

**UCHWAŁA NR XX/162/2025
RADY GMINY SOMONINO**

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Somonino na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), oraz 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).

**Rada Gminy Somonino
uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Somonino na lata 2026 – 2030 w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Somonino numer XXVII/293/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Somonino na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 2738).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Soltyssek

U Z A S A D N I E N I E

Stosownie do art. 21 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania uchwały numer XXVII/293/2021 z dnia 16 czerwca 2021 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Somonino, Rada Gminy zobowiązana jest do uchwalenia w/w programu na kolejny okres tj. na lata 2026 – 2030.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SOMONINO NA LATA 2026-2030

Ilekoć w załączniku do uchwały jest mowa o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725).

Rozdział I.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Somonino

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Somonino, objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całość własność Gminy Somonino.
2. Aktualnie zasób mieszkaniowy gminy stanowią 23 lokale mieszkalne, z czego w roku 1998 jako środek trwały przekazano 7 lokali do samodzielnego użytkowania przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Somoninie. W zasobie mieszkaniowym, będącym w dysponowaniu Wójta jest 16 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 6 budynkach.

Tabela nr 1 – Zasób mieszkaniowy Gminy Somonino

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	NUMER DZIAŁKI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI	IŁOŚĆ POKOI	OGÓLNY STAN TECHNICZNY BUDYNKU
1.	Goręczyno ul. Szkolna 5/1 ul. Szkolna 5/2 ul. Szkolna 5/3	65/25	44,09 m ² 43,94 m ² 43,27 m ²	3 3 3	Dobry
2.	Goręczyno ul. Kasztelańska 46 ul. Kasztelańska 46 ul. Kasztelańska 46 ul. Kasztelańska 46	117	44,55 m ² 53,71 m ² 31,07 m ² 51,82 m ²	2 2 1 3	Średni

3.	Egiertowo ul. Kartuska 1/1 ul. Kartuska 1/2 ul. Kartuska 1/3	58/2	39,97 m ² 40,29 m ² 40,05 m ²	3 3 3	Dobry
4.	Egiertowo ul. Gdyńska 9 ul. Gdyńska 9 ul. Gdyńska 9	59/2	36,24 m ² 38,98 m ² 20,89 m ²	2 2 2	Średni
5.	Połączyno ul. Szkolna 3/1 ul. Szkolna 3/2	271	42,91 m ² 42,55 m ²	3 3	Dobry
6.	Starkowa Huta Numer: 13	169/5	78,81 m ²	3	Średni

3. Zmiany, które zaistniały w okresie ostatnich pięciu lat, dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu gminy to:

- 1) w 2025 roku wyremontowano pomieszczenia na poddaszu budynku w Egiertowie ul. Gdyńska 9, tworząc odrębny lokal.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Somonino.

1. Gmina wykonując ustawowe zadania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkalnych wspólnoty samorządowej będzie wykorzystywała istniejący mieszkaniowy zasób gminy. Do zadań tych należą przede wszystkim:
 - a. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. osób ubiegających się o najem socjalny lokalu,
 - b. zapewnienie lokali zamiennych,
 - c. realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
 - d. wynajem lokali dla osób niepełnosprawnych,
 - e. wynajem pomieszczeń tymczasowych,
 - f. wynajem lokali mieszkalnych do najmu na czas nieoznaczony.
2. Po nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wprowadzono określenie „najem socjalny lokali” w miejsce pojęcia „lokal socjalny”.
3. Według zapisów ustawy, umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie będzie mogła być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym będzie mógł to być lokal o obniżonym standardzie.

4. W związku ze zmianą przepisów dotyczących przeznaczania z zasobu mieszkaniowego lokali na najem socjalny, Gmina będzie mogła udostępnić w ramach tego najmu, każdy lokal spełniający wymienione wymagania.

