



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 4866

### UCHWAŁA NR XXII/160/2025 RADY GMINY POTĘGOWO

z dnia 26 listopada 2025 r.

#### w sprawie uchwalenia "**Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo na lata 2026 - 2030**"

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Potęgowo uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo na lata 2026 - 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXX/273/2021 Rady Gminy Potęgowo z dnia 5 lutego 2021r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo na lata 2021 - 2025”.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Potęgowo

**Waldemar Zientarski**

Załącznik  
do Uchwały Nr XXII/160/2025  
Rady Gminy Potęgowo z dnia 26.11.2025r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POTĘGOWO NA LATA 2026 – 2030**

### **I. Postanowienia ogólne i cele programu**

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią ustawą z dnia 21 czerwca 2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 725), zwanej dalej „Ustawą”.

Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ww. ustawie zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując w tym celu gminny zasób mieszkaniowy.

Ilekoć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy Potęgowo.

W celu prawidłowej realizacji zadań zmierzających do tworzenia warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w szczególności dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w Ustawie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat, dlatego niniejszy dokument obejmuje lata od 2026 do 2030.

Celem Programu jest poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Potęgowo, którzy w szczególności ze względów ekonomicznych i losowych nie są w stanie samodzielnie zadbać o swoje warunki mieszkaniowe. Nie mniej istotnym celem programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem, poprzez utrzymanie jego stanu technicznego i standardu na nie pogorszonym poziomie.

Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Potęgowo w latach 2026 – 2030 są następujące:

1. Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Potęgowo z wykorzystaniem środków własnych, a w przypadku pozyskania środków zewnętrznych, również z tych źródeł finansowania.
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.

### **II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Potęgowo w poszczególnych latach**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Potęgowo wchodzi 24 lokale, w tym:

- 11 lokali mieszkalnych o pow. 620,43 m<sup>2</sup>
- 13 lokali objętych najmem socjalnym o pow. 488,39 m<sup>2</sup>

Tabela 1. Wykaz lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Potęgowo

L.p.	Położenie budynku	Ilość lokali	Rodzaj lokalu/umowy	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1	Potęgowo, ul. Wiejska	6	Najem socjalny	488,39
2	Potęgowo, ul. Kościuszki	3	Najem socjalny	
3	Głuszynko	3	Najem socjalny	
4	Grapiczki	1	Najem socjalny	
Ogółem		13	Ogółem	
5	Czerwieniec	1	Lokal mieszkalny	620,43
6	Głuszynko	2	Lokal mieszkalny	
7	Potęgowo, ul. Raclawicka	1	Lokal mieszkalny	
8	Grapice	2	Lokal mieszkalny	
9	Poganice	1	Lokal mieszkalny	
10	Radosław	1	Lokal mieszkalny	
11	Radosław	1	Lokal mieszkalny	
12	Rębowo	1	Lokal mieszkalny	
13	Skórowo	1	Lokal mieszkalny	
Ogółem		11	Ogółem	

Czynnikami mającymi wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy jest wiek budynków, rodzaj zabudowy, pokrycie dachu, brak termomodernizacji, sposób użytkowania i utrzymania przez najemców. Ocena stanu technicznego jest przeprowadzana przez administratora zasobu mieszkaniowego tj. Zakład Usług Publicznych w Potęgowie.

W Gminie Potęgowo systematycznie rośnie liczba osób wnoszących o pomoc mieszkaniową. Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost zapotrzebowania na tego rodzaju wsparcie jest starzenie się społeczeństwa, niskie dochody, przemoc w rodzinie, opuszczenie pieczy zastępczej oraz wyroki nakazujące eksmisję z lokali.

Realizacja obowiązku dostarczenia i zapewnienia przez gminę lokali na najem socjalny może być prowadzona przy wykorzystaniu istniejącego zasobu lokali, np. poprzez przekształcenie części lokali lub zakup kontenerów mieszkalnych. Ponadto w celu zaspokojenia rosnących potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców, gmina Potęgowo podjęła działania mające na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego w zakresie lokali objętych najmem socjalnym. W najbliższych latach planowana jest budowa 12 lokali w miejscowości Skórowo.

W okresie obowiązywania Programu nie planuje się zwiększania liczby lokali komunalnych wchodzących w skład zasobu. Z uwagi na starzenie się budynków i wysoki koszt ich modernizacji, planowane jest stopniowe zmniejszanie liczby lokali komunalnych, poprzez umożliwienie wykupu lokali ich najemcom. Planuje się sprzedaż minimum 1 lokalu mieszkalnego w każdym roku.

Tabela 2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2026 - 2030r.

Rok		2026*	2027	2028	2029	2030
Prognozowana ilość lokali	Lokale mieszkalne	11	10	9	8	7
	Najem socjalny lokali	12	24	24	24	24
	Pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	1	1

\*W roku 2026 planowane jest zwiększenie zasobu o 1 pomieszczenie tymczasowe, które planuje się przystosować z wyłączonego z użytkowania lokalu socjalnego w budynku nr 23 w Głuszynku.

