



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12.12.2024 r.

Poz. 5296

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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała 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

Załącznik do uchwały Nr IX/64/2024
Rady Gminy Stegna
z dnia 27 listopada 2024 r.

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 gospodarstwom domowym 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.