



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16.12.2024 r.

Poz. 5390

UCHWAŁA NR VIII/111/2024 RADY GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2025-2030"

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz.725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465 i 1572) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2025-2030" stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Chmielewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/111/2024
Rady Gminy Pruszcz Gdański
z dnia 29 listopada 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PRUSZCZ GDAŃSKI NA LATA 2025-2030

Cel programu:

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański na lata 2025-2030 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ustala strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej mieszkańców gminy, poprawę warunków zamieszkiwania obecnych najemców mieszkaniowego zasobu gminy, a także racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.

I. Wielkość i charakterystyka zasobu mieszkaniowego na dzień 30.09.2024r.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Gmina Pruszcz Gdański wg stanu na dzień 30.09.2024 r. posiada w swoim zasobie mieszkaniowym **46 budynków mieszkalnych, w tym 143 lokali mieszkalnych**. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi **6.085,53 m²**. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi około **43 m²**. W ciągu ostatnich 5 lat ilość lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zmniejszyła się o 46 lokali mieszkalnych, co stanowi spadek o 24% w stosunku do roku 2019. W 2023 roku został oddany do użytkowania nowowyprowadzony 6-cio lokalowemu budynek komunalny w Rokitnicy przy ul. Sadowej 7A. Nowoczesny budynek posiada m.in. dwupoziomowe mieszkania, szerokie klatki schodowe i przylokalowe ogódki. Koszt inwestycji wyniósł 4 192.968,29 zł, wkład własny Gminy wyniósł 1 918.839,57 zł. Gmina otrzymała dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 2 274.128,72 zł.

2. Pod koniec 2023 roku rozpoczął się remont budynku komunalnego w Straszynie przy ul. Spacerowej 13. W związku z tym z zasobów komunalnych ubyło 35 lokali o bardzo niskim standardzie - lokale nie posiadały własnych łazienek i pomieszczeń kuchennych, lokatorzy korzystali ze wspólnej kuchni oraz dwóch wspólnych łazienek. W wyniku remontu budynku powstaną 23 lokale mieszkalne - każdy wyposażony w łazienkę oraz kuchnię/aneks kuchenny. Zakończenie remontu planowane jest na przełomie 2024/2025 roku.

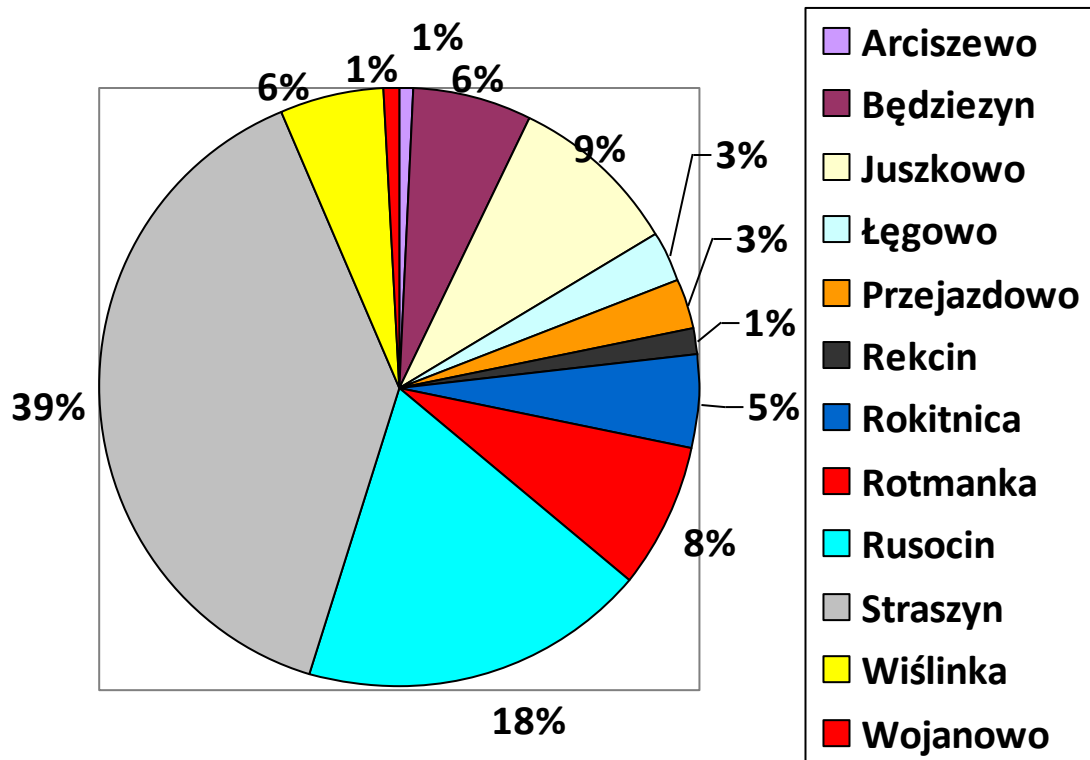
3. W okresie 2019-2024 nastąpił ubytek lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Pruszcz Gdański w starym budownictwie (12 lokali): spowodowany sprzedażą lokali na rzecz najemców (9 lokali) oraz sprzedażą w drodze przetargu (3 lokale).