§ 3. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

1. W okresie od 2026 roku do 2030 roku planuje się poprawić istniejący stan techniczny budynków, ich wygląd zewnętrzny oraz w razie potrzeby wykonać niezbędne termomodernizacje. Przedsięwzięcia te realizowane będą ze środków własnych, a także Gmina Somonino będzie starać się pozyskiwać wszelkie możliwe dofinansowania.

Rozdział II.

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

§ 4. Analiza potrzeb remontowych budynków

Tabela nr 2 – Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego Gminy Somonino

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	NUMER DZIAŁKI	ULICA I NUMER BUDYNKU	ZAKRES REMONTOWY BUDYNKÓW
1.	Starkowa Huta	169/5	13	• uszczelnianie przewodów kominowych,
2.	Egiertowo	59/2	Gdyńska 9	• wykonanie kłamrowania budynku, remont elewacji, • malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, • remont schodów zewnętrznych,
3.	Goręczyno	117	Kasztelańska 46	• remont klatki schodowej, • remont elewacji,
4.	Egiertowo	58/2	Kartuska 1	• remont schodów zewnętrznych, • mycie lub malowanie elewacji,

5.	Połączyno	271	Szkolna 3	• remont elewacji, • naprawa schodów zewnętrznych.
----	------------------	-----	-----------	---

§ 5. Plan remontów zasobu mieszkaniowego z podziałem na kolejne lata

1. W 2026 roku:

- remont klatki schodowej w budynku w Goręczynie, przy ulicy Kasztelańskiej 46,
- uszczelnienie przewodów kominowych w budynku w Starkowej Hucie,
- wykonanie niezbędnych remontów, wynikających z przeglądu technicznego budynku,
- w przypadku pozyskania środków zewnętrznych wykonanie, dla wybranych budynków, termomodernizacji z wymianą źródeł ciepła.

2. W 2027 roku:

- Egiertowo budynek przy ul. Gdyńskiej 9: wykonanie klamrowania budynku, remont elewacji, malowanie stolarki okiennej, remont schodów zewnętrznych,
- wykonanie niezbędnych remontów, wynikających z przeglądu technicznego budynku.

3. W 2028 roku:

- remont elewacji budynku w Goręczynie, przy ulicy Kasztelańskiej 46,
- wykonanie niezbędnych remontów, wynikających z przeglądu technicznego budynku.

4. W 2029 roku:

- Egiertowo budynek przy ul. Kartuskiej 1: remont schodów zewnętrznych, mycie lub malowanie elewacji,
- Połączyno budynek przy ul. Szkolnej: remont elewacji, naprawa schodów zewnętrznych,
- wykonanie niezbędnych remontów, wynikających z przeglądu technicznego budynku.

5. W 2030 roku:

- Wykonanie niezbędnych remontów, wynikających z przeglądu technicznego budynku.

Wskazane powyżej prace zostaną wykonane w ramach posiadanych środków na cele remontowe i modernizacyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określonych w uchwałach budżetowych obowiązujących w poszczególnych latach.

Rozdział III.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Sprzedaż mieszkań komunalnych

1. Gmina Somonino w chwili obecnej nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Somonino odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Somonino.
3. Wójt może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział IV.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. Zasady polityki czynszowej

Racjonalna polityka czynszowa w latach 2026-2030 powinna zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 8. Ustalanie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

1. Wójt Gminy Somonino w drodze zarządzenia z uwzględnieniem niniejszego programu ustala wysokość stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Somonino.
2. Wójt może zmieniać wysokość stawki bazowej czynszu jednak nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.
3. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którą dla Województwa Pomorskiego określa Wojewoda.
4. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości czynszu powyżej 3% wartości odtworzonej lokalu w stosunku rocznym, zobowiązuje właściciela do uzasadnienia podwyżki i sporządzenia kalkulacji. Z powyższego wynika, że w chwili obecnej wzrost stawki miesięcznej czynszu do poziomu 18,18 zł może nastąpić bez uzasadnienia. Obecnie w mieszkaniowym zasobie Gminy Somonino obowiązuje stawka bazowa wynosząca 4,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 9. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu

1. Ustala się system zniżek i zwyżek w stosunku do stawki bazowej, określonej zarządzeniem Wójta Gminy Somonino:

- a. ze względu na położenie budynku,
- b. ze względu na położenie lokalu w budynku,
- c. ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- d. ze względu na ogólny stan techniczny budynku.

