



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 16.12.2024 r.

Poz. 5364

### UCHWAŁA NR VIII/75/24 RADY MIASTA KOŚCIERZYNA

z dnia 27 listopada 2024 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2025 - 2029”**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3a oraz ust. 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

#### **Rada Miasta Kościerzyna na wniosek Burmistrza Miasta Kościerzyna uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2025-2029” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kościerzyna.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025 r.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kościerzyna

**Tomasz Wolski**

Załącznik do uchwały Nr VIII/75/24  
Rady Miasta Kościerzyna  
z dnia 27 listopada 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Miejskiej Kościerzyna  
na lata 2025 - 2029**

**1. Wstęp**

Zgodnie z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy dokument obejmuje lata od 2025 do 2029 roku.

**Art.4.** ww. ustawy stanowi, iż zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy. Każda rodzina, jako podstawowa komórka społeczna dąży do posiadania lokalu mieszkalnego, który stanowi jej centrum życiowe. Niestety dla gospodarstwa domowego o niskich dochodach cel ten jest trudno osiągalny. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w głównej mierze wykorzystując jej dotychczasowy zasób mieszkaniowy. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna zawiera najistotniejsze prognozy działań organów Gminy w latach 2025-2029 zmierzających do efektywnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym, ukierunkowanego na poprawę jego stanu technicznego i standardu życia mieszkańców miasta.

Jego główne cele to:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- b) wprowadzenie zasad polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- c) poprawa standardu technicznego budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- d) dążenie do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez usprawnianie procesu zamian lokali pomiędzy najemcami oraz udostępnianie w szerokim zakresie terenów wewnątrzsiedlowych wspólnotom mieszkaniowym.

Ilekróć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 3) mieszkaniowym zasobie – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 4) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości określoną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r.o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą i wynajmującą lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu,

- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kościerzyna,
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- 8) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych,
- 9) budynku – należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zmianami),
- 10) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- 11) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
- 12) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć inne lokale niż lokale mieszkalne,
- 13) stawka czynszu – należy przez to rozumieć stawkę za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, w którego skład wchodzi: koszty zarządu, koszty eksploatacji i koszty remontów,
- 14) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć wysokość stawki czynszu ustaloną zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna bez uwzględnienia czynników podwyższających lub obniżających jej wysokość.

## **2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 - 2029.**

### **2.1 Wielkość zasobu mieszkaniowego**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna objęty Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta, lokale będące własnością miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale w budynkach wspólnotowych, w kosztach budowy których partycypowała Gmina.

Zgodnie ze stanem na dzień 30 sierpnia 2024 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kościerzyna obejmuje:

- a) 34 budynki będące w całości własnością Gminy, w których znajduje się 319 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12.957,48 m<sup>2</sup>,
- b) w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gmina posiada 190 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7.791,94 m<sup>2</sup>,

Jednocześnie Gmina Miejska Kościerzyna posiada prawo wskazywania najemców

w 8 lokalach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 294,31 m<sup>2</sup> w budynku wspólnotowym przy ul. Alojzego Piechowskiego 20 należącym do Kościerskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kościerzyna to 509 lokali o powierzchni użytkowej 20.749,42 m<sup>2</sup> Ponadto gmina posiada 3 pomieszczenia tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 48,13 m<sup>2</sup>.

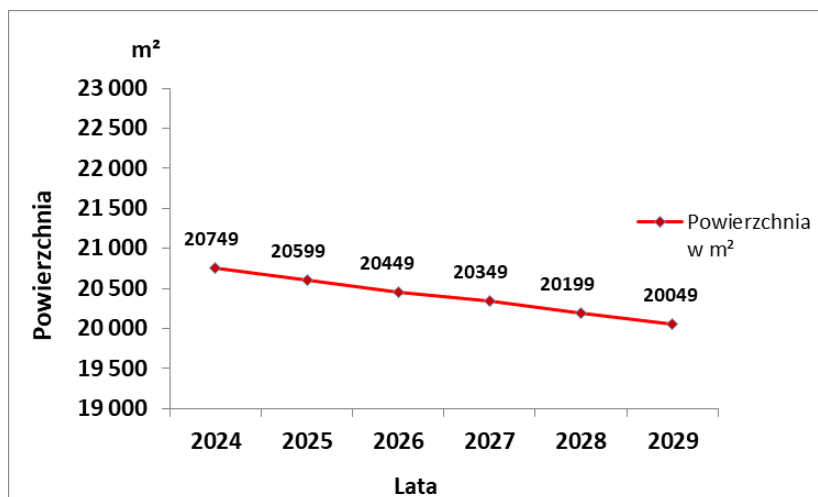
**Tabela nr 1.** Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna na dzień 30.08.2024r. oraz prognoza jego wielkości na lata 2025-2029.

| Wyszczególnienie   | Stan wyjściowy | Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach |        |        |        |        |
|--|----------------|---|--------|--------|--------|--------|
|  | 2024           | 2025  | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   |
| <b>Wielkość zasobu mieszkaniowego (liczba lokali ogółem)</b> | 509            | 505   | 501    | 497    | 493    | 489    |
| w tym lokale socjalne  | 79             | 77  | 75     | 73     | 71     | 69     |
| <b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>                          | 20 749,42      | 20 599  | 20 449 | 20 349 | 20 199 | 20 049 |
| w tym lokale socjalne m <sup>2</sup>                         | 2 316,73       | 2 276   | 2 236  | 2 196  | 2 156  | 2 116  |

Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy w stosunku do potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej, za konieczne uważa się podjęcie działań zmierzających do tworzenia warunków do ich zaspokajania. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane poprzez przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem ich adaptacji na lokale mieszkalne oraz nowe budownictwo komunalne.

