustawy szczególne:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, która jednoznacznie wskazuje, że to na gminie spoczywa obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej,
- 2) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego, z której zapisów wynika, że gmina:
 - zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne,
 - zaspokajają potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach.

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nakłada art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028 jest dokumentem strategicznym, stanowiącym kontynuację polityki mieszkaniowej realizowanej przez Gminę w latach 2019-2023, określającym:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) zasady prowadzonej polityki czynszowej,
- 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 5) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Główne cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej obejmują:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ramach najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych oraz gospodarstw domowych osiągających niskie dochody,
- 2) optymalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszanie liczby lokali niezamieszkałych,
- 3) stałą poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez polepszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 4) usprawnienie wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ważny interes Gminy,
- 5) sukcesywne dostosowywanie wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców,
- 6) zwiększenie efektywności egzekwowania należności z tytułu korzystania z mieszkań oraz minimalizowanie zadłużenia,
- 7) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Postanowienia ogólne

Ilekroć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028 jest mowa o:

- 1) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Ustka,
- 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Ustka,
- 3) **Programie** – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Ustka na lata 2024 – 2028,
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) **UTBS** – należy przez to rozumieć Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,
- 6) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Ustka określony w ustawie, o której mowa w pkt 4,
- 7) **budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal stanowiący własność Gminy Miasto Ustka,
- 8) **lokalu niezamieszkałym** – należy przez to rozumieć lokal wolny, długotrwale niezamieszkały, wymagający kapitalnego remontu,
- 9) **podstawowej stawce czynszu** – należy przez to rozumieć stawkę czynszu przed uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu,

- 10) **wartości odtworzeniowej lokalu** – należy przez to rozumieć wartość, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy, o której mowa w pkt 4,
- 11) **gospodarstwie domowym o niskim dochodzie** – należy przez to rozumieć osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy, o której mowa w pkt 4, osiągające dochody uprawniające do zawarcia umowy na czas nieoznaczony.

Rozdział 2.

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

1. Wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka

Na koniec 2023 roku Gmina dysponowała łącznie **610 lokalami z czego:**

- **214 lokali** usytuowanych było w 73 wspólnotach mieszkaniowych w tym: 3 lokale o najmie socjalnym, 211 lokali z najmem na czas nieoznaczony,
- **182 lokale** zlokalizowane były w 25 budynkach stanowiących własność Gminy z czego: 129 to lokale o najmie socjalnym, 45 to lokale z najmem na czas nieoznaczony oraz 8 pomieszczeń tymczasowych;
- **214 lokali** stanowi zasób mieszkaniowy Usteckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i pozostaje w dyspozycji oraz najmie Gminy.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028.

Gmina musi posiadać zasób lokali mieszkalnych i rozważyć nim gospodarować, uwzględniając zarówno czynniki społeczne jak i ekonomiczne, ale przede wszystkim powinna kierować się troską o zaspokojenie potrzeb społecznych mieszkańców gminy.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa, za uzasadnione uznaje się podejmowanie przez Gminę działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, poprzez utrzymanie zasobu na stałym poziomie, a w perspektywie także zwiększenie zasobu.

Z uwagi na liczbę osób, które oczekują na pomoc Gminy w zakresie oddania im w najem lokalu komunalnego, mając jednocześnie na uwadze możliwości angażowania środków własnych i pozyskiwania na ten cel środków finansowych ze źródeł zewnętrznych pozwalających na realizację nowego budownictwa mieszkaniowego, należy przyjąć iż w pierwszej kolejności w latach 2024-2028 realizowane będą zadania wynikające wprost z ustawy, dotyczące zapewnienia

lokali w ramach najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

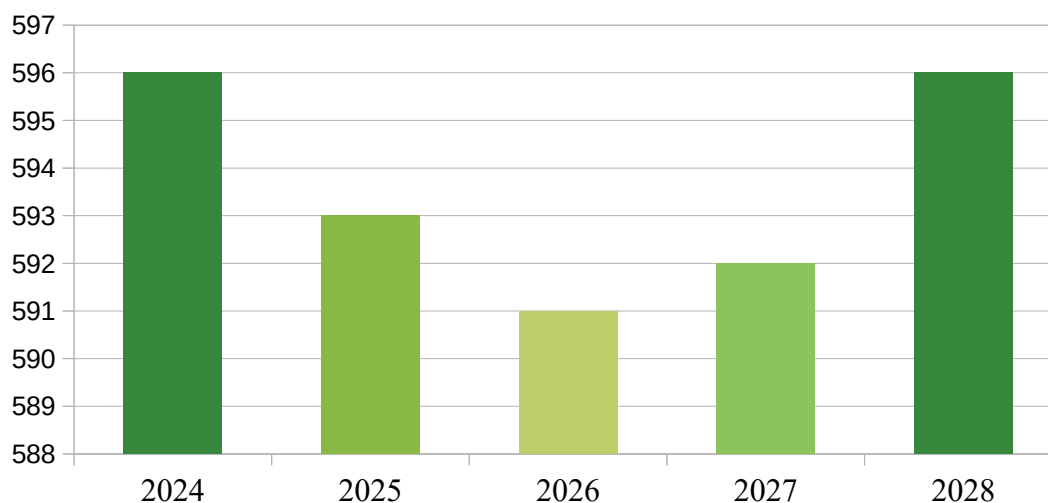
Przewiduje się, że wielkość zasobu będzie ulegała cyklicznym zmianom:

