



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 4532

### **UCHWAŁA NR XX/114/25 RADY GMINY SUBKOWY**

z dnia 27 listopada 2025 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Subkowy na lata 2026-2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Subkowy na lata 2026 – 2030”, określony w załączniku do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Rafał Cichocki**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XX/114/25  
Rady Gminy Subkowy  
z dnia 27 listopada 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY SUBKOWY NA LATA 2026-2030**

Szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Subkowy, poza niniejszym Programem, określone są w:

- 1) uchwale Nr XXI/186/09 Rady Gminy Subkowy z dnia 26 sierpnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminy Subkowy;
- 2) zarządzeniu Wójta Gminy Subkowy w sprawie stawek za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie gminy Subkowy.

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

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne wyszczególnione w poniższej tabeli, stanowiące własność gminy, z podziałem na:

- 1) lokale przeznaczone na najem socjalny:

| Lp | Położenie lokalu                                    | Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup> | Stan techniczny                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Gorzędziej, ul. Tczewska 21/2                       | 36,90                                | dobry                                                                                                                                                                            |
| 2  | Wielgłowy, ul. Pelplińska 20 A<br>ul. Pelplińska 20 | 24,30<br>62,38                       | zły - należy przeprowadzić prace remontowe polegające na naprawie:<br>a) instalacji elektrycznej, wodociągowej, wentylacyjnej;<br>b) dachu,<br>c) ociepleniu,<br>d) odgrzybieniu |

- 2) lokale służbowe:

| Lp | Położenie lokalu                   | Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup> | Stan techniczny |
|----|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 1  | Subkowy, ul. Józefa Wybickiego 19a | 42,65                                | bardzo dobry    |
| 2  | Gorzędziej, ul. Tczewska 21        | 85,20                                | dobry           |

- 3) pozostałe lokale mieszkalne:

| Lp | Położenie lokalu              | Powierzchnia lokalu w m <sup>2</sup> | Stan techniczny |
|----|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 1  | Gorzędziej, ul. Tczewska 21/1 | 61,05                                | dobry           |

Lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym zlokalizowane są w dwóch budynkach użyteczności

publicznej oraz w dwóch budynkach będących własnością Gminy Subkowy. Budynek położony w Gorzędzieju został wybudowany w latach osiemdziesiątych, budynek położony w Subkowach wybudowany został w latach dziewięćdziesiątych natomiast budynki zlokalizowane w Wielgłowach przy ul. Pelplińskiej 20 wybudowane zostały w latach sześćdziesiątych XX wieku.

W miarę możliwości finansowych planuje się zwiększenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Subkowy w latach 2026 - 2030. W przypadku konieczności zapewnienia lokali osobom potrzebującym, w pierwszej kolejności przewiduje się wynajęcie lokalu od podmiotu prywatnego z przeznaczeniem na jego podnajem.

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

Zakłada się, iż Gmina Subkowy będzie w pierwszej kolejności prowadzić bieżące prace remontowe, wykonywane w miarę potrzeby i na podstawie przeglądów technicznych budynków.

Budynek przy ul. Tczewskiej 21 w Gorzędzieju nie wymaga remontu, ewentualne prace to prace polegające na bieżącej konserwacji.

W latach 2026-2030 przy nieruchomości położonej przy ul. Pelplińskiej 20 w Wielgłowach planuje się wykonanie prac remontowych umożliwiających jego wynajem (m.in. odgrzybienie, naprawę instalacji elektrycznej, poprowadzenie przyłącza wodociągowego, przeprowadzenie naprawy dachu, wymiany dachu, ocieplenie).

W budynku użyteczności publiczności przy ul. Sportowej 1a w Subkowach planuje się wyodrębnienie lokali mieszkalnych.

Planuje się likwidację lokalu mieszkalnego przy ul. Józefa Wybickiego 19a w Subkowach.

Planowana wysokość środków finansowych:

| Planowane środki finansowe | 2026 rok  | 2027 rok  | 2028 rok  | 2029 rok  | 2030 rok   |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| remonty                    | 50 000,00 | 65 000,00 | 75 000,00 | 90 000,00 | 100 000,00 |
| Koszty eksploatacyjne      | 14 000,00 | 15 000,00 | 16 000,00 | 17 000,00 | 18 000,00  |

#### **III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Ze względu na niewielki zasób lokali i ich usytuowanie między innymi w budynkach wykorzystywanych na cele publiczne: administracyjne lub kultury nie planuje się ich sprzedaży.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego reguluje zasady podwyższania czynszu oraz innych opłat za najem lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od lokatorów.

Od dnia 1 stycznia 2025 r. Zarządzeniem Nr 115/25 Wójta Gminy Subkowy z dnia 6 grudnia 2024 r. ustalił stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla najemców lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego na terenie gminy Subkowy w wysokości 3,30 zł, przy jednoczesnym stosowaniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

Stawka bazowa czynszu powinna być waloryzowana co najmniej raz na dwa lata, w celu dojścia do wysokości zapewniającej pokrycie kosztów zarządu zasobem.

Stawka czynszu podlega zróżnicowaniu z uwagi na czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego - wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

Obniżające stawki bazowej czynszu ustala się w przypadku:

- 1) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o - czynsz obniża się o 60%;
- 2) lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej - czynsz obniża się o 20%;
- 3) lokal bez instalacji wodociągowej - czynsz obniża się o 10%.

**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;**

Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt Gminy Subkowy, za pośrednictwem Urzędu Gminy w Subkowach. W okresie obowiązywania wieloletniego programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne. W miarę możliwości Gmina pozyskiwać będzie środki zewnętrzne z przeznaczeniem na remonty lokali oraz budowę budynku mieszkalnego.

**VII. 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;**

Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu będą corocznie określone w budżecie gminy. W budżecie na 2026 roku zaplanowano kwotę 50 000.00 zł na remont.

**VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Stworzenie warunków do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
2. Podjęcie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.
3. W związku ze stale pogarszającą się sytuacją mieszkaniową rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania, uznaje się za uzasadnioną możliwość wynajmowania przez gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom, których sytuacja życiowa i mieszkaniowa będzie dramatyczna.
4. Pozyskiwanie lokali na rynku wtórnym.
5. Ze względu na niewielki zasób lokali mieszkalnych nie planuje się ich sprzedaży.