



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 kwietnia 2025 r.

Poz. 1644

UCHWAŁA NR IX/44/2025 RADY GMINY OSIECZNA

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2025-2030”

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.)

Rada Gminy Osieczna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2025 – 2030”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Informacja o treści uchwały zostaje podana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Osiecznej.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Gibas

Załącznik do uchwały Nr IX/44/2025
Rady Gminy Osieczna
z dnia 26 marca 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
OSIECZNA
NA LATA 2025 – 2030**

Obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nałożony został w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2025 – 2030 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków realizacji ustawowych zadań Gminy Osieczna w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych.

§ 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Osieczna.

Mieszkaniowy zasób według stanu na dzień 01.12.2024 roku tworzą lokale, stanowiące własność Gminy, zlokalizowane w następujących miejscowościach:

1. DŁUGIE – budynek poszkolny położony na działce 38, w którego skład wchodzi dwa lokale mieszkalne przeznaczone na cele letniskowe o łącznej powierzchni 113,59 m²:
a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 44,18 m² (na parterze),
b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 69,41 m² (na piętrze).
2. KLANINY
 - 1) Budynek poszkolny położony na działce nr 83, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 37,78 m².
 - 2) Budynek mieszkalny położony na działce nr 34/11, w którego skład wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 130,70 m²:
a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 40,68 m²,
b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 57,36 m²,
c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 32,66 m².
3. MAŁE KRÓWNO
Budynek poszkolny położony na działce 134, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 75,23 m².
4. OSIECZNA
 - 1) Budynek mieszkalny położony na działce nr 377/1 w którego skład wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 136,79 m²:
a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 54,01 m² (na parterze),
b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 54,01 m² (na piętrze),

- c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 28,77 m² (na parterze).
- 2) Budynek ośrodka zdrowia położony na działce nr 737/1, w skład którego wchodzi mieszkania o łącznej powierzchni 185,28 m²:
 - a/ mieszkanie nr 1 o powierzchni użytkowej 66,89 m² (na piętrze),
 - b/ mieszkanie nr 2 o powierzchni użytkowej 57,27 m² (na piętrze),
 - c/ mieszkanie nr 3 o powierzchni użytkowej 61,12 m² (na piętrze).

Mieszkania określone w ust. 4 pkt 1c i pkt 2a są przeznaczone do wynajmu dla osób zatrudnionych w placówkach oświatowych, służbie zdrowia lub administracji publicznej, położonych na terenie Gminy Osieczna.

5. ZIMNE ZDROJE

Budynek poszkolny, położony na działce nr 48, w którego skład wchodzi mieszkanie o powierzchni użytkowej 42,12 m².

Obecnie łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy Osieczna wynosi 722,49 m², w tym lokale mieszkalne wynajmowane na cele letniskowe o łącznej powierzchni użytkowej 113,59 m², oraz mieszkania służbowe o łącznej powierzchni użytkowej 95,66 m².

Gmina nie dysponuje pomieszczeniami tymczasowymi.

W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się pozyskania nowych lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy.

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają bieżących remontów. W ramach istniejących zasobów mieszkaniowych, występują lokale pełno standardowe wyposażone we wszystkie media instalacyjne i urządzenia sanitarne, lokale o obniżonym standardzie z niepełnym wyposażeniem, posiadające łazienkę albo wc, oraz lokale substandardowe ze szczątkowym wyposażeniem instalacyjnym.

§ 2

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:
 - 1/ utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - 2/ zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
 - 3/ utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.
2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:
 - 1/ wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych,
 - 2/ niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.
3. Kolejność przeprowadzania remontów i modernizacji ustala się uwzględniając:
 - 1/ konieczność usuwania awarii i wykonywanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,
 - 2/ wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie nie pogorszonego,

- 3/ prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji z wykorzystywaniem środków przeznaczonych na ten cel.
4. Plan remontów łączy się ze stanem technicznym budynków i jest następujący:
W latach 2025 – 2030 – realizacja w każdym roku planu remontów prowadzona będzie w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych. Zdania w tym zakresie ujmowane będą w corocznym budżecie Gminy.

§ 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

§ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Gmina prowadzić będzie politykę czynszową zmierzającą do ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w dobrym stanie technicznym.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.
2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Osieczna w drodze zarządzenia w oparciu o uchwałę zatwierdzającą „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna na lata 2025 – 2030”.
3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłaty za dostawę energii elektrycznej, ogrzewanie, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. W poszczególnych latach realizowania programu planuje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu do wysokości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokali.
5. Podwyższenie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właścicieli, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Podwyższenie czynszu może nastąpić po wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości dokonany najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Stawki dla poszczególnych mieszkań zostaną ustalone z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową mieszkań:

Czynniki obniżające stawkę:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| 1. Lokal bez centralnego ogrzewania | 5 % |
| 2. Lokal bez łazienki | 5 % |
| 3. WC poza lokalem | 5 % |
| 4. Brak instalacji wodociągowej | 5 % |
| 5. Brak instalacji kanalizacyjnej | 5 % |

W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę czynszu, podlegają one sumowaniu. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20% jej wartości.

§ 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy gospodaruje Wójt Gminy Osieczna.
2. W latach 2025– 2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy Osieczna.

§ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki własne wydzielone na ten cel w budżecie Gminy.

Dodatkowymi pozabudżetowymi źródłami finansowania mogą być również środki zewnętrzne tj. dotacje, dofinansowania, dopłaty.

§ 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty remontów oraz koszty bieżącej eksploatacji.
2. Gmina będzie prowadzić drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.
3. Wysokość wydatków w latach 2025 – 2030 na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zostaną określone w rocznych uchwałach budżetowych.

§ 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom potrzebującym na zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.
2. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polega na utrzymaniu zadawalającego stanu technicznego lokali i budynków.
3. Nie przewiduje się zmian lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planuje się taki zakres prac remontowych, które nie będą wymagały wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współprac z mieszkańcami.

W okresie 2025 – 2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.