Analizując potrzeby mieszkaniowe na podstawie składanych wniosków o otrzymanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna należy dążyć do utrzymania co najmniej obecnej wielkości zasobu, a wręcz jego powiększenia, przy jednoczesnej dbałości o wzrost jego jakości.

**Wykres nr 1.** Prognozowane kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego w latach 2025-2029 w ujęciu graficznym.



Na wykresie nr 1 zobrazowano kształtowanie się powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy w kolejnych 5 latach. Należy zaznaczyć, że zmniejszanie się powierzchni zasobu związane jest przede wszystkim z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, a co za tym idzie – malejącym udziałem Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

## 2.2 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna

Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych gminy to obiekty stare, wybudowane przed II wojną światową wymagające ogromnych nakładów remontowych i modernizacyjnych. Duża część lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r. oraz w latach 60-tych i 70-tych XX wieku.

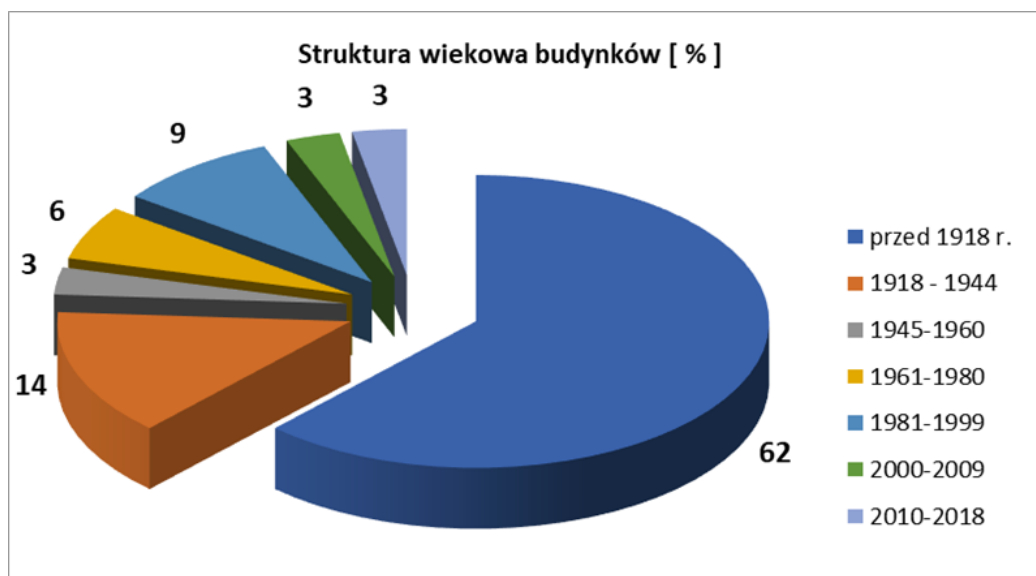
Zasób mieszkaniowy wymaga ponoszenia coraz większych kosztów jego utrzymania, które nie zawsze są współmierne do jego jakości. Gmina Miejska Kościerzyna musi przygotować się na konieczność wyłączenia

z użytkowania obiektów nie nadających się do dalszego zamieszkiwania np. budynek przy ul. Tkaczyka 3 i zastąpienia ich lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego w nowych budynkach. W dalszej kolejności ze względu na stan techniczny dużych nakładów finansowych wymaga również budynek wspólnotowy przy ul. 8 Marca 48.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- wiek budynku,
- rodzaj zabudowy,
- wyposażenie budynków i lokali w instalacje,
- rodzaj pokrycia dachu,
- sposób ich użytkowania.

**Wykres nr 2.** Struktura wiekowa budynków komunalnych w ujęciu graficznym.



**Tabela nr 2.** Struktura procentowa lokali mieszkalnych pod względem wyposażenia technicznego z podziałem na lokale w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Stan na dzień 30.08.2024 r.

| Lp. | Wyposażenie techniczne             | Udział procentowy w całości    |      |  |      |
|-----|------------------------------------|--------------------------------|------|--|------|
|     |                                    | Lokale w budynkach komunalnych |      | Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych |      |
|     |                                    | ilość                          | %    | ilość                                      | %    |
| 1.  | Instalacja elektryczna             | 319                            | 100% | 190  | 100% |
| 2.  | Centralne ogrzewanie w budynku     | 203                            | 64%  | 157  | 84%  |
| 3.  | Centralnie dostarczona ciepła woda | 158                            | 49%  | 71   | 37%  |
| 4.  | Instalacja wodno-kanalizacyjna     | 319                            | 100% | 190  | 100% |
| 5.  | Lokale z kuchnią                   | 317                            | 99%  | 187  | 98%  |
| 6.  | Lokale z łazienką                  | 262                            | 82%  | 180  | 95%  |
| 7.  | Lokale z dostępem do w.c.          | 319                            | 100% | 190  | 100% |