4. Większość mieszkań w gminnym zasobie usytuowana jest w budynkach wielorodzinnych, 3 lokale znajdują się w budynkach dwurodzinnych (bliźniaki) i 1 lokal stanowi budynek jednorodzinny. Lokale mieszkalne usytuowane są w 46 budynkach, z czego 18 stanowi w całości własność Gminy, a 28 budynków w wyniku sprzedaży części lokali na rzecz

najemców stanowi współwłasność Gminy i osób fizycznych, czyli tworzy wspólnoty mieszkaniowe.

5. Budynki z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane są w 12 miejscowościach na terenie Gminy.

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali	%
1	Arciszewo	1	0,7
2	Będzieszyn	9	6,4
3	Juszkowo	13	9,2
4	Łęgowo	4	2,8
5	Przejazdowo	4	2,8
6	Rekcin	2	1,4
7	Rokitnica	7	5
8	Rotmanka	11	7,8
9	Rusocin	26	18,5
10	Straszyn	57	39
11	Wiślinka	8	5,7
12	Wojanowo	1	0,7
	razem	143	100,00



6. Wykaz lokali mieszkalnych Gminy Pruszcz Gdański stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Programu.

II. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Pruszcz Gdański jest ściśle związany z okresem ich wybudowania. Około 43% lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych w ostatnich 15 latach, są więc to lokale o dosyć wysokim standardzie i w dobrym stanie technicznym, a pozostałe lokale znajdują się w budynkach, co najmniej 40 letnich.

Najczęstszymi przyczynami degradacji tych budynków są niżej wymienione czynniki:

- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie fundamentów, ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenia fundamentów, ścian;
- stropy o konstrukcji drewnianej w wielu budynkach, porażonych przez szkodniki biologiczne drewna (grzyby i owady) wykazują odkształcenia, ugięcia lub wykrzywienia;
- samowole budowlane – zmiany i modernizacje dokonywane przez lokatorów w latach wcześniejszych, np. wykonywanie pomieszczeń sanitarnych bez właściwej izolacji i wentylacji;
- zniszczone elewacje – poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie i wykruszenie zaprawy, zawilgocenie i przemarzanie przegród budowlanych;
- nieszczelne pokrycie dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropodachów, a w konsekwencji całego budynku;
- niezadawalający stan techniczny instalacji gazowych, elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych;
- stolarka okienna i drzwiowa porażona przez biologiczne szkodniki drewna, odkształcona, zawilgocona – kwalifikuje się do naprawy lub wymiany.

Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach szeroko zakrojonych prac remontowych. W przypadkach, gdy wysokie koszty prac remontowych nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego, Gmina podejmuje decyzję o zbyciu lub likwidacji budynku. W latach 2025-2030 planuje się zbyć lub zlikwidować 5 budynków.

Ze 143 lokali mieszkalnych posiadanych przez Gminę:

- 9 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni w budynku,
- 89 lokale wyposażone są w centralne indywidualne ogrzewanie gazowe,
- 45 lokali posiada ogrzewanie węglowe.