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania, w tym finansowania prac konserwacyjnych i remontowych w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym.

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

Gmina będąc właścicielem lokali mieszkalnych musi rozwiązać szereg problemów wynikających z ich złego stanu technicznego. Z uwagi na ograniczone środki finansowe nie wykonuje się wszystkich modernizacji i remontów. Zaległości w naprawach głównych są wynikiem niskich czynszów, a także zaległości w płatnościach najemców. Sytuacja mieszkaniowa wielu mieszkańców gminy jest niezadowalającą, co wynika nie tylko z małej zasobności materialnej mieszkańców, ale także ich postawy pasywnej.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku i lokalach;
- zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych gminy. Należałoby zabezpieczać w budżecie gminy środki na modernizację co najmniej jednego lokalu mieszkalnego rocznie.

Tabela 3. Analiza potrzeb na remonty i modernizacje lokali z podziałem na kolejne lata

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	100.000,00 zł	100.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł

Tabela 4. Plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Potęgowo

L.p.	Położenie budynku	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
1	Potęgowo, ul. Wiejska 16A – 6 lokali	Modernizacja	Modernizacja			
2	Radosław 15		Modernizacja			
14	Głuszynko 30A			Modernizacja		
18	Grapice 7/1				Modernizacja	
20	Potęgowo, ul. Kościuszki 16/1					Modernizacja

Szacowane kwoty wydatków są kosztami prognozowanymi. Zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty może skutkować zmianą prac lub przesunięciem terminu ich wykonania.

### IV. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

Sprzedaż lokali mieszkalnych jest jednym z głównych założeń polityki mieszkaniowej przede wszystkim z uwagi na ich stan techniczny. Sprzedaży podlegać będą wszystkie lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym gminy, za wyjątkiem lokali objętych najmem socjalnym. Przewiduje się sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych poprzez ich sprzedaż w drodze bezprzetargowej dotychczasowym najemcom, którzy posiadają zawartą umowę najmu na czas nieokreślony i zgłoszą wniosek o wykup lokalu na własność. Wielkość sprzedaży uzależniona będzie w tym przypadku od ilości składanych wniosków przez najemców lokali w ciągu danego roku. Aby zachęcić najemców do wykupu lokali na własność podejmowane są i nadal podejmowane będą następujące działania:

- zwiększanie zakresu informacji na temat uzyskania bonifikaty od wartości zakupu lokalu lub budynku;

– prowadzenie elastycznej polityki cenowej, w zależności od popytu na rynku sprzedaży mieszkań. Zbywanie lokali i budynków w drodze przetargu nieograniczonego następuje wyłącznie po uprzednim wykwaterowaniu najemców.

## V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Racjonalna polityka czynszowa 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 oraz pozwoliłyby na zmniejszenie wydatków gminy Potęgowo związanych z dokonywaniem remontów budynków. Podwyższenie czynszu najmu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy Potęgowo uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powinno być uzależnione głównie od standardu mieszkania, tj. uwzględniać wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan. Ustala się system zniżek i zwwyżek w stosunku do stawki bazowej, określonej zarządzeniem Wójta Gminy Potęgowo:

### 1. Ze względu na położenie budynku:

Przyporządkowanie określonych miejscowości do poszczególnych stref (I-II) uwzględnia wyposażenie tych miejscowości w dobra infrastrukturalne, między innymi: szkoła, przedszkole, sklepy, poczta, ośrodek zdrowia, kościół, połączenia komunikacyjne, położenie przy głównych drogach, zakłady pracy, itp.

Tabela 5. Strefy oczynszowania mieszkań (położenie budynku)

Strefa	Procent stawki bazowej	Miejscowość
I	100	Potęgowo
II	90	Czerwieniec, Głuszynko, Grapice, Grapiczki, Poganice, Radosław, Rębowo, Skórowo

### 2. Ze względu na położenie lokalu w budynku:

W przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych ustala się następujący system zwwyżek i zniżek:

- 1) lokale położone na parterze i na poddaszu - obniżka stawki bazowej o 10 %
- 2) lokale położone na I piętrze – podwyższenie stawki bazowej o 10 %

### 3. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

Tabela 6. Oczynszowanie mieszkań ze względu na wyposażenie

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje i urządzenia	Procent stawki bazowej
1) lokal o współczesnym standardzie przyłączony do sieci ciepłowniczej	100
2) Lokal z instalacją wodociągową i kanalizacyjną, przyłączony do sieci kanalizacyjnej, z ogrzewaniem etażowym	90
3) Lokal z instalacją wodociągową i kanalizacyjną, przyłączony do sieci kanalizacyjnej, z ogrzewaniem punktowym (piece, kominki)	80