- 1) powiększenie zasobu: poprzez ewentualną budowę budynków możliwą przy wsparciu ze środków zewnętrznych,
- 2) zmniejszenie zasobu:
 - sprzedaży lokali, które wymagają kapitalnego remontu, lub których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony,
 - sprzedaży budynków wyłączonych z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny,
 - rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania.

Tabela 1: Prognoza dotycząca wielkości zasobu Gminy Miasto Ustka na lata 2024-2028

	Stan na koniec roku				
	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale wchodzące w skład zasobu:	596	593	591	592	596
najem na czas nieoznaczony	456	453	451	449	447
najem socjalny	134	134	134	137	137
pomieszczenia tymczasowe	6	6	6	6	12

Wykres 1: Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ustka na 2024-2028



Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków ustawowych Gminy, może następować głównie w ramach najmu lokali przez Gminę od innych podmiotów (głównie UTBS) w celu ich dalszego podnajmowania. Dodatkowo w perspektywie najbliższych lat nastąpi (pod warunkiem pozyskania wsparcia zewnętrznego) zakończenie inwestycji polegającej między innymi na stworzeniu strefy pobytu tymczasowego wraz z zapleczem sanitarnym w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 39, w ramach której zaprojektowano 9 pokoi pobytu tymczasowego (6 jednoosobowych, 2 dwuosobowe i 1 czteroosobowy).

Zakłada się, że w okresie objętym niniejszym Programem następować będą niewielkie zmiany w wielkości mieszkaniowego zasobu. Gmina będzie utrzymywać swój zasób na stałym poziomie. Dopuszcza się także, aby w miarę możliwości Gmina, przeznaczając na ten cel własne tereny, podejmowała współpracę z innymi podmiotami, głównie UTBS, na wybudowanie budynków mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy wraz z prognozą na lata 2024-2028

Gmina Miasto Ustka poprzez działania realizowane przez UTBS, wypełniając obowiązki wynikające z art. 62 ust.1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków. W ramach kontroli sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji oraz wykonywane są coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy.

Tabela 2: Wykaz budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Ustka – struktura wiekowa i stan techniczny – dane na 31 grudnia 2023 r.

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny	Rok budowy
1	Bakuły 8 - przeznaczony do rozbiórki	2	113,49	zły	1900
2	Darłowska 10	4	152,05	dobry	1902
3	Darłowska 41	3	90,97	dobry	1992
4	Darłowska 47	10	185,52	średni	1996

L.p.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny	Rok budowy
5	Darłowska 53	8	231,89	bardzo dobry	2018
6	Darłowska 55	10	232,53	bardzo dobry	2018
7	Grunwaldzka 7 (do sprzedaży)	9	385,08	zły	1925
8	Grunwaldzka 15	6	299,58	dobry	1927
9	Grunwaldzka 39	52	1 334,19	dobry	1985
10	Kilińskiego 9	4	168,20	dobry	1890
11	Kościelna 1	1	80,65	średni	1920
12	Kościelna 2	2	88,79	średni	1850
13	Plac Wolności 4A	2	96,26	dobry	1915
14	Polna 6	2	87,28	średni	1871
15	Słowiańska 21	4	194,72	dobry	1907
16	Słowiańska 35	1	40,25	dobry	1920
17	Sprzymierzeńców 8A	1	43,13	średni	1929
18	Wiejska 2	6	127,60	średni	2011
19	Wiejska 2A	10	424,23	bardzo dobry	2016
20	Wiejska 2B	12	327,78	bardzo dobry	2018
21	Wiejska 6	12	376,00	bardzo dobry	2020
22	Wiejska 8	12	375,92	bardzo dobry	2018
23	Wyszyńskiego 5 (do rozbiórki)	2	146,49	zły	1978
24	Żeromskiego 3	2	134,63	średni	1936
25	Żeromskiego 8A (do sprzedaży)	5	172,96	zły	1920
RAZEM:		182	5910,19	-	-

Tabela 3: Zestawienie stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Ustka - według daty ich budowy - dane z UTBS na 31 grudnia 2023 r.