Tabela nr 3 – Położenie budynku

L.P.	Strefa	Miejscowość	Podwyżka/obniżka stawki bazowej
1.	I - strefa	Somonino	+ 10 %
		Goręczyno	
2.	II - strefa	Egiertowo	0 %
		Borcz	
		Hopowo	
		Ostrzyce	
		Połączyno	
		Rąty	
		Rybaki	
		Sławki	
3.	III- strefa	Kamela	- 10 %
		Kaplica	
		Piotrowo	
		Ramleje	
		Starkowa Huta	
		Wyczechowo	

Tabela nr 4 – Położenie lokalu w budynku

L.P.	Położenie lokalu w budynku	Podwyżka/obniżka stawki bazowej
1.	Lokale położone w piwnicy lub suterenie	- 20 %
2.	Lokale położone na poddaszu użytkowym ze skosami	- 5 %
3.	Lokale położone na parterze	+ 0 %
4.	Lokale zajmujące kilka kondygnacji	+ 5 %

Tabela nr 5 – Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje

L.P.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Podwyżka/obniżka stawki bazowej
Obniżki stawki bazowej		
1.	Lokal nie posiada indywidualnej kuchni lub łazienki	- 15 %
2.	Lokal nie posiada bieżącej wody	- 10 %
3.	Lokal nie posiada istniejącej kanalizacji	- 5 %
4.	Budynek nie posiada centralnego ogrzewania	- 5 %
Podwyżki stawki bazowej		
1.	Lokal posiada ogrzewanie z sieci lub kotłowni lokalnej, obsługiwanej przez wynajmującego	+ 20 %
2.	Lokal posiada ogrzewanie z sieci lub kotłowni lokalnej, obsługiwanej przez najemcę	+ 5 %

3.	Lokal posiada ciepłą wodę użytkową z sieci lub kotłowni lokalnej, obsługiwanej przez wynajmującego	+ 20 %
4.	Lokal posiada ciepłą wodę użytkową z sieci lub kotłowni, obsługiwanej przez najemcę	+ 5 %
5.	Lokal posiada instalację wodociągową i kanalizacyjną przyłączoną do sieci	+ 5 %

Za kotłownię lokalną uważa się pomieszczenie, w którym znajduje się kocioł c.o., i które położone jest poza lokalem mieszkalnym.

Tabela nr 6 – Ogólny stan techniczny budynku

L.P.	Ogólny stan techniczny budynku	Podwyżka/obniżka stawki bazowej
1.	Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym	+ 10 %
2.	Budynek o dobrym stanie technicznym	+ 0 %
3.	Budynek o średnim stanie technicznym	-5 %
4.	Budynek o złym stanie technicznym	- 20 %

§ 10. Ustalenie czynszu za najem lokalu

- Ostateczną stawkę za 1 m² powierzchni lokalu, ustala się jako iloczyn stawki bazowej określonej w zarządzeniu Wójta oraz sumy zwwyżek i zniżek określonych w § 9 Programu, z uwzględnieniem § 10 ust. 3 i 4. Wynik ostatecznej stawki zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.
- Ostateczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych, ustala się jako iloczyn 50% stawki bazowej określonej w zarządzeniu Wójta oraz sumy zwwyżek i zniżek określonych w § 9 Programu, z uwzględnieniem § 10 ust. 3 i 4. Wynik ostatecznej stawki zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.
- Ustala się, że obniżenie stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 50 % łącznie.
- Ustala się, że podwyższenie stawki bazowej czynszu nie może wzrosnąć o więcej niż 50 % łącznie.

