



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 lutego 2026 r.

Poz. 594

UCHWAŁA NR XXII/265/2026 RADY MIEJSKIEJ JASTARNI

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 725).

RADA MIEJSKA JASTARNI uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Jastarni

Michał Miler

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY JASTARNIA NA LATA 2026 – 2030

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jastarnia tworzą lokale stanowiące własność gminy.
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego wskazuje:
 - dla lokali mieszkalnych w budynkach gminnych tabela nr 1,
 - dla lokali socjalnych tabela nr 2,
 - dla lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych tabela nr 3.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jastarnia, ul. ul. B. Ks. Sychty	1929	3	132,73
2	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 4a	1970	3	142,72
3	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 5	1972	3	188,00
4	Jastarnia, ul. Ks. Stefańskiego 1	1925	5	197,04
5	Jastarnia, ul. Stefańskiego 36	1920	2	99,38
6	Jastarnia, ul. Rybacka 2	1920	3	184,88
7	Jastarnia, ul. Rybacka 23	1936	1	74,68
8	Jastarnia, ul. Rybacka 27	1968	1	54,38
9	Jurata, ul. Świętopełka 3	1970	1	60,79
Razem:		xxx	22	1134,52

Tabela nr 2.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jastarnia, ul. ul. Mickiewicza 168	1965	1	38,88
2	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 A	2009	2	21,80
3	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 B	2022	2	22,65
3	Jastarnia, ul. Portowa 39	1932	8	260,78
4	Jastarnia, ul. Portowa n39 A	1932	1	12,62
5	Jastarnia, ul. Stefańskiego 1	1925	2	23,00
Razem:		xxx	16	379,73

Tabela nr 3.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jurata, ul. Ratibora 50	1954	1	39,22
Razem:		xxx	1	39,22

3. Prognozowany ilościowy stan zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030 określa tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali ogółem	39	39	39	39	39
Lokale mieszkalne	23	23	23	23	23
Lokale socjalne	16	16	16	16	16

~~4. Prognozowaną powierzchnię lokali tworzących zasób mieszkaniowy określa tabela nr 5.~~

Tabela nr 5.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Powierzchnia lokali ogółem [m ²]	1553,47	1553,47	1553,47	1553,47	1553,47
Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	1173,74	1173,74	1173,74	1173,74	1173,74
Powierzchnia lokali socjalnych [m ²]	379,73	379,73	379,73	379,73	379,73

5. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Jastarnia przyłączone są do komunalnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie większości lokali realizowane jest indywidualnie, sieć centralnego ogrzewania znajduje się jedynie w budynku w Jastarni przy ul. Mariana Stelmaszczyka 5. Budynki i lokale mieszkalne posiadają pomieszczenia sanitarne o zróżnicowanym standardzie.

Rozdział II

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

Lokale mieszkalne administrowane przez gminę poddawane są obowiązkowym przeglądom i remontom bieżącym zapewniającym utrzymanie odpowiedniego stanu użytkowania. Niemniej jednak zasób mieszkaniowy gminy tworzą głównie lokale znajdujące się w starych budynkach wymagających przeprowadzenia remontów kapitalnych lub co najmniej wymiany źródeł ogrzewania w celu obniżenia niskiej emisji. Gmina podejmie działania zmierzające do odnowienia zasobu mieszkaniowego i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielolokalowych należących do wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy.
2. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być sprzedawane najemcą posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek na podstawie oferty złożonej przez Burmistrza Jastarni.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* oraz w uchwale Rady Miasta Jastarni nr XXXIV/37/98 z dnia 9 czerwca 1998 r.
4. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.
5. Wykaz lokal mieszkalnych stanowiące własność gminy planowanych do sprzedaży znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa tabela nr 6:

Tabela nr 6.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali [m ²]	Uwagi
1.	Jurata, ul. Ratibora 50	1	39,22	

Zasady polityki czynszowej.

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Jastarni winna być założenie samofinansowania się utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych, to znaczy czynsze powinny być na poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontu zasobów.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających jej wartość.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych:
 - a) czynniki podwyższające stawkę bazową dla lokali wyposażonych w:

- instalację centralnego ogrzewania.	+ 20%
- instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej	+22%
- instalację gazową	+20%
- sanitariat wc wraz z łazienką	+20%
 - b) czynniki obniżające stawkę bazową dla lokali wyposażonych położonych w:

- wspólny sanitariat wc bez łazienki	-10%
- mieszkanie położone na parterze lub poddaszu budynku	- 10%
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali dla zasobu mieszkaniowego Gminy Jastarnia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Jastarni.
6. Najemca lokalu jest obowiązany do związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela lokalu, takich jak opłata za dostawę energii, paliw i wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych.
7. Zadłużenie najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy z tytułu należnego czynszu na dzień 31.12.2025r. wyniosło 48.504,16 zł.
8. Celem skutecznego egzekwowania zaległości z tytułu należnego czynszu wobec osób trwale zalegających z opłatami za korzystanie z lokali mieszkalnych podejmowane będą działania w zakresie:
 - a) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,
 - b) kierowanie pozwów wobec dłużników na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Rozdział VI**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.**

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego z wyłączeniem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych sprawuje Burmistrz Jastarni poprzez zarządcę – inspektora ds. gospodarki komunalnej i mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Jastarni.

Rozdział VII**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą przede wszystkim czynsze z najmu lokali mieszkalnych, co zgodne jest z założeniem samofinansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Czynsz powinny pokrywać nie tylko bieżące koszty utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, ale zapewnić również zgromadzenie środków na remonty zasobów mieszkaniowych.

Celowym wydaje się utworzenie funduszu modernizacyjnego umożliwiającego w perspektywie kilku lat pokrycie niezbędnych wydatków.

Zadłużenie najemców lokali stanowi istotny problem. Przeszkodą w efektywnym egzekwowaniu należności jest brak odpowiedniej liczby lokali socjalnych o obniżonym standardzie, do których można by przekwaterować najemców zalegających z opłatami. Prognoza wpływów z czynszów w kolejnych latach przedstawiona jest w tabeli nr 7:

Tabela nr 7.

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Szacowane roczne wpływy z tytułu czynszu za lokale mieszkalne [tys. zł]	288,00	290,00	293,00	297,00	300,00

Rozdział VIII

Wielkość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Przewiduje się, że w latach 2026 – 2030 wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 8.

Rodzaj wydatku / Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	46.000,-	49.000,-	52.000,-	53.000,-	60.000,-
Koszty remontów i modernizacji [zł]	55.000,-	60.000,-	63.000,-	63.000,-	65.000,-
Ogółem [zł]:	101.000,-	109.000,-	115.000,-	116.000,-	125.000,-

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno – ekonomiczne umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Ze względu na zaawansowany wiek większości budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy koszty niezbędnych wydatków remontowych i modernizacyjnych będą wzrastać i w najbliższych latach należy organizacyjnie i finansowo przygotować przeprowadzenie kapitalnych remontów poszczególnych budynków. Poziom obowiązujących w gminie czynszów nie zapewni pozyskania niezbędnych na takie przedsięwzięcia środków finansowych i wymaga zaangażowania pochodzących z innych źródeł środków budżetowych gminy oraz pozyskania zewnętrznego finansowania.