	Lata budowy								Suma	
Stan techniczny	do 1900 r.		1901 r. - 1945 r.		1946 r. - 1990 r.		po 1991 r.			
	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali
bardzo dobry	0	0	0	0	0	0	6	64	6	64
dobry	1	4	5	17	1	52	1	3	8	76
średni	2	4	3	4	0	0	2	16	7	24
zły	1	2	2	14	1	2	0	0	4	18
RAZEM:	4	10	10	35	2	54	9	83	25	182

Tabela 4: Wykaz budynków mieszkalnych z udziałem Gminy Miasto Ustka - struktura wiekowa i stan techniczny - dane z UTBS na 31 grudnia 2023 r.

L.p.	Adres	Ilość lokali	Udział	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny	Rok budowy
1	Bałtycka 3	15	264/1000	590,08	dobry	1968
2	Beniowskiego 2	1	360/1000	127,69	dobry	1850
3	Beniowskiego 13A	1	517/1000	49,50	dobry	1920
4	Darłowska 5	1	130/1000	47,67	dobry	1936
5	Darłowska 8	1	324/1000	51,32	dobry	1902
6	Darłowska 57	3	391/1000	129,39	dobry	1972
7	Grunwaldzka 6	9	144/1000	310,13	dobry	1965
8	Grunwaldzka 9	1	426/1000	70,40	dobry	1885
9	Grunwaldzka 21	1	215/1000	40,50	dostateczny	1910
10	Grunwaldzka 27	1	64/1000	16,30	dobry	1920
11	Grunwaldzka 31	2	458/1000	69,88	dostateczny	1910
12	Jana z Kolna	2	78/1000	63,74	dobry	1955
13	Kilińskiego 2	2	609/1000	91,50	dobry	1901
14	Kilińskiego 10	1	32/100	80,31	dobry	1928
15	Kopernika 2	1	6150/48327	68,71	dobry	1920
16	Kopernika 11	3	391/1000	86,80	dobry	1957
17	Kopernika 12	2	87/1000	96,90	dobry	1966
18	Kopernika 13	6	253/1000	298,84	dobry	1954
19	Kopernika 17	12	214/1000	433,28	dobry	1968
20	Kosynierów 2A	1	211/1000	57,47	średni	1890
21	Kosynierów 10	1	97/1000	35,50	dobry	1889
22	Kosynierów 10A	2	541/1000	81,41	średni	1990
23	Kosynierów 12	3	697/1000	169,50	średni	1901
24	Kosynierów 20	3	682/1000	141,60	dobry	1920
25	Krótką 5	3	9319/100000	188,54	bardzo dobry	2013
26	Mała 5	1	495/1000	17,69	średni	1932
27	Marynarki Polskiej 14	1	195/1000	68,43	dobry	1810
28	Marynarki Polskiej 43	2	154/1000	39,46	średni	1850
29	Marynarki Polskiej 46	1	149/1000	32,50	dobry	1902
30	Marynarki Polskiej 53	1	36/1000	12,90	dobry	1925
31	Marynarki Polskiej 55	1	97/1000	38,41	dobry	1910
32	Marynarki Polskiej 56	1	591/1000	61,73	średni	1807