Wykaz lokali w budynkach wybudowanych w ostatnich 15 latach:

Lp.	Adres	Liczba lokali należących do gminy
1	Będzieszyn 1A	5
2	Będzieszyn 1B	4
3	Juszkowo, ul. Raduńska 65	4
4	Juszkowo, ul. Raduńska 67	4
5	Juszkowo, ul. Raduńska 69	3
6	Juszkowo, ul. Sasankowa 7	1
7	Rokitnica ul. Sadowa 7a	6
8	Rusocin, ul. Wiśniowa 3A	12
9	Rusocin, ul. Wiśniowa 3B	9
11	Straszyn, ul. Dworcowa 35	4
12	Straszyn, ul. Dworcowa 37	1

13	Straszyn, ul. Dworcowa 41	1
14	Straszyn, ul. Dworcowa 43	1
15	Straszyn, ul. Spacerowa 30	14
	razem	69

III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Prognoza wielkości zasobu lokalowego Gminy Pruszcz Gdański w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Stan na początek roku	Sprzedaż	Adaptacja	Stan na koniec roku	Uwagi
2025	141	1	0	163	23 lokale uzyskane w wyniku przebudowy budynku w Straszynie przy ul. Spacerowej 13
2026	163	1	0	162	
2027	162	1	0	161	
2028	161	1	0	160	
2029	160	1	0	159	
2030	159	1	0	158	

Zwiększenie ilości lokali w gminnym zasobie będzie spowodowane również planowanym na rok 2025 zasiedleniem 23 lokali w budynku przy ul. Spacerowej 13 w Straszynie. W latach 2026-2030 będzie następowało zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie lokali mieszkalnych. Przyczyną ubytku zasobu jest sprzedaż mieszkań na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina posiada 1-2 mieszkania w budynku. W okresie objętym niniejszą prognozą planuje się sprzedać 6 lokali mieszkalnych.

Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- zbycie budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny budynku,
- budowę lokali w wyniku inwestycji.

2. **Potrzeby mieszkaniowe Gminy Pruszcz Gdański** są bardzo duże. Na mieszkania wg zweryfikowanych we wrześniu 2024 r. wniosków o najem oczekują 30 gospodarstw domowych.

Potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na lokale mieszkalne z uwagi na wielkość lokalu:

Ilość osób w gospodarstwie domowym	Ilość zgłoszonych gospodarstw	Ilość pokoi	Powierzchnia lokalu	Struktura wielkości gospodarstw	Struktura potrzeb lokalowych pod względem powierzchni lokalu
1	7	1	20-30 m2	23%	27%
2	1	1	20-30 m2	4%	
3	5	2	30-40 m2	17%	40%
4	7	2	30-40 m2	23%	
5	6	3	40-50 m2	20%	33%
6 i więcej	4	3-4	50-60 m2	13%	
razem	30			100%	100%

Analizując powyższa tabelę widzimy, że Ilość gospodarstw domowych zróżnicowanych ze względu na ilość osób w gospodarstwie domowym, jest podobna. Dokonując kumulacji liczby gospodarstw ze względu na optymalne powierzchnie lokali dla tych gospodarstw, można zauważyć, że najwięcej potrzeb dotyczy lokali o pow. 30-40 m2 (gospodarstwa 3,4 osobowe). Niespełna 1/3 zapotrzebowania to lokale o powierzchni 20-30 m2 dla osób samotnych oraz rodzin dwu osobowych, około 1/3 zapotrzebowania to lokale o powierzchni powyżej 40 m2 przeznaczone dla gospodarstw powyżej 5 osobowych.

3.Gmina również zobowiązana jest do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków orzekających **eksmisję** i przyznających prawo do lokalu mieszkalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokali skutkuje powstaniem roszczenia o zapłatę odszkodowania kierowanego w stosunku do gminy. Z analizy ostatnich lat wynika, iż rocznie wpływa średnio 1 prawomocny wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu. Problemem Gminy Pruszcz Gdański jest brak pomieszczeń tymczasowych, do których należy eksmitować osoby wobec których sąd nie stwierdził uprawnienia do zawarcia najmu socjalnego. W latach 2025-2030 planuje się przeznaczyć odzyskiwane od dotychczasowych najemców lokale o niższym standardzie na pomieszczenia tymczasowe.

