

Projekt

z dnia 11 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata
2026 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 4 i 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) uchwala się , co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2026 - 2030, którego treść stanowi załącznik niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XIX/222/21 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 19 kwietnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stepnica na lata 2021 - 2025.

§ 4. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania.

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Stepnicy

z dnia.....2026 r.

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. 1. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwanego dalej „programem”, jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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), zwana dalej „ustawą”.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

3. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Stepnica zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Gmina Stepnica na dzień 1 lutego 2026 r. dysponuje 225 lokalami mieszkalnymi w 27 budynkach, z których 12 to budynki, które stanowią własność gminy, a 15 stanowi współwłasność z osobami fizycznymi, spośród których wyodrębniono:

- 1) 19 lokali w najmie socjalnym wynajmowane na czas określony,
- 2) 204 lokale w najmie komunalnym wynajmowane na czas nieokreślony,
- 3) 1 pomieszczenia tymczasowe,
- 4) 1 lokal wynajęty na czas trwania stosunku pracy.

2. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 10 232,74m².

Szczegółowe dane dotyczące zasobu mieszkaniowego z podziałem na wieś i miasto (tabela nr 1), stan zasobu 1 luty 2026 r.

Tabela nr 1

Lp.	Zasób mieszkaniowy gminy	Miasto	Wieś	Razem
1.	Ilość budynków	16	11	27
2.	Ilość budynków stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi	8	7	15
3.	Ilość lokali mieszkalnych	168	57	225
4.	Ilość pomieszczeń tymczasowych	0	1	1
5.	Lokale wynajęte na czas trwania stosunku pracy	1	0	1

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy określa załącznik nr 2 do niniejszego programu.

§ 4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy jest różny:

- 2 budynki wielolokalowe usytuowane w miejscowości Łąka (36 lokali), oddane do użytkowania w 2012 r. i 2014 r. ich stan techniczny jest bardzo dobry, a ich zużycie wynika ze zwykłego użytkowania;
- 4 budynki wielolokalowe usytuowane w miejscowości Stepnica, przy ul. Kolejowej (79 lokali), oddane do użytkowania w 2014 r., ich stan techniczny jest bardzo dobry, a ich zużycie wynika ze zwykłego użytkowania;
- 1 budynek wielolokalowy usytuowany w miejscowości Stepnica, przy ul. Kolejowej (26 lokali), oddany do użytkowania w 2016 r., jego stan techniczny jest bardzo dobry, a jego zużycie wynika ze zwykłego użytkowania;

- 2 budynki usytuowane w miejscowości Stepnica, ul. Kolejowa (46 lokali), oddane do użytkowania w 2023 r., jego stan techniczny jest bardzo dobry, a jego zużycie wynika ze zwykłego użytkowania;
- pozostałe budynki zostały wybudowane przed 1946 rokiem, których jakość stolarki okiennej, pokryć dachowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, przebudowy kominów, instalacji elektrycznej w wielu przypadkach wymagają remontów.

Remonty i naprawy są na bieżąco realizowane w miarę zapotrzebowania wykazywanego przez najemcę, oraz naprawy wynikające z dokonywanych obowiązkowych przeglądów.

§ 5. W latach 2026 - 2030 zasób mieszkaniowy gminy może ulec zmianom w szczególności poprzez:

- 1) zmianę statusu niektórych lokali mieszkalnych z zasobu sprzed 2012 r. który zostanie zmieniony z komunalnego na najem socjalny lokalu przede wszystkim ze względu na ich stan techniczny;
- 2) zmianę status niektórych lokali w najmie socjalnym z zasobu po 2012 r. który zostanie zmieniony z najmu socjalnego lokalu na najem komunalny;
- 3) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne;
- 4) wybudowanie budynków wielolokalowych;
- 5) nabycie odpłatnie lokali;
- 6) zbycie lokali;
- 7) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań gminy.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Podstawą do wykonywania remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego stanowią przeglądy techniczne budynków. Istniejący zasób mieszkaniowy gminy podzielić można na dwie części: - jedną część stanowią zaawansowane wiekowo budynki, odbiegające od współczesnych norm, biorąc pod uwagę stan konstrukcji i termoizolacji ścian. W tym przypadku jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów norm budowlanych i warunków bezpieczeństwa,