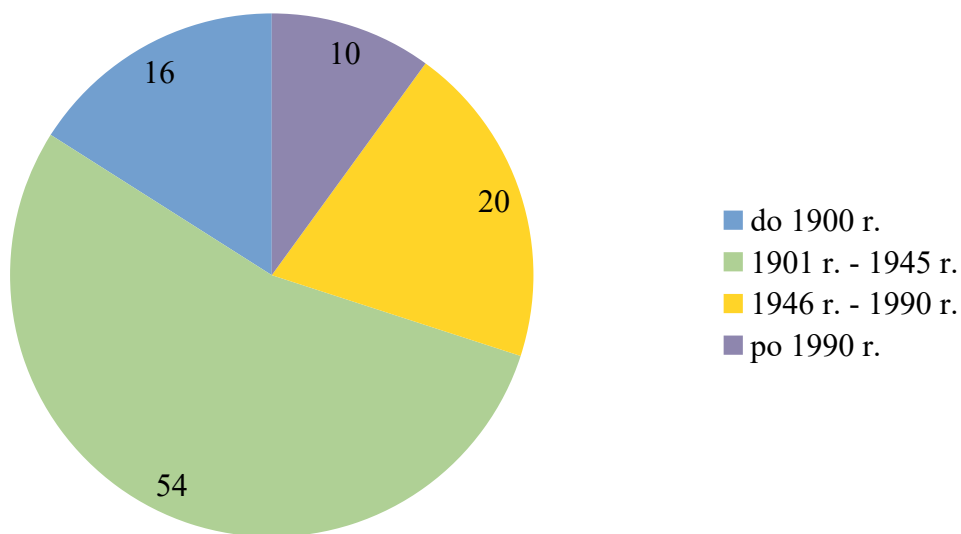
L.p.	Adres	Ilość lokali	Udział	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny	Rok budowy
33	Marynarki Polskiej 58	1	316/1000	51,09	dobry	1932
34	Marynarki Polskiej 62	2	325/1000	80,82	dobry	1932
35	Marynarki Polskiej 63	2	342/1000	75,40	dobry	1916
36	Marynarki Polskiej 65	3	432/1000	191,27	dobry	1900
37	Marynarki Polskiej 77	1	114/1000	89,21	dobry	1916
38	Marynarki Polskiej 80	4	431/1000	133,93	dobry	1984
39	Mickiewicza 10	2	271/1000	78,16	dobry	1901
40	Przylesie 2	12	440/1000	504,19	dobry	1955
41	Przylesie 4	3	102/1000	110,10	dobry	1955
42	Przylesie 5	10	231/1000	358,60	dobry	1990
43	Przylesie 6	6	159/1000	285,40	dobry	1965
44	Przylesie 8	4	12603/100000	172,20	dobry	1965
45	Plac Dąbrowskiego 2-3	2	147/1000	157,80	dobry	1910
46	Plac Dąbrowskiego 4-5, Grunwaldzka 19	5	207/1000	160,55	dobry	1910
47	Plac Wolności 6	1	712/10000	65,00	dobry	1930
48	Plac Wolności 8	6	199/1000	273,33	dobry	1971
49	Rybacka 3	3	243/1000	97,20	dobry	1910
50	Rybacka 5	2	166/1000	75,88	dobry	1910
51	Portowa 2	1	533/1000	31,10	dobry	1900
52	Słowiańska 2	1	119/1000	29,90	dobry	1915
53	Słowiańska 4	3	386/1000	111,50	średni	1900
54	Słowiańska 5	1	246/1000	25,94	średni	1900
55	Słowiańska 8	1	127/1000	51,67	dobry	1923
56	Słowiańska 10A	2	109/1000	121,50	dobry	1982
57	Słowiańska 15	1	191/1000	47,37	dobry	1920
58	Słowiańska 17A	1	461/1000	53,20	dobry	1930
59	Słowiańska 19	2	420/1000	108,50	dobry	1910
60	Słowiańska 19A	1		34,20	średni	1910
61	Słowiańska 29	1	344/1000	47,33	dobry	1922
62	Słowiańska 29A	3		72,71	średni	1928
63	Słowiańska 31A	1	188/1000	45,23	dobry	1922
64	Sprzymierzeńców 8	5	555/1000	255,00	średni	1929
65	Sprzymierzeńców 16A	3	199/1000	136,09	dobry	1990

L.p.	Adres	Ilość lokali	Udział	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stan techniczny	Rok budowy
66	Wyszyńskiego 4	2	321/1000	118,68	dobry	1908
67	Zaruskiego 1	3	413/1000	113,75	dobry	1909
68	Zaruskiego 2	2	2155/10000	95,00	dobry	1940
69	Zaruskiego 3	3	390/1000	137,20	dobry	1900
70	Zaruskiego 5	2	255/1000	86,88	dobry	1910
71	Zielona 1	9	892/1000	434,70	dobry	1924
72	Zielona 3	4	588/1000	164,08	dobry	1924
73	Zielona 5	5	707/1000	211,46	średni	1924
74	Żeromskiego 4	1	324/1000	77,58	dobry	1920
75	Żeromskiego 6	1	462/1000	66,60	dobry	1920
RAZEM:		214	-	9 305,38	-	-