4.Problem jest również brak **lokali interwencyjnych** wykorzystywanych w trybie rotacyjnym przez osoby i rodziny, które z powodu nagłego zdarzenia losowego (np. pożar, powódź, wybuch gazu) znalazły się w sytuacji uniemożliwiającej im pobyt w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Wspomniane pomieszczenia mogłyby być formą przejściowej adaptacji osób/rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej do momentu ustabilizowania ich warunków bytowych i udzielenia np. przez pracownika socjalnego pomocy oraz wsparcia, w celu zniwelowania negatywnych skutków doznanego zdarzenia.

5.Ilość lokali odzyskiwanych od obecnych najemców, w wyniku ustania lub rozwiązania stosunku najmu stanowi niewielki procent. Biorąc pod uwagę poprzednie lata prognozuje się odzyskać od obecnych najemców w latach 2025-2030 maksymalnie 5 lokali. Lokale

odzyskiwane od najemców charakteryzują się obniżonym standardem i zazwyczaj wymagają remontu lub modernizacji.

Odzyskiwane lokale przeznaczone są na:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) lokale zamienne,
- 3) realizację wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniem do lokalu,
- 4) zamianę lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy,
- 5) pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Jednym z celów niniejszego programu jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali komunalnych, która realizowana będzie poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków i lokali. W wyniku poprawy stanu technicznego planuje się uzyskać następujące efekty:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- 4) polepszenie warunków mieszkaniowych najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie istniejącego zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i jednocześnie zapewniającym bezpieczeństwo najemcom. W związku z powyższym zwrócić trzeba uwagę na zadania mające na celu uniknięcie degradacji budynku oraz zabezpieczenie instalacji technicznych (w tym przeciwpożarowych, wentylacyjnych, elektrycznych, wodnokanalizacyjnych, gazowych).

Ze względu na stan techniczny część budynków stanowiących zasób gminy wymaga przeprowadzenia prac budowlano-remontowych związanych z: izolacją termiczną, przeciwwilgociową; naprawą przegród (ściany, stropy, podłogi, dach i stropodachy), wymianą zużytej i uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej.

Plan remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaj remontu/modernizacji	Ilość w sztukach						razem
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1	Roboty remontowe instalacyjne	3	2	3	3	2	2	15
2	Remonty dachów	1	0	1	1	1	1	5
3	Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, montaż wywietrzników okiennych	5	2	2	2	1	1	13
4	Remonty ogólnobudowlane	3	2	2	2	2	2	13

Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków, w których Gmina posiada udział wynikają z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Koszty remontów wspólnot mieszkaniowych pokrywane będą ze środków zgromadzonych przez wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności z:

- 1) comiesięcznych wpłat właścicieli lokali w ramach funduszu remontowego,
- 2) jednorazowych wpłat w przypadkach, gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, a jego koszt przekracza środki zgromadzone na funduszu remontowym,
- 3) kredytów.

Gmina z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej przekazuje w ramach posiadanych udziałów, co miesiąc opłatę z tytułu funduszu remontowego.

Prognozowane wydatki na pokrycie udziału Gminy w remontach części wspólnych:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba wspólnot	17	17	16	16	16	16
Kwota (fundusz remontowy)	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000	52.000

Rozdział III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności poprzez sprzedaż lokali w budynkach, w których gmina posiada niewielki udział (1 lub 2 lokale),
- 2) obniżenie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe gminy.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z niewielkim udziałem Gminy. W tym celu Gmina ma prawo skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku jej nie przyjęcia – z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie lokale mogą być sprzedawane w drodze przetargu. Lokale mieszkalne są zbywane na rzecz obecnych najemców na zasadach preferencyjnych zachęcających do wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Problemem przy sprzedaży lokali okazuje się brak samodzielności lokali, który uniemożliwia sprzedaż. W tym przypadku uzyskanie samodzielności lokali wiąże się z ponoszeniem wysokich kosztów modernizacji lokalu często niewspółmiernych do przychodu z tytułu sprzedaży danego lokalu. **Planowana sprzedaż** w latach objętych programem będzie przedstawiała się następująco:

lp	rok	Planowana ilość lokali do sprzedaży
1	2025	1
2	2026	1
3	2027	1
4	2028	1
5	2029	1
6	2030	1