Większość budynków wymaga kompleksowych remontów, polegających na dostosowaniu do obecnie obowiązujących standardów technicznych i cywilizacyjnych. Niektóre z nich wymagają przeprowadzenia napraw głównych, polegających m. in. na wymianie elementów konstrukcyjnych stropów, konstrukcji dachowych itp. Stan techniczny innych obiektów wymaga



|    |                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Dworcowa 26      | X |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 15 | Jeziorna 9       |   |   |   |   |   |   |   | X | X |
| 16 | Kapliczna 9      |   |   |   |   |   |   |   | X | X |
| 17 | Kartuska 4       | X |   | X |   |   |   |   |   |   |
| 18 | Kościuszki 3     | X |   | X |   |   |   |   |   |   |
| 19 | Małcużyńskiego 8 |   |   | X |   |   | X | X |   |   |
| 20 | Miodowa 10       |   |   |   |   |   | X |   | X |   |
| 21 | Młyńska 6        |   |   |   |   |   | X |   | X |   |
| 22 | Przemysłowa 5    | X | X |   | X | X | X | X |   | X |
| 23 | Rynek 6          |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 24 | Traugutta 4      |   |   |   |   |   |   |   | X | X |
| 25 | Traugutta 7      |   |   |   | X |   | X |   |   |   |
| 26 | Wodna 2          | X | X | X | X |   | X | X | X |   |
| 27 | Wodna 16         | X | X |   |   |   | X |   |   |   |
| 28 | Wodna 17         | X | X |   | X |   | X | X |   |   |
| 29 | Wybickiego 8     |   |   |   |   |   | X |   |   |   |
| 30 | Wybickiego 12    |   |   |   |   |   |   | X | X | X |
| 31 | Wybickiego 14    |   |   |   |   |   |   | X | X | X |
| 32 | Zagajnikowa 5    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

Jak wynika z powyższego zestawienia zakres koniecznych remontów budynków komunalnych jest bardzo rozległy i wymaga wygospodarowania znacznych środków finansowych.

### 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkania. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali przeznaczonych na najem socjalny i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**Tabela nr 4.** Liczba osób/rodzin ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna

| Lp.   | Rodzaj najmu:                           | Liczba osób/rodzin ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu GMK |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
|-------|---|--|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
|       |   | 2020   |     | 2021 |     | 2022 |     | 2023 |     | 2024 |     |
|       |   | 1*   | 2+* | 1*   | 2+* | 1*   | 2+* | 1*   | 2+* | 1*   | 2+* |
| 1.    | Najem czynszem regulowanym <sup>z</sup> | 11   | 68  | 12   | 32  | 18   | 59  | 19   | 70  | 21   | 56  |
| 2.    | Najem socjalny                          | 25   | 12  | 19   | 1   | 18   | 3   | 14   | 1   | 28   | 1   |
| Razem |   | 36   | 80  | 31   | 33  | 36   | 62  | 33   | 71  | 49   | 57  |

|  |     |    |    |     |     |
|--|-----|----|----|-----|-----|
|  | 116 | 64 | 98 | 104 | 106 |
|--|-----|----|----|-----|-----|

1\* - gospodarstwo jednoosobowe

2+\* - gospodarstwo wieloosobowe

Gmina ma również obowiązek ustawy dostarczać lokale przeznaczone do oddania w najem socjalny na podstawie prawomocnych wyroków eksmisyjnych. Niewykonanie przez gminę tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania. Sądy powszechne w wyrokach nakazujących eksmisję orzekają o uprawnieniu lub jego braku do otrzymania lokalu socjalnego. Osobom nie posiadającym uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego o eksmisję wskazuje się pomieszczenie tymczasowe. Na dzień 30 września 2024 r. w Kościerskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarejestrowanych zostało 10 wyroków dla osób posiadających uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz 3 dla osób do otrzymania pomieszczenia tymczasowego.

Rocznie Gmina odzyskuje około 10 lokali mieszkalnych w ramach posiadanego zasobu poprzez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, wyprowadzki najemców – przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych związanych w szczególności z:

- a) realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z uprawnieniami do lokalu socjalnego,
- b) dostarczeniem lokali przeznaczonych na najem socjalny dla osób znajdujących się w niedostatku,
- c) zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób osiągających niskie dochody,
- d) dostarczaniem lokali zamiennych.

W celu zabezpieczenia najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych niezbędna jest budowa w latach obowiązywania niniejszej uchwały przynajmniej 1 budynku komunalnego z 30 mieszkaniami 1-, 2- i 3-pokojowymi oraz budynku socjalnego dla gospodarstw jednoosobowych.

#### 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025 - 2029.

Analizę potrzeb oraz plany remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029 obrazuje tabela nr 5.

**Tabela nr 5.** Potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2025 - 2029

| L.p. | Potrzeby remontowe i modernizacyjne  | Szacunkowy koszt niezbędnych remontów i modernizacji w poszczególnych latach w tys. złotych |      |      |      |      |
|------|--|---|------|------|------|------|
|      |  | 2025  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 1    | wykonanie instalacji c.o., ewentualnie instalacji gazowej oraz instalacji c.wu. ewentualnie solarnej | 480   | 320  | 310  | 110  | 110  |
| 2    | rozbiórka budynków   | 220   | -    | -    | -    | -    |
| 3    | docieplenie ścian i remont elewacji budynku wraz z opracowaniem dok. technicznej                     | 360   | 350  | 140  | 120  | 150  |

|    |  |     |     |     |     |     |
|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| 4  | remonty dachów,<br>wymiana pokryć wraz z<br>dociepleniem,<br>wykonanie ław<br>kominowych                 | 80  | 400 | 120 | 110 | 140 |
| 5  | opracowanie<br>dokumentacji<br>technicznej instalacji<br>wewnętrznych<br>budynków oraz<br>inventaryzacji | 15  | 15  | 15  | 8   | 10  |
| 6  | wymiana pionu<br>instalacji elektrycznej   | 160 | 80  | 110 | 50  | 20  |
| 7  | malowanie klatek<br>schodowych   | 90  | 70  | 75  | 65  | 90  |
| 8  | wymiana stolarki<br>okiennej i drzwiowej   | 80  | 80  | 80  | 80  | 80  |
| 9  | likwidacja pieców  | 50  | 50  | 60  | 40  | 20  |
| 10 | remont pustostanów   | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| 11 | wymiana instalacji<br>elektrycznej w<br>mieszkaniach   | 40  | 40  | 60  | 60  | 70  |
| 12 | wykonanie izolacji<br>przeciwwodnych<br>fundamentów<br>ewentualnie pozioma<br>posadzek                   | -   | -   | -   | -   | 150 |
| 13 | naprawa dachów pom.<br>gospodarczych   | 20  | 45  | 85  | 180 | 230 |
| 14 | wykonanie parkingu,<br>utwardzenie placów,<br>chodników itp.   | 180 | 70  | 90  | 60  | 90  |
| 15 | remont schodów<br>zewnętrznych i<br>podjazdów dla<br>niepełnosprawnych                                   | 15  | 25  | 60  | 65  | 75  |
| 16 | wymiana instalacji<br>wodno - kanalizacyjnej   | 50  | 80  | 75  | 60  | 55  |
| 17 | naprawa balkonów   | 80  | -   | -   | -   | -   |