4) Lokal z instalacją wodociągową i kanalizacyjną nie przyłączony do sieci kanalizacyjnej, z ogrzewaniem etażowym	70
5) Lokal z instalacją wodociągową i kanalizacyjną nie przyłączony do sieci kanalizacyjnej, z ogrzewaniem punktowym (piece, kominki)	60
6) Lokal z instalacją wodociągową, bez łazienki, WC poza budynkiem, z ogrzewaniem punktowym	50

#### 4. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- 1) Budynki o dobrym stanie technicznym - podwyższenie stawki bazowej o 10 %
- 2) Budynki o średnim i złym stanie technicznym – obniżka stawki bazowej o 10 %

### VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Potęgowo oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026 -2030

Mieszkaniowym zasobem Gminy Potęgowo administruje Zakład Usług Publicznych Z.B. w Potęgowie na podstawie Uchwały Nr XXI/146/2012 Rady Gminy Potęgowo z dnia 02 maja 2012r. w sprawie Statutu Zakładu Usług Publicznych w Potęgowie zmienionej Uchwałą Nr LVIII/434/2018 Rady Gminy Potęgowo z dnia 08 listopada 2018r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/146/2012 Rady Gminy Potęgowo z dnia 02 maja 2012r. w sprawie Statutu Zakładu Usług Publicznych w Potęgowie.

W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

### VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030

Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego są:

- wpływy z tytułu najmu
- dotacje z budżetu gminy

Aby ograniczyć środki z budżetu gminy na finansowanie utrzymania mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego, stawki czynszu należałoby urealnianić do faktycznych kosztów utrzymania mieszkań. Prognozowaną wysokość dochodów z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Prognoza dochodów\*

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Czynsz za najem budynków i lokali</b>	60.000,00 zł	63.000,00 zł	66.000,00 zł	69.000,00 zł	72.000,00 zł

\*dochody mogą ulegać zmianie ze względu na sprzedaż lokali i budynków lub wzrostu czynszów.

### VIII. Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy 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

Wysokość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu

czynszów mieszkalnych oraz od windykacji zaległości czynszowych. Wysokość wydatków bieżących i inwestycyjnych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach przedstawiona została w tabeli nr 8 i 9. Gmina Potęgowo planuje budowę 12 lokali przeznaczonych na najem socjalny, natomiast nie planuje budowy nowych budynków komunalnych.

Gmina nie posiada wyodrębnionych kosztów z tytułu zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Tabela 8. Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie lokali i budynków będących własnością gminy z podziałem na lata.

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	23.000,00 zł	25.000,00 zł	27.000,00 zł	29.000,00 zł	31.000,00 zł
Remonty	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł	10.000,00 zł
Koszty zarządu	27.000,00 zł	28.000,00 zł	29.000,00 zł	30.000,00 zł	31.000,00 zł

Tabela 9. Prognoza wydatków inwestycyjnych z podziałem na lata

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Zakup i adaptacja pomieszczeń na lokale objęte najmem socjalnym	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Remonty i modernizacje	100.000,00 zł	100.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł	50.000,00 zł
Inwestycje	0 zł	6.213.439,56 zł	0 zł	0 zł	0 zł

## IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Do najważniejszych działań mających wpływ na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należą:

- udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
- dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty,
- minimalizowanie zadłużenia najemców poprzez umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami,
- poprawa ściągalności zaległości czynszowych,
- ustalanie opłat za lokale w wysokości pokrywającej koszty związane z ich utrzymaniem,

### 1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów, do przeprowadzenia których najemca zobowiązany jest opróżnić lokal, właściciel lokalu proponuje najemcy lokal zamienny na czas trwania remontu.

### 2. Planowana sprzedaż lokali

Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów jest niewątpliwie celowe i wydaje się realne. Przy sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych należy uwzględnić następujące przesłanki:

- 1) stan zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Potęgowo są i zapewne będą nadal ograniczone;
- 2) zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwości uzyskania przychodów gminy; każdy wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, a lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej wartości". Czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu. Należy aktualizować wysokość czynszu za najem lokali do wysokości gwarantującej

---

zwrot kosztów ich remontów i eksploatacji oraz prowadzić system zamiany lokali komunalnych najemców zalegających ze spłatami czynszu do lokali o niższym standardzie.

Do wzrostu popytu na wykup lokali i budynków przyczyniło się wprowadzenie zasady udzielania bonifikaty od ich zakupu, wdrożonych uchwałą Nr XV/103/2015 Rady Gminy Potęgowo z dnia 13 listopada 2015r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Potęgowo na rzecz ich najemców. W uchwale tej zawarte są wszelkie informacje dotyczące zasad udzielenia bonifikaty.

Zasadne jest, aby pozyskane pieniądze ze sprzedaży lokali przeznaczyć na remonty gminnych zasobów mieszkaniowych, budowę budynków przeznaczonych na najem socjalny oraz pomieszczeń tymczasowych.