Rozdział IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

I. POLITYKA CZYNSZOWA

1. Jako cel polityki czynszowej postawić należy dążenie do uzyskania, co najmniej takiej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, która pozwoli na sfinansowanie 100% kosztów utrzymania bieżącego i remontów budynków komunalnych, lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz udziału gminy w utrzymaniu bieżącym i remontach nieruchomości wspólnych. Ze względów społecznych do tego celu należy dążyć stopniowo, aby skutki tej polityki nie były zbyt drastycznie odczuwane przez najemców. Stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Pruszcz Gdański ustalona na obecnym poziomie pozwala sfinansować powyższe wydatki, natomiast nie daje możliwości sfinansowania remontów kapitalnych i odnowienia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków komunalnych. Znaczny, bo 65% udział w gminnym zasobie mieszkaniowym stanowią lokale w budynkach wybudowanych ponad 40 lat temu, w związku z czym z uwagi na stan techniczny budynki te wymagają przeprowadzenia kapitalnych remontów, które są bardzo kosztowne. Najemcy lokali komunalnych zgłaszają również potrzeby w zakresie termomodernizacji budynków, która wpływa na niższe koszty utrzymania lokali, oraz w zakresie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. Podstawową stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych zwaną dalej „stawką podstawową” ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Planuje się, że podwyższanie czynszu za używanie lokalu będzie dokonywane raz na dwa lata tj.

- w roku 2026 (do 2 % wartości odtworzeniowej)
- w roku 2028 (do 2,5 % wartości odtworzeniowej)
- w roku 2030 (do 3% wartości odtworzeniowej)

4. Stawka podstawowa obecnie obowiązująca wynosi 9,00 zł miesięcznie za 1 m² pow. użytkowej i stanowi 1,5% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Stawka za 1m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego w przypadku najmu socjalnego będzie ustalana w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i nie podlega obniżeniu.

6. Stawki czynszu za lokale mieszkalne będą zróżnicowane w zależności od czynników wskazanych w ust. 8.

7. Ze względu na położenie budynku wprowadza się dwie grupy:

- I grupa – budynki położone w Juszkowie, Łęgowie, Rokitnicy, Rotmance, Rusocinie, Przejazdowie (ul. Główna i Sezonowa), Straszynie
- II grupa – budynki położone w Arciszewie, Będzieszynie, Cieplewie, Rekcinie, Przejazdowie (ul. Długa i Wierzbowa), Wiślince i Wojanowie

8. Czynniki wpływającymi na wysokość czynszu będą:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	%	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	%
Położenie budynku - grupa II (ust.7)	-10	Wiek budynku do 25 lat	+25
WC poza lokalem	-10	Remont/modernizacja budynku przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat polegająca na modernizacji dachu, elewacji, budowie instalacji wod, kan, gazowej lub innym remoncie mającym wpływ na korzystanie z wszystkich lokali w budynku	+10
Ogrzewanie piecem na węgiel, drewno, pelet	-5	Kapitałny remont lokalu lub modernizacja polegająca na wydzieleniu nowego pomieszczenia (np. łazienki) wraz z instalacjami wod-kan i elektrycznymi, zmianie ogrzewania, wymianie okien, drzwi, remoncie podłóg, sufitów i innych robotach mających wpływ na polepszenie stanu technicznego lokalu przeprowadzona w ciągu ostatnich 5 lat, o wartości pow. 10 tys. zł	+15
Konstrukcja budynku inna niż murowana	-10	Budynek jedno- lub dwurodzinny	+10

9. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zostaje ustalona poprzez odjęcie lub dodanie od/do stawki podstawowej zsumowanych czynników obniżających lub podwyższających stawkę, przy czym suma obniżek lub podwyżek nie może powodować zmiany stawki podstawowej o więcej niż 30%.

10. Wysokość stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających stawkę czynszu uzależnionych od przeprowadzenia remontu lub modernizacji, o których mowa w tabeli w ust. 8 będzie naliczana od wejścia w życie pierwszej zmiany czynszu, o której mowa w ust. 3.