|                |   |             |             |             |             |             |
|----------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 18             | rozbiórka pom. gospodarczych                        | 120         | -           | -           | -           | -           |
| 19             | wykonanie zabudów śmietnikowych wraz z utwardzeniem | 50          | 25          | 50          | 50          | 25          |
| 20             | wykonanie instalacji domofonowych                   | 15          | 45          | 35          | 45          | 50          |
| 21             | roboty ogólnobudowlane wg podań do 130 000 zł netto | 100         | 100         | 100         | 100         | 100         |
| <b>Łącznie</b> |   | <b>2505</b> | <b>2095</b> | <b>1765</b> | <b>1503</b> | <b>1765</b> |

Plan sporządzono na podstawie dotychczasowych doświadczeń i w oparciu o przeglądy techniczne 1-roczone i 5-letnie. Prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z czynszów oraz stanu budżetu miasta, czy też finansowania przez budżet państwa, więc przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie jest utrudnione oraz nie daje gwarancji ich realizacji. Ponadto wspólnoty mieszkaniowe, które zbierają się w I kwartale każdego roku, same decydują na jaki remont czy modernizację przeznaczyć w danym roku pieniądze. Uchwały Wspólnot zapadają na dany rok kalendarzowy, bez planowania na dalsze lata. Wyjątkiem są sytuacje gdy dana wspólnota gromadzi środki na kosztowną inwestycję typu wymiana dachu lub podłączenie instalacji ciepłowniczej.

#### 4.1 Plan modernizacji i remontów

Pomimo trudności finansowych konieczne jest podjęcie działań modernizacyjnych i remontowych w istniejących zasobach mieszkaniowych. W tym celu należy wykorzystać dostępne programy pozwalające pozyskać środki na rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej.

Poniższa tabela nr 6 przedstawia plan przeprowadzenia modernizacji remontów budynków komunalnych w latach obowiązywania niniejszej uchwały w zależności od potrzeb. Realizacja tego planu uzależniona jednak będzie od wysokości pozyskania środków na ich przeprowadzenie. Tym niemniej sporządzenie takiego planu było konieczne w celu uzmysłowienia skali potrzeb i podjęcia prób jego realizacji. Stanowi on także harmonogram wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych w zależności od wysokości pozyskania środków finansowych w poszczególnych latach

**Tabela nr 6.** Plan modernizacji w zależności od potrzeb remontowych zasobów komunalnych Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2025 – 2029

| L.p. | ZAKRES ROBÓT  | Lata                            |                               |                              |                            |                      | J.m. | OBMIAR łącznie | KOSZ T [ tys. zł ] |
|------|---|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|------|----------------|--------------------|
|      |   | 2025                            | 2026                          | 2027                         | 2028                       | 2029                 |      |                |                    |
| 1    | wykonanie instalacji c.o., ewentualnie instalacji gazowej oraz instalacji c.w.u. ewentualnie solarnej | Wodna 2<br>Wodna 16<br>Wodna 17 | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A | Przemysłowa 5<br>Dworcowa 26 | Kartuska 4<br>Kościuszki 3 | 3 Maja 4<br>3 Maja 8 | bud. | 11             | 1 330              |

|    |   |   |   |  |  |   |       |                       |       |
|----|---|---|---|--|--|---|-------|-----------------------|-------|
| 2  | rozbiórka budynków  | Kapliczna 17<br>Tkaczyka 3<br>(rozbiórka częściowa) | -   | -  | -  | -   | bud . | 2                     | 220   |
| 3  | docieplenie ścian i remont elewacji budynku wraz z opracowaniem dok. technicznej          | Wodna 2<br>Wodna 16<br>Wodna 17                     | 3 Maja 8<br>8 Marca 30                          | Chojnicka 16A                                | 8 Marca 40                                       | Przemysłowa 5<br>3 Maja 4                 | bud . | 9                     | 1 120 |
| 4  | remonty dachów, wymiana pokryć wraz z dociepleniem, wykonanie ław kominowych              | Wodna 2   | Małcużyńskiego 8<br>(ławy kominarskie i kominy) | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A                | Kartuska 4<br>Kościuszki 3                       | 8 Marca 40                                | bud . | 7                     | 850   |
| 5  | opracowanie dokumentacji technicznej instalacji wewnętrznych budynków oraz inwentaryzacji | Wodna 16<br>Wodna 17                                | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A                   | Przemysłowa 5<br>Dworcowa 26                 | Kartuska 4                                       | 3 Maja 4<br>3 Maja 8                      | bud . | 9                     | 63    |
| 6  | wymiana pionu instalacji elektrycznej   | 8 Marca 30<br>Traugutta 7                           | Wodna 2<br>Wodna 17                             | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A                | Przemysłowa 5                                    | -   | bud . | 7                     | 420   |
| 7  | malowanie klatek schodowych   | 8 Marca 30<br>Małcużyńskiego 8                      | Wodna 2<br>Wodna 16<br>Wodna 17                 | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A<br>Traugutta 7 | Miodowa 10<br>Młyńska 6<br>Długa 14<br>Długa 14A | Przemysłowa 5<br>Wybickiego 8<br>3 Maja 8 | bud . | 15                    | 390   |
| 8  | wymiana stolarki okiennej i drzwiowej   | 20 szt. / 5 szt.                                    | 20 szt. / 5 szt.                                | 20 szt. / 5 szt.                             | 20 szt. / 5 szt.                                 | 20 szt. / 5 szt.                          | szt.  | 100 okien<br>25 drzwi | 400   |
| 9  | likwidacja pieców   | 30 szt.   | 30 szt.   | 30 szt.                                      | 40 szt.  | 11 szt.                                   | szt.  | 141                   | 220   |
| 10 | remont pustostanów  | 15 szt.   | 15 szt.   | 15 szt.                                      | 15 szt.  | 15 szt.                                   | szt.  | 75                    | 1 500 |