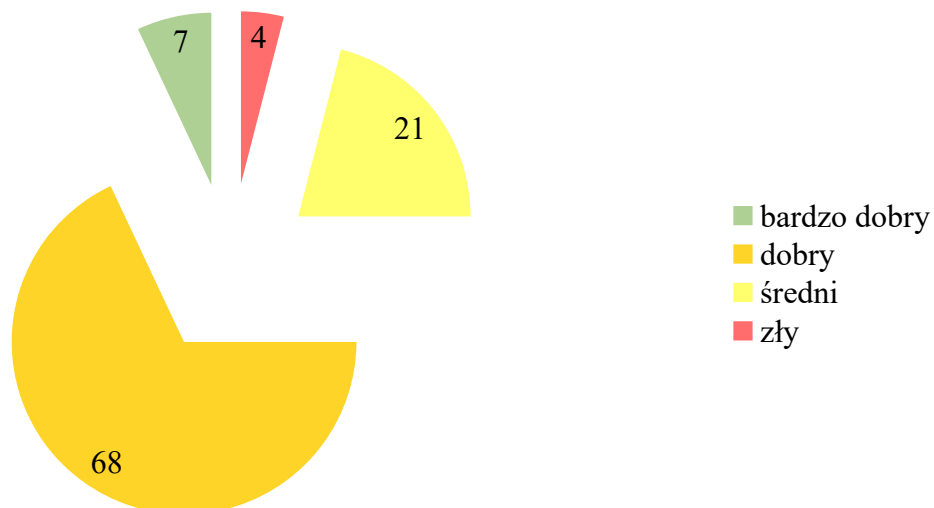
Tabela 5: Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych w których Gmina ma udział - według daty ich budowy - dane z UTBS na 31 grudnia 2023 r.

	Lata budowy								Suma	
Stan techniczny	do 1900 r.		1901 r. - 1945 r.		1946 r. - 1990 r.		po 1991 r.			
	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali	Liczba budynków	Liczba lokali
bardzo dobry	0	0	0	0	0	0	1	3	1	3
dobry	7	11	36	67	17	102	0	0	60	180
średni	5	8	8	21	1	2	0	0	14	31
zły	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM:	12	19	44	88	18	104	1	3	75	214

Wykres 2: Struktura wiekowa budynków mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. [dane w %]



Wykres 3: Stan techniczny budynków mieszkalnych w 100% stanowiących własność Gminy oraz budynków z udziałem Gminy wg. stanu nadziej 31 grudnia 2023 r. [dane w %]



Jak wynika z powyższych zestawień, ponad połowa (53,5%) budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, to budynki powstałe w latach 1901-1945. Budynki najstarsze, powstałe przed 1900 r. oraz budynki powojenne wybudowane do 1990 r., stanowią łącznie nieco ponad 36,6% zabudowy gminnej (odpowiednio 16,8% i 19,8%). Budynki wybudowane po roku 1990 stanowią 9,9%.

Gmina jest właścicielem 396 lokali, a ich stan techniczny jest oceniany w 75% jako dobry i bardzo dobry, a w 21% jako dostateczny. Budynki których stan oceniany jest jako zły stanowią 4% zasobu mieszkaniowego i zgodnie z założeniami poprzedniego Programu wszystkie, zostały wyłączone z eksploatacji, ich mieszkańcy zostali wykwaterowani, a potrzeby zostały zabezpieczone z wykorzystaniem zasobu mieszkaniowego Gminy oraz lokali przekazanych do dyspozycji Gminy.

W latach 2024-2028 Gmina planuje, poprzez przeprowadzenie działań remontowo-modernizacyjnych, utrzymanie obecnej sprawności technicznej zasobu w zgodności z przepisami prawa budowlanego oraz poprawę stanu technicznego tych budynków, których stan został określony jako dostateczny.

Ponadto konieczna będzie kontynuacja działań w celu dostosowania sposobu ogrzewania w zasobie mieszkaniowym Gminy, do przepisów tzw. „uchwały antysmogowej dla miast”, obowiązującej na terenie województwa pomorskiego.

Rozdział 3.

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

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawę działań w zakresie udostępniania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy stanowią przepisy uchwały Rady Miasta Ustka, regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład tego zasobu.

Gmina podejmuje działania prowadzące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w szczególności poprzez:

- zapewnianie lokali z najmem socjalnym,
- zapewnianie lokali zamiennych,
- zapewnianie pomieszczeń tymczasowych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony,

- zapewnienie lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

Gmina zapewnia również mieszkania wspomagane i treningowe, które dają możliwość zamieszkiwania osobom ze sfery wykluczenia społecznego, a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub opieki.

Przewiduje się w trakcie trwania Programu konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych, podyktowaną przede wszystkim następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają najczęściej o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym.

Analizując okres obowiązywania poprzedniego Programu, należy przewidywać także tendencję zwyżkową liczby składanych wniosków o przydział lokalu z najmem socjalnym i lokalu z najmem na czas nieoznaczony.

