



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.12.2024 r.

Poz. 5605

UCHWAŁA NR 114/XI/2024 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE

z dnia 10 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Staw na lata 2025-2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Stawu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Szczeciński

Załącznik do uchwały Nr 114/XI/2024
Rady Miejskiej w Nowym Stawie
z dnia 10 grudnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowy Staw

Wstęp

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy uchwała się na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2023 roku, poz.725).

2. Wskazana ustawa definiuje zasób mieszkaniowy gminy, na który składają się nieruchomości stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

§ 2. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy, zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem.

2. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- 1) zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu,
- 2) zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- 3) bieżącym administrowaniu zasobem,
- 4) utrzymywaniem zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 5) uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

3. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych, traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o dużym zagęszczeniu i o niskich dochodach.

§ 3. 1. § 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Staw,
- 2) zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy Gminy Nowy Staw,
- 3) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowy Staw na lata 2025-2029,
- 4) OchrLokUst – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U z 2023 roku, poz.725). Program swoim zakresem obejmuje :
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 2) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
 - 3) zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia stawki bazowej czynszu,
 - 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy Nowy Staw,
 - 5) źródła finansowania gospodarki lokalowej w kolejnych latach,

- 6) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029 z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne.

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 73 budynki, w tym:

- 1) będących w 100% własnością Gminy – 15 budynków,
- 2) będących współwłasnością Gminy – 58 budynków,

2. Zasób wg rodzaju własności przedstawia się następująco:

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Pow. użytk. Lokali mieszkalnych m2	Pow. użytk. Lokali socjalnych m2
Własność Gminy 100%	15	14	3	851,94	106,92
Współwłasność Gminy	58	80	9	3461,36	277,09
RAZEM	73	94	12	4313,3	384,01

§ 5. 1. § 5. 1. Stan techniczny zasobu wg roku budowy i uzbrojenia technicznego :

Lp.	Adres	Rok budowy	Uzbrojenie techniczne	Uwagi
1	ul. K. Pułaskiego 2A	brak danych	Wod-kan,gaz	
2	Kącik 21	XX w, okres międzywojenny	brak instalacji gazowej	Lokale socjalne – nieczynne
3	ul. Kopernika 5	początek XX w.	brak instalacji gazowej	
4	ul. Kopernika 6	1910	Wod-kan,gaz	
5	ul. Powstańców 1A	1918	Wod-kan,gaz	
6	Pręgowo 6	brak danych	brak instalacji gazowej	
7	ul. Wita Stwosza 14	1906	Wod-kan,gaz	
8	ul. Wita Stwosza 22	1915	Wod-kan,gaz	
9	ul. Witosa 27	Brak danych	Wod-kan,gaz	
10	Lipinka 31	Brak danych	brak instalacji gazowej	
11	Lipinka 51	Brak danych	brak instalacji gazowej	
12	Lipinka 57	Brak danych	brak instalacji gazowej	
13	Lipinka 73	Brak danych	brak instalacji gazowej	
14	Lubstowo 46D	Brak danych	brak instalacji gazowej	

§ 6. I. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne.

1. Według stanu na dzień 04.12.2024r. liczba zakwalifikowanych wniosków o pierwszeństwo do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego z zasobu wynosi – 25, z tego posiadających uprawnienia do lokalu socjalnego – 10, złożone wyroki o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – 0.

2. Przewidywane zapotrzebowanie na lokale socjalne w oparciu o średnioroczny wpływ wniosków, przedstawia poniższa tabelka:

Podstawa wskazania lokalu	Potrzeby 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
Rodziny ubiegające się o przydział lokalu mieszkalnego	15	17	18	18	20	20
Rodziny ubiegające się o przydział lokalu socjalnego	10	10	11	11	11	11
Razem	25	27	29	29	31	31

1. Aktualnie posiadamy zasób lokali socjalnych, nie zabezpiecza prognozowanych potrzeb w tym zakresie do 2029 roku. Zmiana polityki mieszkaniowej w zakresie likwidacji pojedynczych lokali socjalnych w budynkach wielomieszkaniowych prowadzi jednak do zmniejszenia zasobu lokali socjalnych.

2. Proponuje się do roku 2029 wprowadzenie do planu inwestycyjnego zaadoptowania budynku użytkowego własności gminy Nowy Staw, na terenie miasta Nowy Staw z prognozowaną ilością 10 lokali socjalnych.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących do zasobu mieszkaniowego Gminy określa Uchwała Nr 446/LXIII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 25 kwietnia 2023 roku z późniejszymi zmianami w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Nowy Staw na rzecz Najemców.

2. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych oraz budynki mieszkalne w których znajduje się tylko jeden lokal tzw. nieruchomości jedno lokalowe.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne zakwalifikowane jako socjalne.