|    |  |  |                              |  |  |  |      |    |     |
|----|--|--|------------------------------|--|--|--|------|----|-----|
| 11 | wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach                             | 5 lokali   | 5 lokali                     | 8 lokali                                     | 8 lokali   | 10 lokali  | lok. | 36 | 270 |
| 12 | wykonanie izolacji przeciwwodnych fundamentów ewentualnie pozioma posadzek | -  | -                            | -  | -  | Przemysłowa 5  | bud. | 1  | 150 |
| 13 | naprawa dachów pom. gospodarczych  | Wodna 2  | Miodowa 10<br>Młyńska 6      | Jeziorna 9<br>Kapliczna 9<br>Chojnicka 16    | 8 Marca 47<br>Lipowa 3<br>T. Rogali 35<br>3 Maja 8 | Lipowa 1<br>Strzelecka 26<br>Traugutta 4<br>Wybickiego 12-14 | bud. | 15 | 560 |
| 14 | wykonanie parkingu, utwardzenie placów, chodników itp.                     | Kartuska 18<br>Kartuska 20<br>Lipowa 3-<br>Rogali 35 | Wybickiego 2-4<br>Jeziorna 1 | Wybickiego 12<br>Wybickiego 14<br>Jeziorna 9 | Przemysłowa 5<br>Kapliczna 9                       | Dworcowa 5<br>Długa 14A<br>Traugutta 4                       | kpl. | 14 | 490 |
| 15 | remont schodów zewnętrznych i podjazdów dla niepełnosprawnych              | Rogali 35  | Wodna 2                      | Wybickiego 12<br>Wybickiego 14               | Wodna 17<br>Przemysłowa 5<br>Chojnicka 16A         | Długa 14<br>Małcużyńskiego 8                                 | kpl. | 9  | 240 |
| 16 | wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej                                  | 3 Maja 11<br>Miodowa 10                              | 8 Marca 40<br>8 Marca 47     | Długa 14<br>Długa 14A<br>Dworcowa 26         | Dworcowa 5<br>Młyńska 6                            | Dworcowa 1<br>3 Maja 8                                       | bud. | 11 | 320 |
| 17 | naprawa balkonów   | Małcużyńskiego 8                                     | -                            | -  | -  | -  | bud. | 1  | 80  |
| 18 | rozbiórka pom. gospodarczych   | Drogowców 15<br>8 Marca 48<br>Kapliczna 17           | -                            | -  | -  | -  | bud. | 3  | 120 |
| 19 | wykonanie zabudów śmietnikowych wraz z utwardzeniem                        | 8 Marca 30<br>8 Marca 47                             | Jeziorna 9                   | Miodowa 10<br>Traugutta 4                    | Dworcowa 5<br>Zagajnikowa 5                        | -  | kpl. | 7  | 175 |

|                |   |              |                                 |  |  |   |          |     |              |
|----------------|---|--------------|---------------------------------|--|--|---|----------|-----|--------------|
| 20             | wykonanie instalacji domofonowych                   | 8 Marca 30   | Wodna 2<br>Wodna 16<br>Wodna 17 | Chojnicka 16<br>Chojnicka 16A<br>Chojnicka 16B | Miodowa 10<br>Młyńska 6<br>Długa 14<br>Długa 14A | 3 Maja 11<br>Kartuska 4<br>Wybickiego 8 | bud<br>. | 14  | 190          |
| 21             | roboty ogólnobudowlane wg podań do 130 000 zł netto | 50 lokali    | 50 lokali                       | 50 lokali                                      | 50 lokali  | 50 lokali                               | lok.     | 250 | 500          |
| <b>Łącznie</b> |   | <b>2 520</b> | <b>2 110</b>                    | <b>1 775</b>                                   | <b>1 513</b>                                     | <b>1 690</b>                            |          |     | <b>9 608</b> |

### 5. Planowana sprzedaż lokali w latach 2020 – 2024

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobów Gminy Miejskiej Kościerzyna począwszy od 2014 r. odbywa się po cenie wolnorynkowej. Uzasadnione jest aby przeznaczyć część środków ze sprzedaży lokali na remont komunalnej substancji mieszkaniowej oraz nowe inwestycje mające na celu zwiększenie lub choćby utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Na lata 2025 – 2029 planowana jest sprzedaż co najmniej 4 lokali mieszkalnych rocznie

w wykazanych dotychczas budynkach wspólnotowych, zwłaszcza w tych, w których pozostały pojedyncze mieszkania. Ze względu na duże potrzeby mieszkaniowe nie planuje się do sprzedaży innych budynków.

#### 5.1 Zasady obrotu lokali mieszkalnych z zasobów gminy.

W budynkach, w których dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych pozostały pojedyncze niewykupione mieszkania. Poniższa tabela nr 7 przedstawia liczbę niewykupionych lokali

w poszczególnych budynkach.

