

Projekt

z dnia 30 września 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/2025
RADY GMINY SMĘTOWO GRANICZNE**

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Smętowo Graniczne na lata 2026-2030”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smętowo Graniczne na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Smętowo Graniczne.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Smętowo Graniczne.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy
Smętowo Graniczne**

Barbara Szczygiel

Załącznik Nr 1 do uchwały nr/2025

Rady Gminy Smętowo Graniczne

z dnia 30 września 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SMĘTOWO GRANICZNE NA LATA 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Smętowo Graniczne został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 1. POSTANOWIENIE OGÓLNE

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów bieżących budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład *mieszkaniowego zasobu gminy*, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Smętowo Graniczne tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy.

2. Według stanu na dzień 30.09.2025 r. mieszkaniowy zasób gminy to 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 664,35 m², w tym:

1) w Smętowie Granicznym o łącznej powierzchni użytkowej 180,92 m²:

- a) lokal o powierzchni 19,17 m², ul. Wybudowania 13/3 - lokal socjalny,
- b) lokal o powierzchni 18,30 m², ul. Wybudowania 13/5 - lokal socjalny,
- c) lokal o powierzchni 48,45 m², ul. Wybudowania 8,
- d) lokal o powierzchni 95,00 m², ul. Jana Kosznickiego 1/1,

2) W Luchowie o łącznej powierzchni użytkowej 71,40 m²:

- a) lokal o powierzchni 71,40 m², Luchowo 4/2.

3) W Smętówku o łącznej powierzchni 24,56 m²,

- a) lokal o powierzchni 24,56 m², Smętówko 14/1.

4) W Smarzewie o łącznej powierzchni 18,25 m²:

- a) lokal o powierzchni 18,25 m², Smarzewo 2/5 – lokal socjalny.

5) W Kopytkowie o łącznej powierzchni 289,01 m²:

- a) lokal o powierzchni 45,64 m², Kopytkowo 24/2,
b) lokal o powierzchni 43,36 m², Kopytkowo 24/4,
c) lokal o powierzchni 70,87 m², Kopytkowo 24/1,
d) lokal o powierzchni 57,53 m², Kopytkowo 18/1,
e) lokal o powierzchni 71,61 m², Kopytkowo 18/2.

6) W Kamionce o łącznej powierzchni 80,21 m²:

- a) lokal o powierzchni 80,21 m², Kamionka 11,

7) Na podstawie stanu technicznego (protokołów przeglądów rocznych) wskazanych nieruchomości będą wykonywane prace remontowe, które pozwolą na utrzymanie stanu technicznego zasobów w niepogorszonym stanie.

8) W latach 2026-2030 poprzez przewidziane remonty realizowane w oparciu o regularnie przeprowadzone przeglądy stanu technicznego, a zwłaszcza robót termomodernizacyjnych, przewiduje się polepszenie stanu technicznego wszystkich lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy.

9) Remonty w zasobie mieszkaniowym gminy Smętowo Graniczne będą realizowane po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie gminy.

Rozdział 3.

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW
I LOKALI**

I.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem organów gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.
- 3) do najbliższych potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach 2026-2030 (tabela – rozdział 8) należy m. in.: ocieplenie budynku, wymiana stolarki okiennej, wymiana stolarki drzwiowej, naprawa werandy, naprawa dachu.
- 4) mieszkania w zasobie są wszystkie zajęte, nie ma wolnych lokali mieszkalnych. Gmina nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych i nie przewiduje opróżnienia starych, zwalniania przez obecnych lokatorów.

II.

Analiza potrzeb remontowych

1. Lokale mieszkalne są w dobrym stanie technicznym i nie wymagają remontów kapitalnych.

2. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Smętowo Graniczne na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe wykraczające poza kwoty określone w rozdziale 8 i niezbędne dla realizacji konkretnych najpilniejszych działań, mogą zostać zabezpieczone w budżecie na kolejny rok.

III.

Plan remontów nieruchomości gminnych

Gmina nie planuje remontów kapitałnych w latach 2026-2030, jedynie niezbędne bieżące naprawy.