4. W latach objętych Programem zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w budynkach wspólnot mieszkaniowych, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029 przedstawia poniższa tabela:

rok	Planowana sprzedaż lokali w szt.
2025	3
2026	3
2027	3
2028	3
20229	3

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oddanego w najem ustalane są przez Burmistrza Nowego Stawu na podstawie art. 8 OchrLokUst z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, w zależności od położenia budynku, wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu technicznego:

Czynnik dodatkowy	Wpływa na stawkę bazową
Brak łazienki	Minus 10%
Brak w.c	Minus 10%
Brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych	Minus 10%
Brak instalacji gazu ziemnego	Minus 10%
Lokal z "ciemną " kuchnią	Minus 15%
Lokalizacja poza obrębem miasta	Minus 10%
Lokal substandardowy	Minus 40%
Lokal socjalny	Minus 40%

Maksymalna obniżka w wyniku zsumowania wszystkich czynników wynosi 40%, a dla lokalizacji poza miastem – 50%.

2. Analiza potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali.

3. Przyjmuje się wzrost stawek czynszu w kolejnych latach programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

4. Dopuszcza się w kolejnych latach możliwość zmiany czynników dodatkowych wpływających na stawkę bazową czynszu.

5. Stawka bazowa czynszu wynosi – 6,50,- zł za m² powierzchni użytkowej lokalu,

6. Prognozowany wzrost stawki bazowej czynszu w latach 2025 – 2029 :

- a) na rok 2025 - 6,50,- zł za m².
- b) na rok 2026 – stawka bazowa za rok 2025 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku 2024 r.
- c) na rok 2027 – stawka bazowa za rok 2026 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku 2025 r.
- d) na rok 2028 – stawka bazowa za rok 2027 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku 2026 r.
- e) na rok 2029 – stawka bazowa za rok 2028 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku 2027 r.

7. Wydatki związane z utrzymaniem lokalu na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 8a 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) to koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu

w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali ww danym budynku , obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości oraz inne o ile wynikają z umowy.

Rozdział 4.

Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Nowy Staw

§ 9. 1. Gmina Nowy Staw sama zarządza Gminnym Zasobem Mieszkaniowym, gdzie ma 100% udziałów.

Komórką odpowiedzialną za utrzymanie Gminnego Zasobu Mieszkaniowego jest Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej tut. Urzędu.

2. Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej odpowiada za :

- 1) bieżące naprawy, remonty budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) inwestycje na zasobie gminnym.

Rozdział 5.

Źródła finansowania zasobu

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszów za najem lokali socjalnych,
- 3) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych,
- 4) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5) środki pochodzące w budżetu Gminy, w tym:
 - a) dodatki mieszkaniowe uzupełniające czynsze za najem lokali mieszkalnych,
 - b) wydatki na pokrycie remontów i wyburzeń,
 - c) wydatki inwestycyjne.

Rozdział 6.

Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów oraz ewentualnych wyburzeń

§ 11.1 Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2025 – 2029 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w wielkości zasobu.

2. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych i ich remontów na lata 2025 -2029 przedstawia poniższa tabela

Rodzaj wydatku	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Koszty bieżącej eksploatacji (łącznie ze wspólnotami i lokalami użytkowymi) w zł,-	207 067,71	227 774,48	250 551,93	275 607,12	303 167,83	333 484,62	
Zaliczki na funduszu remontowy we wspólnotach w zł,-	168 277,66	185 105,43	203 615,97	223 977,56	246 375,32	271 012,85	
Wydatki z budżetu Gminy na remonty, kapitalne , usługi	82 000,00	90 200,00	99 220,00	109 142,00	120 056,20	132 061,82	
Razem wydatki na remonty, modernizacje i wyburzenia w zł,-	457 345,37	503 079,91	553 387,90	608 726,69	669 599,36	736 559,29	

3. Do analizy przewidywanych kosztów przyjęto koszty roku 2024 przy uwzględnieniu zmniejszania substancji mieszkaniowej w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych z prognozą podwyżek cen opłat eksploatacyjnych między innymi energii elektrycznej, wody, ścieków, centralnego ogrzewania o 10 % każdego roku.

Rozdział 7.

Opis innych działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12. W celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym, oprócz zamierzeń opisanych w poprzednich rozdziałach, Gmina powinna podejmować następujące działania:

1. Likwidować niesamodzielne lokale mieszkalne poprzez scalenie ich w sytuacji zwolnienia się części danego lokalu i odzyskanie lokalu mieszkalnego w całości.
2. Przestrzegać ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
3. Utrzymać zasady rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu czynszu za zajmowany lokal oraz wprowadzonej na czas oznaczony, zasady umorzenia odsetek od należności głównej w przypadku jej całkowitej spłaty.
4. Utrzymać zasadę zamian lokali mieszkalnych stosownie do potrzeb finansowych najemców.