**Tabela nr 7.** Stan niewykupionych lokali w poszczególnych budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

| Lp. | Adres budynku         | Powierzchnia użytkowa | Ilość lokali |
|-----|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 1.  | OSIEDLE TYSIĄCLECIA 2 | 85,88                 | 2            |
| 2.  | OSIEDLE TYSIĄCLECIA 6 | 43,97                 | 1            |
| 3.  | OSIEDLE TYSIĄCLECIA 7 | 168,93                | 4            |
| 4.  | 8 MARCA 48            | 339,08                | 10           |
| 5.  | BRZozowa 1            | 102,24                | 3            |
| 6.  | DŁUGA 5               | 248,46                | 8            |
| 7.  | DWORCOWA 16           | 268,67                | 7            |
| 8.  | DWORCOWA 25           | 424,52                | 8            |
| 9.  | DWORCOWA 36           | 100,80                | 2            |
| 10. | GDANSKA 2             | 198,22                | 6            |
| 11. | HEYKEGO DR.L. 1       | 139,42                | 4            |
| 12. | KARTUSKA 6            | 216,16                | 5            |
| 13. | KARTUSKA 8            | 207,30                | 6            |
| 14. | KARTUSKA 9            | 84,44                 | 2            |
| 15. | KARTUSKA 12           | 29,26                 | 1            |
| 16. | KARTUSKA 14           | 80,00                 | 3            |
| 17. | KARTUSKA 16           | 52,74                 | 1            |
| 18. | KARTUSKA 18           | 91,16                 | 3            |

|        |                      |         |     |
|--------|----------------------|---------|-----|
| 19.    | KOŚCIELNA 10         | 117,60  | 3   |
| 20.    | LIPOWA 1             | 121,57  | 2   |
| 21.    | LIPOWA 3             | 196,63  | 4   |
| 22.    | MAŁA DWORCOWA 3      | 78,50   | 2   |
| 23.    | PARTYZANTÓW 8        | 103,74  | 4   |
| 24.    | PRUSA BOLESŁAWA 3    | 40,34   | 1   |
| 25.    | ROGALI TOMASZA 5     | 188,34  | 5   |
| 26.    | ROGALI TOMASZA 6     | 172,01  | 5   |
| 27.    | ROGALI TOMASZA 7     | 149,52  | 4   |
| 29.    | ROGALI TOMASZA 8     | 124,67  | 3   |
| 30.    | ROGALI TOMASZA 9     | 145,45  | 4   |
| 31.    | ROGALI TOMASZA 18    | 272,61  | 7   |
| 32.    | ROGALI TOMASZA 19    | 177,36  | 5   |
| 33.    | ROGALI TOMASZA 20    | 113,86  | 3   |
| 34.    | ROGALI TOMASZA 21    | 255,08  | 7   |
| 35.    | ROGALI TOMASZA 22    | 253,44  | 7   |
| 36.    | ROGALI TOMASZA 35    | 238,08  | 5   |
| 37.    | RYNEK 7              | 131,01  | 2   |
| 38.    | RYNEK 19             | 173,10  | 3   |
| 39.    | RYNEK 17\18          | 625,45  | 12  |
| 40.    | SIKORSKIEGO W. 5     | 96,00   | 1   |
| 41.    | SIKORSKIEGO W. 6     | 122,00  | 2   |
| 42.    | SIKORSKIEGO W. 10    | 41,79   | 1   |
| 43.    | SIKORSKIEGO W. 11    | 26,40   | 1   |
| 44.    | SKŁODOWSKIEJ-C. M. 2 | 164,30  | 4   |
| 45.    | STRZELECKA 4         | 111,70  | 2   |
| 46.    | STRZELECKA 26        | 200,20  | 5   |
| 47.    | ŚWIĘTOJAŃSKA 14      | 15,94   | 1   |
| 48.    | ŚWIĘTOPEŁKA 2        | 141,40  | 2   |
| 49.    | ŚWIĘTOPEŁKA 2B       | 102,37  | 2   |
| 50.    | TOPOŁOWA 1           | 109,70  | 3   |
| 51.    | TOPOŁOWA 2C          | 37,83   | 1   |
| 52.    | WYBICKIEGO JÓZEFA 6  | 62,70   | 1   |
| Razem: |                      | 7791,94 | 190 |

Zasadna jest sprzedaż pozostałych lokali, tak aby Wspólnoty Mieszkaniowe funkcjonowały bez udziału Gminy Miejskiej Kościerzyna. W tym celu należy sukcesywnie przygotowywać poszczególne lokale do zbycia i zaoferować w drodze pierwszeństwa ich nabycie najemcom. W przypadku nie skorzystania z przysługującego im uprawnienia należy wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem wynajęcia innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kościerzyna, spełniającego wymagania co najmniej takie same jak powinien spełniać lokal zamienny. Odzyskane w ten sposób lokale należy zbywać na zasadach wolnorynkowych, a pozyskane ze sprzedaży środki przeznaczyć na zwiększenie zasobu mieszkaniowego.

Nie przewiduje się wyznaczania nowych lokali mieszkalnych do wykupu. W uzasadnionych przypadkach na warunkach rynkowych dopuszcza się sprzedaż z możliwością rozłożenia

należności w spłatach ratalnych. Generalnie jednak gmina winna zachować liczebność lokali mieszkalnych na obecnym poziomie. Podyktowane jest to potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu gminy, który jest niezbędny dla prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### 6.1 Zasady polityki czynszowej.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kościerzyna, stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Gmina może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na zasadach wynikających z ustawy.