Tabela 6: Prognozowane potrzeby mieszkaniowe w latach 2024-2028

Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby na dzień 31.03.2024 r.	Średnia liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu (przewidywania na podstawie lat ubiegłych)			
		2025	2026	2027	2028
Najem na czas nieoznaczony (z listy)	13	15	17	20	22
Najem socjalny lokalu (z listy)	43	50	55	60	65
Najem socjalny lokalu (realizacja wyroku eksmisyjnego)	7	10	9	10	9
RAZEM	63	75	81	90	96

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Wskazuje się jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. W dalszej kolejności podejmowane działania służyć będą poprawie warunków zamieszkiwania (w szczególności zwiększeniu efektywności energetycznej budynków w ramach modernizacji

budynków i lokali) oraz przystosowaniu budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób starszych lub niepełnosprawnych.

Dodatkowo zakładanym przez Gminę celem jest maksymalne skrócenie okresu, w którym lokal zwolniony oczekuje na remont oraz skrócenie samego czasu trwania remontów, tak by jak najszybciej możliwe było proponowanie lokali nowym najemcom. Cel ten osiągnięty zostanie przez systematyczne zwiększanie nakładów na remonty oraz usprawnienia organizacyjne.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy, tak jak w okresie obowiązywania poprzedniego Programu, dążyć będą do ochrony energetycznej budynków poprzez ich termomodernizację, izolację fundamentów, remonty klatek schodowych i dachów, a także likwidację nieekologicznych źródeł ciepła, co przyczyni się do systematycznego podnoszenia standardu technicznego budynków. Remonty części wspólnych w budynkach wspólnotowych wynikające bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, przeprowadzane będą na zasadzie partycypacji członków wspólnoty mieszkaniowej w kosztach, proporcjonalnie do wysokości udziałów. Na ten cel Gmina, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dokonuje wpłat na konta remontowe poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Wydatki na cele określone w niniejszym Programie, winny kształtować się na poziomie przedstawionym w tabeli nr 7 z zastrzeżeniem, że wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników m. in. takich jak sytuacja finansowa Gminy, dostęp do środków zewnętrznych, wysoka inflacja, mogą ulec zmianie.

Zakres robót remontowych i modernizacyjnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych:

- 1) remonty kompleksowe lokali mieszkalnych odzyskanych w złym stanie technicznym (np. po eksmisjach),
- 2) remonty budynków i lokali zasiedlonych:
 - remonty dachów w budynkach gminnych,
 - wymiana lub naprawa stolarki budowlanej,
 - remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej i gazowej,
 - roboty zduńskie,
 - roboty budowlane związane z dociepleniem budynków i naprawą elewacji,
 - remont podłóg,
 - zmiany sposobu ogrzewania, w tym przede wszystkim likwidacji ogrzewania na paliwo stałe na rzecz podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonania ogrzewania etażowego gazowego lub elektrycznego;

- zwiększenia energooszczędności budynków mieszkalnych z uwzględnieniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- 3) rozbiórka budynków, których remont ze względu na stan techniczny jest ekonomicznie nieuzasadniony lub ze względu na plany inwestycyjne Gminy.

Tabela 7: Koszty gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 (dane z UTBS)

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację zadań remontowych [zł]				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji*	2 417 500,00	2 497 000,00	2 572 000,00	2 647 000,00	2 722 000,00
Koszty zarządzania mieniem miasta	200 000,00	200 000,00	220 000,00	220 000,00	220 000,00
Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	310 000,00	320 000,00	325 000,00	330 000,00	335 000,00
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gmin	230 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Nakłady inwestycyjne	120 000,00	150 000,00	280 000,00	150 000,00	100 000,00
RAZEM	3 277 500,00	3 517 000,00	3 747 000,00	3 697 000,00	3 727 000,00

*Obejmują m.in. koszty energii elektrycznej i ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, sprzątania, dezynsekcji i deratyzacji, przeglądy kominiarskie, przygotowywania dokumentacji, wynagrodzenia administratorów, ubezpieczenia, jak również część zaliczek na koszty zarządu w ramach wspólnot mieszkaniowych oraz na fundusz remontowy w ramach wspólnot mieszkaniowych, których nie można wydzielić ze względu na sposób prowadzenia księgowości przez niektóre wspólnoty mieszkaniowe

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody budżetu Gminy z gospodarowania zasobem mieszkaniowym, na które składają się:

- 1) wewnętrzne środki finansowe:
 - środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in. z czynszów za najem lokali użytkowych i mieszkalnych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich oraz za dzierżawę,
 - środki z budżetu Gminy;
- 2) zewnętrzne środki finansowe wspierające sferę mieszkalnictwa

- dotacje z budżetu państwa na tworzenie mieszkań chronionych, treningowych i wspieranych dla seniorów,
- dotacje z Funduszu Dopłat prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla gmin na budowę mieszkań społecznych w programie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego; na budowę mieszkań komunalnych oraz na remonty budynków lub ich części, które ze względu na stan techniczny nie są użytkowane.