11. W przypadku dokonania przez wspólnotę mieszkaniową ulepszeń, mających wpływ na wysokość czynszu, czynsz ulega podwyższeniu zgodnie z czynnikami określonymi w ust. 8.

12. W przypadku lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 1 czerwca 2023 r. stawkę czynszu ustala Wójt Gminy Pruszcz Gdański w drodze zarządzenia w wysokości do 3% wartości odtworzeniowej tego lokalu. W przypadku tych lokali nie stosuje się zasad określonych wyżej w pkt. 1.2-1.11 niniejszego rozdziału.

II. WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Najemcom o niskich dochodach będzie udzielana pomoc w regulowaniu należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych poprzez system dodatków mieszkaniowych. Jedynie w stosunku do najemców, którzy z uwagi na zbyt dużą powierzchnię lokalu nie kwalifikują się do przyznania dodatku mieszkaniowego Wójt Gminy może na wniosek najemcy, stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek.

2. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 uzależnione będą od wysokości średniego dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i będą wynosiły:

- dochód poniżej 50% najniższej emerytury - 30% zniżki
- dochód między 50% a 100% najniższej emerytury – 15% zniżki
- dochód powyżej 100% najniższej emerytury – 0% zniżki

Rozdział V

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy. Zadania związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy prowadzone są w referatach Urzędu Gminy Pruszcz Gdański realizujących zadania z zakresu:
 - 1) utrzymania technicznego budynków i lokali, remontów i modernizacji, inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, inwentaryzacji lokali, przeglądów okresowych lokali;
 - 2) ewidencji lokali, zmian stawek czynszu i opłat, naliczania opłat czynszowych, prowadzenia spraw związanych z przydziałem lokali, zawierania umów z najemcami, prowadzenia spraw eksmisyjnych;
 - 3) sprzedaży i kupna lokali;
 - 4) obsługi finansowej i windykacji.
2. Budynki, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe zarządzane są przez licencjonowanych zarządców nieruchomości lub bezpośrednio przez właścicieli, w zakresie części wspólnych budynku.

Rozdział VI

ZRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Wydatki związane z mieszkaniowym zasobem Gminy Pruszcz Gdański finansowane są z dochodów własnych gminy.
2. Źródłami zasilania dochodów własnych gminy związanych z gospodarką mieszkaniową są:
 - czynsze za lokale mieszkalne,
 - czynsze za lokale użytkowe,
 - odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
 - środki ze sprzedaży lokali,
 - wpłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela.
3. Wśród wyżej wymienionych źródeł największe znaczenie mają czynsze za lokale mieszkalne i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i to one powinny zaspokajać potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów budynków. W roku 2023 należne opłaty z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela (media) wynosiły 573.238,47 zł.
4. Średnia stawka czynszu w roku 2023 wynosiła 6,65 zł za m² pow. użytkowej miesięcznie, przy czym stawka za lokal socjalny wynosiła 2,63 za m², a stawki za lokale mieszkalne wahały się w zależności od standardu lokalu od 5,95 zł-8,75 zł.
5. W latach 2025-2030 nadal źródłami finansowania wydatków z tytułu mieszkaniowego zasobu gminy będą środki własne, a w nich jako źródło zasilenia przede wszystkim czynsze za lokale mieszkalne.

Rozdział VII

KOSZTY W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE KOSZTÓW

1. Na koszty związane z gospodarką mieszkaniową gminy składają się:
 - 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków,

- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w budynkach, w których Gmina posiada udział,
- 3) zaliczki wpłacane na fundusz remontowy w budynkach, w których gmina ma udział,
- 4) odszkodowania z tytułu niezapewnienia przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu,
- 5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych
- 6) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych
- 7) koszty rozbiórek budynków
- 8) koszty administracyjne

**Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem
na poszczególne rodzaje kosztów w złotych.**

Lp.	Rodzaj kosztu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Bieżąca eksploatacja	330.000	350.000	370.000	390.000	410.000	450.000
2	Zarząd nieruchomością wspólną	18.000	20.000	22.000	24.000	26.000	30.000
3	Fundusz remontowy wspólnot	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000	52.000
4	Remonty i modernizacja budynków i lokali	325.000	325.000	327.000	327.000	330.000	350.000
6	koszty inwestycyjne		Zaplanowanie takich wydatków w dużej części zależy od pozyskiwanych środków z programów współfinansujących – obecnie Gmina nie posiada takich środków finansowych				
Razem		713.000	717.000	763.000	787.000	814.000	882.000