Przewidziane niniejszym programem podwyżki lub obniżki następują w stosunku do stawki bazowej czynszu określonej przez Burmistrza Miasta Kościerzyna.

### 6.2 Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu

#### 1. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

##### 1) budynek po remoncie :

- przeprowadzenie naprawy głównej (co najmniej 3 elementów) w okresie ostatnich 15 lat, bez termomodernizacji + 10%
- przeprowadzenie naprawy głównej w okresie ostatnich 10 lat + 8%
- przeprowadzenie napraw bieżących w okresie ostatnich 6 lat + 5%
- wymiana wszystkich okien w danym lokalu w okresie ostatnich 10 lat + 8%

2.1) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem, ogrzewanego centralnie (liczonego bez powierzchni okien):

- ponad 20% do 35% powierzchni + 5%
- ponad 35% do 50% powierzchni + 10%
- ponad 50% do 65% powierzchni + 15%
- ponad 65% powierzchni + 20%

2.2) wykonanie docieplenia części powierzchni zewnętrznych budynku łącznie z dachem ogrzewanego piecowo (liczonego bez powierzchni okien):

- ponad 50% do 65% powierzchni + 15%
- docieplony ponad 65% powierzchni + 20%

(wyluczając lokale, których termomodernizacja nie obejmuje):

- docieplony całkowicie + 25%

##### 3) dla budynków nowo wybudowanych po 2019 r. + 30%.

#### 2. Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania – 6%
- 2) brak centralnej ciepłej wody – 5%
- 3) brak instalacji wodociągowej – 5%
- 4) brak instalacji kanalizacyjnej – 6%
- 5) brak instalacji elektrycznej – 5%
- 6) brak kuchni – 5%

- 7) kuchnia bez okna – 2%
- 8) brak łazienki – 7%
- 9) brak WC – 4%
- 10) wspólne WC – 3%
- 11) mieszkanie w suterenie – 10%
- 12) zamieszkiwanie na parterze lub ostatnim piętrze w budynkach powyżej trzech kondygnacji – 5%
- 13) zamieszkiwanie na trzecim piętrze w budynkach powyżej czterech kondygnacji 2%
- 14) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
  - zadawalający ponad 15 do 30% zużycia – 5%
  - średni ponad 30 do 50% zużycia – 10%
  - zły ponad 50 do 70% zużycia – 30%
  - bardzo zły – ponad 70% zużycia – 35%

Stopień zużycia technicznego, wyrażony w procentach oblicza się według wzoru:

$Sz = t \times 0,7$  gdzie:

Sz – stopień zużycia technicznego t - wiek budynku

- 15) w zależności od położenia lokalu mieszkalnego:

- w strefie centralnej – 0 %
- w strefie śródmiejskiej – 5%
- w strefie pośredniej – 10%
- w strefie peryferyjnej – 15%

3. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu określone w rozdziale 6.2 ust. 2 pkt 15 nie dotyczą budynków, o których mowa w rozdziale 6.2 ust. 1 pkt 3.

W przypadku występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu regulowanego, podlegają one zsumowaniu, z tym, że maksymalna obniżka czynszu nie może przekroczyć 50% wartości stawki bazowej.

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu regulowana jest co roku Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie Gminy.

#### Definicje czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu

1. Naprawa główna jest to remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
2. Naprawa bieżąca jest to okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, np.: pokrycie dachu, malowanie klatki schodowej, malowanie elewacji, naprawa instalacji elektrycznej.
3. Zadawalający stan techniczny budynku – elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
4. Średni stan techniczny budynku – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5. Zły stan techniczny budynku – w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont.
6. Bardzo zły stan techniczny budynku – obiekt wymaga remontu kapitalnego.
7. Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie to lokal ogrzewany energią ciepłą dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.

8. Łazienka to wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wannę, brodzik lub kabinę natryskową )

9. Przez W.C. należy rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką: wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem ale w budynku.

10. Urządzenie wodociągowe to przynajmniej jedno ujęcie wody w lokalu.

11. Urządzenie kanalizacyjne to przynajmniej jeden odpływ wewnątrz lokalu.

12. Suterena to część budynku zawierająca lokale, w których w poziomie podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,90 m w stosunku do przyległego terenu.

13. Przez lokal ze wspólnym W.C. należy rozumieć W.C. użytkowane przez najemców co najmniej dwóch lokali.

14. Kuchnia bez okna to wydzielona ścianami część lokalu mieszkalnego, bez bezpośredniego oświetlenia zewnętrznego przeznaczonego na kuchnię.

### **6.3 Warunki obniżania stawek czynszu.**

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu ustalonego zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Miasta Kościerzyna w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

1. Złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

2. Nieprzekraczanie progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kościerzyna;

3. Braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia

w sprawie spłaty zaległości w ratach z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;

4. Ustalenia, iż stawka czynszu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu lokalu socjalnego.

5. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców, uiszczających czynsz, który nie przekracza połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Obniżki czynszu przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

W trakcie obowiązywania programu będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek czynszu. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miasta propozycje zmian w tym zakresie.

Ponadto osoby w trudnej sytuacji finansowej w przypadku spełnienia określonych warunków mogą ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej.

**7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029.**

#### **7.1 Zasady zarządzania**

Gospodarka komunalna może być prowadzona przez gminę w formie zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego. Gmina może również powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych, z zastosowaniem przepisów o zamówieniach publicznych.

Do głównych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu miasta należą:

- efektywne i sprawne działanie przedmiotu zarządzającego,
- poprawa standardu zasobu,
- poprawa jakości obsługi mieszkańców,
- ograniczenie wzrostu kosztów.