Jeżeli zaistnieją możliwości pozyskania innych środków zewnętrznych na wsparcie finansowe zadań remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego np. wynikających z określonych programów krajowych lub unijnych, podejmowane będą działania, które pozwolą realizować kolejne przedsięwzięcia m.in. w zakresie rewitalizacji starej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa Uchwała Nr XIV/146/2015 Rady Miasta Ustka z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Ustka (t.j. Dz. Urz. Woj. Pom. z 2021 r. poz. 3040).

Dane o lokalach mieszkalnych pokazują systematyczny spadek ich liczby w latach 2019-2023 to jest w okresie obowiązywania poprzedniego Programu. W celu utrzymania wielkości zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym realizowanie zadania własnego Gminy polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ostatnich latach zmniejszono bonifikatę dla najemców przy wykupie mieszkania:

- 1) **z 90% na 60%** dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których nie przeprowadzono remontu części wspólnych budynku (dach, elewacja, izolacja fundamentów, klatka schodowa);
- 2) **z 80% na 50%** dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których wspólnota mieszkaniowa przeprowadziła remont choćby jednego ze składników części wspólnych budynku wymienionych w pkt 1;

- 3) **z 60% na 40 %** dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których wspólnota mieszkaniowa przeprowadziła w całości remont części wspólnych budynku, określonych w pkt 1.

Kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podjęta została decyzja, że sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie będzie kontynuowana w latach 2024-2028. Uzasadnieniem decyzji o zaprzestaniu sprzedaży jest duże zapotrzebowanie na gminne lokale komunalne, które nie sposób realizować pomniejszając zasób mieszkaniowy oraz nieekwiwalentność wpływów do budżetu Gminy ze sprzedaży lokali wobec ich wartości rynkowej. Zmiana warunków sprzedaży polegająca na zmniejszeniu bonifikaty zapobiegła częściowo gwałtownemu zmniejszaniu się zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Ustka, jednakże w kolejnych latach należy rozważyć zmianę zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i zminimalizować udzielane bonifikaty lub podjąć decyzję o ich uchyleniu.

W latach 2024-2028 sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych dotyczyć będzie tylko wolnych mieszkań niebędących przedmiotem najmu, których zasiedlenie z uwagi na stan techniczny nie jest możliwe, a zakres remontu stanowiłby dla Gminy nieuzasadniony znaczny wydatek finansowy. Sprzedaż odbywać się będzie w trybie przetargu, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta w Ustce.

Przyjmuje się następujący plan sprzedaży lokali mieszkalnych:

Tabela 8: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2024-2028

Rok	Planowana liczba sprzedaż lokali
2024	3
2025	2
2026	2
2027	2
2028	2

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład komunalnego zasobu Gminy

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy uczestniczą:

- 1) Burmistrz,

- 2) właściwe wydziały Urzędu Miasta Ustka, nadzorujące i kontrolujące działalność podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 3) UTBS odpowiedzialne za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy, zgodnie z zawartym porozumieniem.

Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ramach zarządzania nieruchomościami zobowiązane jest do podejmowania i dokonywania czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomościami,
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz dążenie do poprawy ich stanu technicznego oraz funkcjonalnego z wykorzystaniem dostępnych źródeł finansowania przeznaczonych na te cele.

2. **Zasady polityki czynszowej**

Gmina Miasto Ustka prowadzi racjonalną politykę czynszową, zmierzającą do pokrycia kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz stopniową i sukcesywną, rozłożoną w czasie poprawę stanu technicznego i funkcjonalnego zasobu Gminy.

Oczywiste jest jednak, że starzejący się zasób wymaga coraz większych nakładów finansowych, zadaniem polityki czynszowej w latach 2024-2028 będzie więc kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w taki sposób, aby zmierzać do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszu docelowo winny pokrywać m.in. koszty związane z eksploatacją zasobu, wynagrodzeniem zarządcy oraz koszty bieżących remontów i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Wysokość podwyżki stawek czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa pomorskiego.

Stawki czynszu najmu za 1m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ustka ustala Burmistrz Miasta Ustka w drodze zarządzenia.