2. Głównym problemem w racjonalnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są **zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne**. W roku 2023 na 141 lokali mieszkalnych należących do gminy zaległości dotyczyły 54 lokali (38% zasobu ogółem). Należy jednak zwrócić uwagę że zaległości pow. 3 m-cy dotyczą 52 najemców, czyli jest to około 37% zasobu.

Na **zadłużenie najemców** wpływają różne czynniki, takie jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich utrata, wzrastające koszty mediów, niewłaściwe postawy najemców wobec problemów płatniczych rodziny ale przede wszystkim roszczeniowa postawa wobec państwa. Kwota zaległości w opłatach czynszowych wraz z odsetkami na dzień 30.09.2024r. wynosiła zaległość główna: 761.680,15 zł i dotyczyła 75 najemców. Zdecydowana większość dłużników ma wieloletnie postawy uchybiające się od regulowania opłat mieszkaniowych. Wielokrotnie osoby te mają rozkładane zadłużenie na raty, a i tak go nie spłacają ani nie regulują na bieżąco opłat mieszkaniowych. Gmina będzie prowadzić systematyczne działania monitorujące, windykacyjne oraz eksmisyjne w stosunku do swoich dłużników. Na bieżąco będzie monitorować i analizować zadłużenia, wzywać najemców do ich spłaty, prowadzić czynności związane z wypowiedzeniami umów o wynajem oraz wszczynać sprawy o eksmisję.

Rozdział VIII**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I
RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Gmina Pruszcz Gdański:

- systematycznie dba o istniejący zasób mieszkaniowy, prowadzi działania mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- stosuje stawkę czynszu adekwatną do stanu technicznego lokali lub budynków, w których dane lokale się znajdują,
- udziela bonifikat najemcom lokali mieszkalnych w momencie ich wykupu,
- umożliwia dokonywanie zamian lokali mieszkalnych między najemcami, zgodnie z ich potrzebami i możliwościami finansowymi,
- zmniejsza liczbę wspólnot mieszkaniowych z małym udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w tych budynkach,
- weryfikuje sposób użytkowania lokali poprzez monitorowanie zamieszkiwania najemców w lokalach, sytuacji podnajęcia lub przekazania do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego,
- prowadzi działania windykacyjne i eksmisyjne w stosunku do zadłużonych najemców.

Załącznik nr 1 do wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Pruszcz Gdański na lata 2025-2030

Wykaz lokali komunalnych Gminy Pruszcz Gdański

Lp.	Adres budynku	nr lok	Pow.
			m2
1	Arciszewo	1	56,78
2	Będzieszyn 1A	1	50,40
3		lewy	18,65
4		prawy	12,84
5		2	25,20
6		3	24,93
7		4	27,70
8		5	68,40
9		Będzieszyn 1B	1
10	2		45,20
11	3		33,20
12	4		82,10
13	Juszkowo, ul. Raduńska 63	4	19,14
14	Juszkowo, ul. Raduńska 65	1	54,30
15		2	32,60
16		3	32,60
17		4	74,30
18	Juszkowo, ul. Raduńska 67	1	54,30
19		2	32,60
20		3	32,60
21		4	32,60
22	Juszkowo, ul. Raduńska 69	1	54,30
23		2	32,60
24		3	54,30
25	Juszkowo, ul. Sasankowa 7	11	39,00
26	Juszkowo, ul. Sportowa 10	2	40,81
27	Łęgowo ul. Spacerowa 8		59,00
28	Łęgowo ul. Szkolna 1	2	32,08