§ 11. Zmiany wysokości stawek czynszu w trakcie trwania umowy najmu

1. W czasie trwania stosunku najmu, może nastąpić zmiana wysokości czynszu najmu w przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu w skutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.
2. Zmiana następuje od pierwszego dnia miesiąca po upływie 3 miesięcy od wypowiedzenia aktualnej stawki czynszu.

§ 12. Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe podlegają windykacji prowadzonej za pośrednictwem Referatu Podatków i Opłat.

Rozdział V.

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

§ 13. Zarządzanie zasobem

1. Gmina samodzielnie zajmuje się administrowaniem własnymi budynkami komunalnymi poprzez:
 - a. zawieranie umów najmu na lokale, umowy najmu socjalnego lokalu,
 - b. naliczanie i pobieranie czynszu za lokale,
 - c. dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
 - d. dokumentowanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
 - e. naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków gminy,
 - f. zapewnienie dostaw energii, wody i odbioru ścieków stosowanie do zawartych umów najmu.
2. Zarządzanie lokalami w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługą finansową w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Gminy w Somoninie a w przypadku lokali mieszkalnych w budynku SPZOZ przez Kierownika SPZOZ w Somoninie.
3. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt.

4. Lokalami mieszkalnymi w budynku SPZOZ wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Kierownik SPZOZ w Somoninie.
5. Nie planuje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy są:
 - a. wpływy z czynszów za najem lokali mieszkaniowych,
 - b. środki pochodzące z budżetu Gminy.
2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a. dotacje pochodzące z budżetu Państwa,
 - b. dofinansowania pochodzące ze środków Narodowego i Wojewódzkiego funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - c. inne środki pomocowe.
3. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:
 - a. eksploatacji,
 - b. remontów i modernizacji lokali i budynków,
 - c. zarządu nieruchomościami wspólnymi,
 - d. inwestycji.
4. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących, funduszy remontowych powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych.
5. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania Programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących.

Rozdział VII.

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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 15. Plan wydatków na mieszkaniowy zasób gminy na lata 2026-2030

Rodzaj wydatków	Plan wydatków w poszczególnych latach w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji, usług i materiałów	66 600,00	73 260,00	80 586,00	88 644,60	97 509,06
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	100 300,00	110 330,00	121 363,00	133 499,30	146 849,23
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00

Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2026 - 2030 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu gminy na dany rok.

Rozdział VIII.

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

§ 16 Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą działania zmierzające do:
 - a. umożliwienia zamiany mieszkań najemcom, w szczególności pozostających w niedostatku – zamiana lokalu, na mniejszy i tańszy w utrzymaniu,
 - b. wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia lokalu, w celu umożliwienia pełnej prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych,

- c. wyrażenia zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- d. adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych będących własnością Gminy,
- e. systematycznej zmiany wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż szacowana w programie,
- f. udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- g. intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

§ 17. Lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

1. Lokal przeznaczony dla osób niepełnosprawnych powinien, w miarę możliwości, być dostosowany standardem i wyposażeniem do rodzaju niepełnosprawności.
2. W przypadku niepełnosprawności ruchowej, preferuje się lokale usytuowane na parterze budynku.
3. W przypadku braku lokalu dostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej w zasobie gminy, Wójt Gminy Somonino może odmówić przyznania lokalu.
4. Osoba niepełnosprawna, na własną prośbę, może przyjąć lokal niedostosowany do jej niepełnosprawności.
5. Za niepełnosprawnego uznaje się osobę, która posiada odpowiednie orzeczenie wydane przez organ do tego uprawniony.

§ 18. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

1. Wszelkie planowane remonty w zasobie mieszkaniowym nie wymagają zamiany lokali. Prace będą prowadzone sukcesywnie, w uzgodnieniu z lokatorami i nie będą ujemnie wpływać na korzystanie z lokalu.