

UCHWAŁA NR

RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia2026

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Ustronie Morskie na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), Rada Gminy Ustronie Morskie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustronie Morskie na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Grzywnowicz

WÓJT GMINY

Grzegorz Czachorowski


Marta Thiele-Staszewska
ADWOKAT

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustronie Morskie na lata 2026-2030 wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawa nakłada obowiązek uchwalenia przez Radę Gminy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz do właściwego i racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym będącym w jej posiadaniu.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.

Załącznik do Uchwały/2026

Rady Gminy Ustronie Morskie

z dnia2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY USTRONIE MORSKIE NA LATA 2026 – 2030

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustronie Morskie na lata 2026 – 2030 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

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

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ustronie Morskie tworzą lokale mieszkalne położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak i w budynkach, które stanowią w całości własność Gminy Ustronie Morskie. Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie to 1819,90 m² (stan na koniec 2025 r.).

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy wg form własności przedstawia poniższa tabela:

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych (w tym socjalnych)
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Ustronie Morskie	5	35
Budynki stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ustronie Morskie jest współwłaścicielem	5	9
Razem:	10	44

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy w poszczególnych budynkach.

Położenie budynku	Ilość lokali
Ustronie Morskie ul. Tadeusza Kościuszki 20	6
Ustronie Morskie ul. Wojska Polskiego 8A	1
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 75	5
Ustronie Morskie ul. Osiedlowa 2E	11
Ustronie Morskie ul. Graniczna 2 (Wspólnota Mieszkaniowa)	2
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 63 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1
Ustronie Morskie ul. Górna 32A i 32B (Wspólnota Mieszkaniowa)	4
Ustronie Morskie ul. Bolesława Chrobrego 28 (Wspólnota Mieszkaniowa)	1
Rusowo 27A/2 (współwłasność)	1
Rusowo 30	12
Ogółem	44

3. Prognozowany stan wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Ustronie Morskie z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	41	39	38	37	36
Lokale socjalne	13	13	13	13	13
Lokale mieszkalne	28	26	25	24	23
Powierzchnia użytkowa (m ²)	1665,30	1579,10	1560,10	1481,75	1455,95

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na założeniu corocznej sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy, znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych.

4. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Ustronie Morskie jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Prognoza stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	zadowalający	niezadowalający
2026	6	4	0
2027	7	3	0
2028	8	2	0
2029	8	2	0
2030	9	1	0

5. Zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny. Priorytetowym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ustronie Morskie na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację gazową,
- sprawną instalację odgromową,
- sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,

- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie.

Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 3

1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należytym stanie. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Ustronie Morskie remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu, osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ustronie Morskie z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

2. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Adres obiektu	Rodzaj prac remontowych i modernizacyjnych	Szacunkowy koszt (zł brutto)
2026	Rusowo 30	wykonanie podbitki dachu	25000
2027	Ustronie Morskie ul. T. Kościuszki 20	remont pokrycia dachu	25000
		malowanie klatki schodowej	2000

	Ustronie Morskie ul. Osiedlowa 2E	remont pokrycia dachu (przy kominach)	10000
2028	Ustronie Morskie ul. B. Chrobrego 75	malowanie klatki schodowej	2000
2029	Ustronie Morskie ul. B. Chrobrego 75	remont schodów	10000
		remont pokrycia dachu	25000
2030	Rusowo 27A/2	remont elewacji wraz z ociepleniem ścian zewnętrznych (dofinansowanie ze środków zewn.)	100 000

Drobne remonty - według zgłoszeń i zaleceń z przeglądów okresowych.

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 4

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców oraz w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.

Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

2. Przy sprzedaży mieszkań na rzecz najemców mogą być udzielone procentowe bonifikaty w wysokości określonej indywidualnie dla każdego przypadku.

3. Wniosek o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego, najemca może złożyć po minimum 5-letnim użytkowaniu lokalu mieszkalnego.

4. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2026 – 3 lokale
- b) w roku 2027 - 2 lokale
- c) w roku 2028 - 1 lokal
- d) w roku 2029 - 1 lokal
- e) w roku 2030 - 1 lokal

Rozdział V **Zasady polityki czynszowej**

§ 5

1. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Ustronie Morskie ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki podwyższającymi wartość użytkową lokali, powodującymi podwyższenie stawki czynszu są:

a) wc;

b) łazienka;

c) centralne ogrzewanie;

d) gaz przewodowy;

e) ciepła woda użytkowa;

f) dobry stan techniczny budynku i korzystne położenie mieszkania w budynku.

2) Czynniki obniżającymi wartość użytkową lokali, powodującymi obniżenie stawki czynszu są:

a) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;

b) zły stan techniczny budynku i niekorzystne położenie mieszkania w budynku.

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników z tym, że wartość ta nie może przekroczyć 50% stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników dawało wartość większą.

4. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6

1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Na lata 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Ustronie Morskie.

3. Budynkami mieszkalnymi będącymi w całości własnością gminy Ustronie Morskie zarządza Wójt Gminy, natomiast zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych wykonywane jest przez zarządców nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się :

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki z budżetu gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela :

Źródła finansowania	2026	2027	2028	2029	2030
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (zł brutto)	121 500	116 000	110 000	104 000	100 000
Wpływy z budżetu gminy (zł brutto)	142 000	120 000	100 000	90 000	70 000
Razem	263 500	236 000	210 000	194 000	170 000

Rozdział VIII
Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu (zł brutto)	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000
Koszty remontów	25 000	37 000	2 000	35 000	100 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy	18 000	11 000	9 000	4000	0
Razem	87 000	92 000	55 000	83 000	144 000

Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

1. Koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- b) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,

- c) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - e) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - f) opłata za dostawę energii elektrycznej,
 - g) koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Koszty remontów, w tym:
- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
 - d) wpłaty na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynagrodzenie zarządcy.

Rozdział IX

Zasady poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe :

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Ustronie Morskie;
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa standardu lokali mieszkalnych;
- 5) możliwość udzielenia bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 6) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 7) przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe;
- 8) zmniejszenie liczby dłużników;
- 9) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 10

Zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy mogą być dokonywane w trybie przewidzianym do jego uchwalenia.