Obecnie całym zasobem mieszkaniowym Miasta Kościerzyna zarządza Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Mając na celu poprawę zarządzania i wykorzystania zasobu mieszkaniowego należy:

- 1) w latach 2025 - 2029 prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych wyłącznie po cenie wolnorynkowej ich najemcom w pierwszej kolejności,
- 2) dążyć do tego, aby remonty komunalnej substancji mieszkaniowej w miarę możliwości finansowane z budżetu miasta oraz ze środków zewnętrznych,
- 3) prowadzić skuteczne działania służące dokonywaniu zamian mieszkań tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny i jej sytuacji materialnej,
- 4) zapewnić poprawę jakości obsługi mieszkańców, zmniejszanie kosztów zarządzania zasobem, poprawę efektywności i sprawności działania,
- 5) prowadzić skuteczne działania prawne w celu odzyskania mieszkań niezamieszkałych,
- 6) dążyć do tego aby wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe zapewniały wykonanie najbardziej pilnych remontów wynikających ze zdarzeń losowych,
- 7) podejmować działania mające na celu pozyskanie budynków do adaptacji na mieszkania,
- 8) preferować przydział mieszkań osobom gwarantującym przeprowadzenie remontu na własny koszt,
- 9) preferować zamiany wzajemne pomiędzy poszczególnymi najemcami ze szczególnym uwzględnieniem tych, które zapewniają spłatę zadłużenia.

## 7.2 Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029.

## 7.3 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029

**Tabela nr 8.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

| Lata                               | 2025         |            |                   | 2026        |            |                   | 2027        |            |                   | 2028        |            |                   | 2029        |            |                   |
|------------------------------------|--------------|------------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-------------|------------|-------------------|
|                                    | tys. zł      | %          | zł/m <sup>2</sup> | tys. zł     | %          | zł/m <sup>2</sup> | tys. zł     | %          | zł/m <sup>2</sup> | tys. zł     | %          | zł/m <sup>2</sup> | tys. zł     | %          | zł/m <sup>2</sup> |
| <b>Wpływy z</b>                    |              |            |                   |             |            |                   |             |            |                   |             |            |                   |             |            |                   |
| <b>Czynsz lokale mieszkalne</b>    | 2 080        | 90         | 7,14              | 2 100       | 90         | 7,21              | 2 130       | 89         | 7,40              | 2 150       | 89         | 7,53              | 2 175       | 89         | 7,68              |
| <b>Lokale użytkowe i dzierżawy</b> | 185          | 8          | 0,63              | 190         | 8          | 0,65              | 195         | 8          | 0,68              | 200         | 8          | 0,70              | 207         | 8          | 0,73              |
| <b>Inne</b>                        | 55           | 2          | 0,19              | 58          | 2          | 0,20              | 60          | 3          | 0,21              | 65          | 3          | 0,23              | 68          | 3          | 0,24              |
| <b>Razem</b>                       | <b>2 320</b> | <b>100</b> | <b>7,96</b>       | <b>2348</b> | <b>100</b> | <b>8,06</b>       | <b>2385</b> | <b>100</b> | <b>8,29</b>       | <b>2415</b> | <b>100</b> | <b>8,46</b>       | <b>2450</b> | <b>100</b> | <b>8,65</b>       |

Źródłem utrzymania i remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego miasta na lata 2025 - 2029 będzie czynsz z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dofinansowanie z budżetu Gminy oraz środki zewnętrzne.

**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 wydatki inwestycyjne.**

**Tabela nr 9.** Zestawienie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029

| Lata               | 2025             |            |             | 2026         |            |             | 2027         |            |             | 2028        |            |             | 2029         |            |             |
|--------------------|------------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|
|                    | tys. zł          | %          | zł/m2       | tys. zł      | %          | zł/m2       | tys. zł      | %          | zł/m2       | tys. zł     | %          | zł/m2       | tys. zł      | %          | zł/m2       |
| zarząd             | 410              | 18         | 1,41        | 422          | 18         | 1,45        | 425          | 18         | 1,48        | 430         | 18         | 1,51        | 436          | 18         | 1,54        |
| eksploatacja       | 533              | 23         | 1,83        | 551          | 23         | 1,89        | 560          | 23         | 1,94        | 572         | 24         | 2,00        | 583          | 24         | 2,06        |
| remonty            | 103 <sup>1</sup> | 47         | 3,78        | 1 100        | 48         | 3,78        | 1 123        | 47         | 3,91        | 1 114       | 45         | 3,90        | 1 138        | 46         | 4,01        |
| fundusz remontowy  | 272              | 12         | 0,93        | 275          | 11         | 0,94        | 277          | 12         | 0,96        | 282         | 12         | 0,99        | 288          | 12         | 1,02        |
| przeglądy 5-letnie | 2                | 0          | 0,01        | -            | -          | -           | -            | -          | -           | 17          | 1          | 0,06        | 5            | -          | 0,02        |
| <b>Razem</b>       | <b>2320</b>      | <b>100</b> | <b>7,96</b> | <b>2 348</b> | <b>100</b> | <b>8,06</b> | <b>2 385</b> | <b>100</b> | <b>8,29</b> | <b>2415</b> | <b>100</b> | <b>8,46</b> | <b>2 450</b> | <b>100</b> | <b>8,65</b> |

**9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związany z remontami budynków i lokali.**

Na bazie dotychczasowych doświadczeń i aktualnej sytuacji mieszkaniowej, w perspektywie kilku najbliższych lat należy podjąć działania zmierzające do utrzymania mieszkaniowego zasobu komunalnego poprzez: sprzedaż pozostałych w budynkach wspólnotowych pojedynczych lokali, likwidację zasobu mieszkaniowego w najgorszym stanie technicznym, który generuje koszty niewspółmierne do standardu lokali oraz budowanie nowych budynków.