- drugą część stanowią budynki wybudowane w latach 2012 - 2023, których stan techniczny jest bardzo dobry, w których nie zakłada się znacznych nakładów modernizacyjno - remontowych.

2. Plan remontów uwzględnia potrzeby remontowe możliwe do zrealizowania w ramach dochodów z opłat czynszowych płaconych przez najemców lokali mieszkalnych, ze sprzedaży lokali mieszkalnych, ze środków budżetu gminy oraz środków pozabudżetowych.

§ 7. 1. Lokale z mieszkaniowego zasobu gminy będą poddawane remontom i modernizacji celem podwyższenia ich jakości oraz poprawienia warunków mieszkaniowych lokatorów. W pierwszej kolejności będą remontowane lokale o największym zniszczeniu technicznym, wymagające natychmiastowej naprawy.

2. Kolejność remontów lokali będzie ustalał Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica, który oceni potrzebę przeprowadzenia remontu biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz wnioski lokatorów.

3. Pozostałe, które związane będą ze stanem technicznym lokali podejmowane będą w miarę posiadania środków finansowych w budżecie Gminy Stepnica.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych kontynuowana będzie na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwale Rady Miejskiej w Stepnicy w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Stepnica oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

2. Nie planuje się kompleksowej wyprzedaży lokali mieszkalnych z gminnego zasobu komunalnego, jedynie dopuszcza się możliwość sprzedaży już zamieszkałych na wniosek najemcy.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej Uchwale Rady Miejskiej w Stepnicy wynikające z przepisów, o których mowa w ust.1.

4. Przewidywana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stepnica (tabela nr 2)

Tabela nr 2

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość	1	1	2	1	1

5. Planowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 9. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Burmistrz Miasta i Gminy Stepnica określa stawkę bazową czynszu mieszkaniowego dla lokali w drodze zarządzenia za 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 11. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz wg stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania - opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

§ 12. 1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym dla lokali wyposażonych w:

- | | |
|--|------|
| 1) instalację centralnego ogrzewania indywidualnego | 10%; |
| 2) wewnętrzną instalację gazową | 10%; |
| 3) instalację kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej | 10%; |
| 4) dla lokali w budynkach położonych w Stepnicy | 10%; |
| 5) dla lokali w budynkach wybudowanych w 2012 r. lub później | 70%. |

2. Wymienione czynniki nie mają zastosowania dla lokali, w których wyposażenie to zostało wykonane na koszt najemcy.

§ 13. 1. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi 50% stawki bazowej czynszu za 1m² lokalu komunalnego, uwzględniając przy tym czynniki podwyższające lub obniżające stawkę.

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu mieszkaniowego w wyliczeniu procentowym:

- | | |
|---|------|
| 1) dla budynków wybudowanych przed 1946 rokiem, które nie były poddane kapitalnemu remontowi w ciągu 20 lat | 10%; |
| 2) dla lokali położonych na poddaszach | 5% . |

§ 14. 1. W przypadkach wynikających z udokumentowanego niskiego poziomu materialnego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, tj. poniżej 40 % kwoty najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa ZUS na osobę w gospodarstwie domowym, wykazanego we wniosku, może nastąpić obniżenie stawki czynszu.

2. Na wniosek najemcy obniżenie stawki czynszu może nastąpić na okres dwunastomiesięczny w wysokości 30% kwoty należnego czynszu.

3. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić tylko raz w czasie trwania umowy.