Ustala się trzy stawki podstawowe czynszu:

- 1) za najem na czas nieoznaczony,
- 2) za najem socjalny dla lokali w budynkach wybudowanych do 31.12.2014 r.

- 3) za najem socjalny dla lokali w budynkach wybudowanych po 01.01.2015 r.

Czynsz obejmuje:

- 1) koszty zarządzania i administrowania lokalami mieszkalnymi,
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku mieszkalnego,
- 3) koszty utrzymania terenów przydomowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, tj.: opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Przy naliczaniu czynszu wprowadza się czynniki obniżające i czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 9: Czynniki wpływające na obniżenie/podwyższenie stawki czynszu

Czynniki wpływające na obniżenie podstawowej stawki czynszu		Wielkość obniżki
A	Ze względu na położenie lokalu w budynku	
A.1.	Lokal położony w suterenie	5%
A.2.	Lokal powstały w wyniku adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń strychowych	5%
B	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje (oraz ich stan)	
B.1.	Wspólna łazienka lub toaleta w lokalu wspólnym dla dwóch lub więcej najemców	5%
B.2.	Brak łazienki	10%
C	Ze względu na stan techniczny budynku	
C.1.	Budynek przeznaczony do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	20%
C.2.	Zły stan techniczny elementów konstrukcyjnych, stropów, ścian, fundamentów, pokryć dachowych, izolacji pionowych i poziomych (z wyłączeniem budynków przeznaczonych do rozbiórki)	5%
Czynniki wpływające na podwyższenie podstawowej stawki czynszu		Wielkość zwwyżki
D	Ze względu na położenie budynku	
D.1.	Lokale położone w budynku w zabudowie willowej i innych budynkach posiadających do 6 lokali	10%
D.2.	Lokal położony w budynku w strefie uzdrowiskowej A, w których znajduje się do 10 lokali	10%
E	Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje (oraz ich stan)	
E.1	Lokal z centralnym ogrzewaniem zdalczynnym	10%

Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu nie są stosowane do lokali z najmem socjalnym oraz pomieszczeń tymczasowych.

3. **Warunki obniżenia czynszu dla osób o niskich dochodach**

Niezależnie od czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu, o których mowa powyżej, w przypadku gdy czynsz za najem lokalu mieszkalnego przekroczy w skali roku poziom 2,5 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa pomorskiego, wprowadza się obniżki dochodowe.

Warunki uprawniające do otrzymania obniżek dochodowych:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy posiadającego umowę zwartą na czas nieoznaczony,
- 2) obniżka przysługuje najemcom których średni dochód jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - do 40% najniższej emerytury: obniżka wynosi 50% stawki czynszu,
 - do 80% najniższej emerytury: obniżka wynosi 30% stawki czynszu,
- 3) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) najemca nie zalega z bieżącymi opłatami za użytkowanie lokalu co najmniej przez dwa okresy płatnicze,
- 5) najemcy nie został przyznany dodatek mieszkaniowy.

Obniżka czynszu udzielana jest na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przestaje obowiązywać, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania zacznie zalegać z bieżącymi opłatami za używanie lokalu co najmniej przez dwa okresy płatnicze lub utraci tytuł prawny do lokalu.

Rozdział 6.

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania niniejszego Programu, do których w szczególności będzie należało:

- 1) bieżące monitorowanie zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, umów w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych,
- 2) działania mające na celu podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania zajmowanych lokali – wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Ustka lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu;
- 3) kontynuowanie i podejmowanie działań mających na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych, a w konsekwencji utraty tytułu prawnego do lokalu, przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, polegające na:
 - a) rozkładaniu zadłużenia na raty, oferowaniu świadczeń niepieniężnych,
 - b) zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularnym i terminowym otrzymywaniem należności z tytułu najmu,
- 4) prowadzenie polityki zamian lokali mającej na celu sukcesywne odzyskiwanie zadłużenia wobec Gminy oraz likwidacja dysproporcji między powierzchnią zajmowanych lokali, a liczbą osób w nich zamieszkujących z dochodami tych gospodarstw domowych,
- 5) budowa nowych mieszkań w wykorzystaniu programów instytucji rządowych, przy udziale UTBS, uregulowanych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 t. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* oraz rozporządzenia z dnia 27 kwietnia 2018 r. Ministra Inwestycji i Rozwoju wsparcie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
- 6) Gmina Miasto Ustka będzie także prowadziła w latach 2024 - 2028 procesy rewitalizacji obszarów zdegradowanych, obejmujące również podnoszenie jakości zamieszkiwania, zgodnie z kierunkami przyjętymi w Gminnym Programie Rewitalizacji.