



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26 czerwca 2025 r.

Poz. 2472

UCHWAŁA NR X/53/2025 RADY GMINY OSIECZNA

z dnia 11 czerwca 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. Traci moc uchwała nr IX/44/2025 Rady Gminy Osieczna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Osieczna 2025-2030”.

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

§ 4. 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 X/53/2025
Rady Gminy Osieczna
z dnia 11 czerwca 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

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Osieczna

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Osieczna, według stanu na dzień 01.12.2024 roku, tworzy 14 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, z czego:
 - a) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 113,59 m², zlokalizowane w miejscowości Długie, przeznaczone są na wynajem letniskowy (poz. 1 i 2 w tabeli),
 - b) 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 95,66 m², zlokalizowane w miejscowości Osieczna, przeznaczone są do wynajmu dla osób zatrudnionych w placówkach oświatowych, służbie zdrowia lub administracji publicznej (poz. 9 i 14 w tabeli).
2. Gmina nie dysponuje pomieszczeniami tymczasowymi.
3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Osieczna określa poniższa tabela

L.p.	Adres	Pow. lokalu w m ²	Instalacje stanowiące wyposażenie		Rodzaj lokalu	Stan techniczny
			Elektryczna Tak+/- nie-	Wodociągowa Tak+/-nie-		
1.	Długie 12 - budynek poszkolny położony na działce nr 38 o łącznej powierzchni 113,59 m ²	44,18	+	+	Komunalny na cele letniskowe	dobry
2.		69,41	+	+	Komunalny na cele letniskowe	dobry

3.	Klaniny 38 - budynek poszkolny położony na działce nr 83	37,78	+	+	Komunalny	dobry
4.	Klaniny (49/1, 49/2, 49/3)	40,68	+	+	Komunalny	dostateczny
5.	- budynek mieszkalny położony na działce nr 34/11 o łącznej powierzchni 130,70 m ²	57,36	+	+	Komunalny	dostateczny
6.		32,66	+	+	Komunalny	dostateczny
7.	Małe Krówno 31 A	75,23	+	+	Komunalny	dobry
8.	Zimne Zdroje 26	42,12	+	+	Komunalny	dobry
9.	Osieczna Ul. Dworcowa (6/1, 6/2, 6/3)	66,89	+	+	Komunalny	dobry
10.	- budynek ośrodka zdrowia położony na działce nr 737/1 o łącznej powierzchni użytkowej 185,28 m ²	57,27	+	+	Komunalny	dobry
11.		61,12	+	+	Komunalny	dobry
12.	Osieczna Ul. Kościuszki (1A/1, 1A/2, 1A/3)	54,01	+	+	Komunalny	dobry
13.	- budynek mieszkalny położony na działce nr 377/1 o łącznej powierzchni 136,79 m ²	54,01	+	+	Komunalny	dobry
14.		28,77	+	+	Komunalny	dobry
Suma		721,49				

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący zasób mieszkaniowy gminy.
2. W latach 2025-2030 nie przewiduje się budowy ani nabycia lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 3

Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

1. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wymagają bieżących remontów.
2. W latach 2025-2030 przewiduje się, że ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych pozostanie na poziomie zadowalającym lub pogorszy się w stopniu umiarkowanym, z uwagi na ograniczony zakres planowanych prac modernizacyjnych. Gmina nie posiada obecnie opracowanego wieloletniego planu remontowego dla tego zasobu – prowadzone będą jedynie doraźne, bieżące naprawy w miarę pojawiających się potrzeb oraz dostępnych środków. Szacuję się, że:

- 1) około 80 % lokali (11 lokali) znajdują się w dobrym stanie technicznym, nie wymagającym w najbliższym czasie istotnych prac remontowych;
- 2) pozostałe 20 % lokali (3 lokale) może zostać zakwalifikowane do stanu technicznie niezadowalającego, wymagającego pilniejszych interwencji w przypadku wystąpienia usterek lub awarii (np. przeciekające dachy, problemy z ogrzewaniem, wilgoć).
3. Brak kompleksowych remontów i ograniczone działania inwestycyjne mogą skutkować stopniowym pogarszaniem się warunków technicznych oraz wzrostem kosztów eksploatacyjnych i utrzymania. Dlatego w kolejnych latach rekomenduje się rozważenie opracowania uproszczonego programu przeglądów technicznych oraz stworzenie rejestru potrzeb remontowych, co umożliwi lepsze planowanie i gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Osieczna.

§ 4

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 budynków.
2. Podstawę planowania remontów i modernizacji stanowią: wyniki okresowych przeglądów budynków rocznych i pięcioletnich, przeglądów pięcioletnich instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczych oraz przeglądów kominiarskich.
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 niepogorszonym,
 - 3) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji z wykorzystywaniem środków przeznaczonych na ten cel.
4. W okresie objętym Programem przewiduje się bieżące usuwanie usterek. W zależności od wyników przeglądów określonych w ust. 3 zlecane będą inne naprawy i modernizacje.

§ 5

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 6

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

2. 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.
3. 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”.
4. W poszczególnych latach realizowania programu planuje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu do wysokości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokali.
5. Wysokość czynszu dla poszczególnych mieszkań ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową mieszkań:
 - 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 %.
6. W przypadku występowania kilku czynników obniżających stawkę czynszu, podlegają one sumowaniu. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20% jej wartości.

§ 7

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 za pomocą Urzędu Gminy Osieczna.
2. W latach 2025– 2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem Gminy Osieczna.

§ 8

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki w kolejnych latach

1. 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.
2. Dodatkowymi pozabudżetowymi źródłami finansowania mogą być również środki zewnętrzne tj. dotacje, dofinansowania, dopłaty.

§ 9

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. Wysokość wydatków w latach 2025 – 2030 na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zostaną określone w rocznych uchwałach budżetowych. Zestawienie wszystkich kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztu Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów/ modernizacji (zł)	Koszty zarządzania	Nakłady inwestycyjne	Ogółem (zł)
2025	55 000	7 000	0	0	62 000
2026	60 000	8 000	0	0	68 000
2027	66 000	9 000	0	0	75 000
2028	72 000	10 000	0	0	82 000
2029	79 000	11 000	0	0	90 000
2030	87 000	12 000	0	0	99 000

§ 10

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

1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polega na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego lokali i budynków.
2. 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.