29		5	24,36
30		6	37,92
31	Przejazdowo, ul. Główna 19		46,70
32	Przejazdowo, ul. Długa 9		51,00
33	Przejazdowo, ul. Wierzbowa 9	1	41,54
34	Przejazdowo, ul. Sezonowa 4	1	53,30
35	Rekcin, ul. Spacerowa 25A	1	51,09
36	Rekcin, ul. Spacerowa 25B	4	53,00
37	Rokitnica ul Sadowa 7a	1	42,44
38		2	37,22
39		3	65,61
40		4	65,61
41		5	37,22
42		6	42,44
43	Rokitnica, ul. Szkolna 2	5	37,50
44	Rotmanka, ul. Leśna 3	1	63,19
45		3	6,86
46		5	49,30
47		6	39,00
48		7	25,29
49	Rotmanka, ul. Leśna 12	3	32,70
50		4	30,95
51		5	30,95
52	Rotmanka, ul. Leśna 16	1	54,65
53		2	27,95
54		4	59,60
55	Rusocin, ul. Gdańska 11	4	49,63
56	Rusocin, ul. Gdańska 23	1	34,08
57	Rusocin, ul. Gdańska 26		47,80
58	Rusocin, ul. Gdańska 46	3	57,80
59		10	29,00
60	Rusocin, ul. Wiśniowa 3A	1A	34,70
61		2A	34,70
62		3A	45,90
63		4A	34,70
64		5B	54,10
65		6B	34,70

66		7B	45,90
67		8B	54,10
68		9C	53,93
69		10C	34,70
70		11C	45,90
71		12C	54,10
72	Rusocin, ul. Wiśniowa 3B	1	34,70
73		2	34,70
74		3	34,70
75		4	45,90
76		5	54,50
77		7	54,50
78		8	45,90
79		10	34,70
80		11	54,50
81	Straszyn, ul. Dworcowa 35	1A	37,09
82		1B	24,96
83		5A	37,09
84		5B	24,96
85	Straszyn, ul. Dworcowa 37	3	43,09
86	Straszyn, ul. Dworcowa 41	4	48,88
87	Straszyn, ul. Dworcowa 43	A8	34,32
88	Straszyn, ul. Poziomkowa 2	6	47,50
89		1	60,75
90		2	60,75
91		4	40,50
92		5	31,00
93	Straszyn, ul. Jana Pawła II 3	1	22,45
94		2	36,38
95		7	42,71
96		4	22,27
97		5	22,65
98		6	23,02
99		3	22,27
100	Straszyn, ul. Raduńska 2	3	47,91
101	Straszyn, ul. Spacerowa 5	1	74,55

102		2	36,60
103		3	32,30
104		4	38,59
105		5	40,29
106	Straszyn, ul. Spacerowa 7	1	53,30
107		2	54,73
108		3	42,50
109		4	40,30
110	Straszyn, ul. Spacerowa 13	1p	94,18
111		2p	89,65
112		3p	45,80
113		4 lp	35,22
114		5 lp	28,94
115		6 lp	78,52
116		7 lp	62,72
117		8 lp	35,19
118		9 lp	36,20
119		10 llp	34,80
120		11 llp	26,80
121		12 llp	34,24
122		13 llp	40,85
123		14 llp	64,24
124		15 llp	35,13
125		16 llp	36,86
126		17 llp	37,80
127		18 llp	28,17
128		19 llp	34,14
129		20 llp	40,62
130		21 llp	64,24
131		22 llp	35,13
132		23 llp	36,86
133	Straszyn, ul. Spacerowa 24	1	61,85
134		2	13,39
135		3	54,29
136		4	34,48
137		5	25,15
138		6	21,57

139		7	48,38
140	Straszyn, ul. Spacerowa 30	1	60,90
141		2	61,50
142		3	30,30
143		4	30,30
144		5	44,80
145		6	60,70
146		7	61,20
147		8	30,20
148		9	30,40
149		10	44,30
150		11	53,60
151		12	54,30
152		13	54,90
153		14	40,10
154	Straszyn, ul. Starogardzka 30	1	25,37
155		2	46,73
156		3	56,92
157	Straszyn, ul. Starogardzka 58		55,48
158	Wiślinka, ul. Pocztowa 3	5	43,84
159	Wiślinka, ul. Szkolna 10	1	50,74
160		2	48,00
161		3	51,99
162		4	44,13
163	Wiślinka, ul. Szkolna 43	2	74,91
164		6	21,14
165		5	71,71
166	Wojanowo, ul. Parkowa 13	3	45,90