4. Rozpatrzenie wniosku o obniżenie czynszu kończy pisemne zawiadomienie o przyznaniu lub odmowie przyznania obniżki.

§ 15. Polityka czynszowa Miasta i Gminy Stepnica w latach 2026- 2030 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu gminy w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

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

§ 16. W latach 2026 - 2030 nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. W latach 2026 - 2030 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i inne środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Stepnica, w tym środki zewnętrzne pozyskane na ten cel.

2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą corocznie określone w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4.

Lp.	Wyszczególnienie	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (w zł)	163.000,00	168.000,00	171.000,00	175.000,00	180.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali (w zł)	275.000,00	282.000,00	289.000,00	296.000,00	302.000,00
3.	Koszty inwestycyjne (w zł)	4.220.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0	3.000.000,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		4.658.000,00	5.450.000,00	5.460.000,00	471.000,00	3.482.000,00

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 19. Prognozowane na lata 2026 - 2030 koszty utrzymania budynków i lokali gminnych oraz nieruchomości wspólnych mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali. Z uwagi na możliwość ustanowienia wspólnot mieszkaniowych, mogą zostać wygenerowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. W obecnym stanie gmina nie ponosi kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 20. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność;
- 2) sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu na rzecz dotychczasowych najemców;
- 3) wzmoczeniu windy kacji należności czynszowych;

4) wspieraniu najemców w czynnościach mających na celu poprawę standardu lokal (np. remonty).

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Stepnicy

z dnia.....2026 r.

**Wykaz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Stepnica na dzień
01.02.2026 r.**

L.p.	Adres	Powierzchnia w m ²
Stepnica		
1.	ul. Kolejowa 1-7 (151 lokali)	6 778,62
2.	ul. Wł. Sikorskiego 25/3	38,00
3.	ul. Wł. Sikorskiego 33/3	42,00
4.	ul. Wł. Sikorskiego 35/2	93,35
5.	ul. Wł. Sikorskiego 35/3	11,80
6.	ul. Wł. Sikorskiego 35/4	48,54
7.	ul. Wł. Sikorskiego 35/5	67,24
8.	ul. Wł. Sikorskiego 36/1	42,65
9.	ul. B. Krzywoustego 26/1	58,21
10.	ul. B. Krzywoustego 4a/1	36,21
11.	ul. B. Krzywoustego 4a/2	35,82
12.	ul. B. Krzywoustego 4a/3	53,80
13.	ul. B. Krzywoustego 4a/4	46,14
14.	ul. B. Krzywoustego 6/3	64,09
15.	ul. Tęczowa 3/1	62,82
16.	ul. Tęczowa 3/2	61,72
17.	ul. Tęczowa 3/3	46,06
18.	ul. Portowa 5/4	23,53
Łąka		
1.	Łąka 42- 43(36 lokali)	1 703,40
2.	Łąka 40b/2	34,06
Czarnocin		
1.	Czarnocin 2c/1	39,10
2.	Czarnocin 2c/2	48,66
3.	Czarnocin 2c/3	33,77
4.	Czarnocin 2c/4	37,82
5.	Czarnocin 2c/5	59,31
6.	Czarnocin 2c/7	38,94
7.	Czarnocin 2c/8	38,45
8.	Czarnocin 2c/9	58,26
9.	Czarnocin 2c/10	59,87
10.	Czarnocin 2c/11	40,46
11.	Czarnocin 3/4	53,63
12.	Czarnocin 18/7	47,39
Gąsierzyno		
1.	ul. A. Mickiewicza 1/4	26,84
2.	ul. A. Mickiewicza 1/6	59,72
Widzieńsko		
1.	Widzieńsko 18/2	37,19
Żarnowo		
1.	ul. Studencka 37/1	24,61
2.	ul. Studencka 37/3	22,36
3.	ul. Studencka 37/4	25,50
4.	ul. Studencka 23/3	80,74
Kopice		
1.	Kopice 30A/2	52,06