Rozdział 4. SPRZEDAŻ LOKALI

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców w trybie bezprzetargowym, na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne zamieszkałe,
- 2) lokale mieszkalne socjalne, wymienione w rozdz. 2, pkt. 1, lit. a, b, pkt. 4, lit. a.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu Wójt może podwyższać nie częściej niż raz w roku, proporcjonalnie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

Lp.	Czynniki podwyższające stawkę	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1.	WC	5	
2.	Łazienka	10	
3.	WC z łazienką	15	
4.	Centralne ogrzewanie	20	
5.	Bez urządzeń wodociągowych		10
6.	Bez urządzeń kanalizacyjnych		15
7.	Lokal na poddaszu		5
8.	Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu		10
9.	Budynek przeznaczony do rozbiórki		10

5. Przy obliczaniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie podwyżki lub obniżki, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

6. Maksymalna obniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 30% stawki bazowej.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZENIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

1. Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy administrują:

- 1) Gminne jednostki organizacyjne – lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w administrowanych budynkach,
- 2) Urząd Gminy – pozostałymi lokalami.

2. Obowiązki jednostek organizacyjnych, jako administratorów określa Wójt Gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na poszczególne lata 2026-2030 są:

- 1) Przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) Środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów,
- 3) z innych źródeł finansowania.

2. Przewiduje się wzrost źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej wskazany w ust. 1 pkt. 1) w ramach wzrostu stawek czynszowych i na poziomie określonym w rozdziale 5 ust. 2.

3. Przewidywana wysokość środków, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 jest określona w rozdziale 8.

4. Na dzień sporządzania niniejszego programu nie przewiduje się innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

ROK	KOSZTY REMONTU BIEŻĄCEGO
2026	25.000,00 zł – naprawa dachu
2027	15.000,00 zł – ocieplenie budynku
2028	15.000,00 zł – wymiana stolarki okiennej
2029	15.000,00 zł – wymiana stolarki drzwiowej
2030	10.000,00 zł – bieżące remonty

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Zmierając do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w czasie obowiązywania niniejszego Programu zalecane jest kontynuowanie następujących założeń:

- 1) systematyczne weryfikowanie zawartych umów najmu,
- 2) racjonalne prowadzenia bieżących napraw oraz remontów lokali mieszkalnych,
- 3) zmniejszenie ilości dłużników poprzez skuteczną egzekucję,
- 4) ustalenie, czy najemca nie ma tytułu prawnego do innego lokalu.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...), w art. 21 ust. 1 nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na minimalny okres 5 lat.

Gmina Smętowo Graniczne posiada lokale mieszkalne, w tym socjalne wymienione w rozdziale 2 o łącznej powierzchni 664,35 m².

Niniejsza uchwała określa zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynikające z art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...).

W uchwale wyodrębniono lokale socjalne przeznaczone dla osób o niskich dochodach, dla których stosuje się obniżkę czynszu w wysokości 50%. Część lokali mieszkalnych wyłączono ze sprzedaży ze względu na funkcję łączoną (znajdują się w ośrodku zdrowia). Ich sprzedaż spowodowałaby powstanie z mocy prawa, w trybie ustawy o własności lokali, wspólnoty mieszkaniowej, która miałaby udział w części wspólnej nieruchomości w tym w otaczającej działce. Gmina byłaby udziałowcem we wspólnocie. Pozostałe lokale mogą być zbywane na rzecz dotychczasowych najemców na ich wniosek zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy w sprawie bonifikat.

Lokale mieszkalne nie wymagają znaczących nakładów na remonty kapitalne, w związku z tym środki przeznaczone w uchwale nie są znaczące dla budżetu gminy.

Uchwała powoduje skutki finansowe dla budżetu gminy w wysokości określonej w uchwale, w okresie pięcioletnim.

Organem właściwym do podjęcia uchwały jest Rada Gminy na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Projekt podziałki dla uchwały w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Smętowo Graniczne na lata 2026-2030”

Sporządził pracownik merytoryczny: (imię i nazwisko) (Podpis)	Zaakceptował przełożony pracownika merytorycznego: (imię i nazwisko) (Podpis)	Zatwierdził pod względem finansowym: (imię i nazwisko) (Podpis)
OPINIOWANIE RADCY PRAWNEGO POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM:		
Data:	Podpis i pieczętka:	
WNIOSKODAWCA UCHWAŁY:		
Data:	 Podpis i pieczętka Wójta Gminy lub osoby upoważnionej	