DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 stycznia 2026 r.

Poz. 304

Podpisany przez:
Ewa Kuczyńska
Data: 22.01.2026 13:32:32

UCHWAŁA NR XXVII/232/2025
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLNICY

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2026 – 2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 725 ze zm.),

Rada Miejska w Kobylnicy uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2026 – 2031” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobylnicy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Kaszowski

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/232/2025

Rady Miejskiej w Kobylnicy z dnia 18 grudnia 2025 r.

Kobylnica

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYLNICA NA LATA 2026 - 2031

Opracowanie:
Urząd Miejski w Kobylnicy
Referat Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Kobylnica grudzień 2025 rok

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOBYLNICA NA LATA 2026-2031

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ **1.**

1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2026 – 2031 jest:
   1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
   2) utrzymanie zasobu w niepogorszonym stanie;
   3) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
2. Przez użyte w niniejszym programie pojęcia jest mowa o:

1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2) mieszkaniowym zasobie gminy - 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.
3) publicznym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.
5) 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 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane,
6) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

3. Stan techniczny:
   1) dobry – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów,
   2) średni – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego,

3) zły – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku (lokalu) wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego,
4) remont kapitalny – naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku (lokalu),
5) remont bieżący – naprawa okresowa elementów budynku (lokalu) zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku (lokalu) we właściwym stanie technicznym,
6) konserwacja – wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku (lokalu),
7) stawka bazowa czynszu – stawka 1m² lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w energię elektryczną, sieć gazową, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, c.o., łazienkę, wc.

4. Dochód – należy przez to rozumieć dochód według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOBYLNICA

§ 2.

Według stanu na dzień 31 października 2025 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica wchodzą 102 lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy Kobylnica, w tym:
- 2 lokale w budynku szkolnym w Sycewicach,
- 2 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Kwakowie,
- 1 lokal w budynku świetlicy wiejskiej w Bolesławicach.

Tabela nr 1 Gminny zasób mieszkaniowy stan na dzień 31.10.2025 r.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali gminnych	Ogółem liczba lokali	Adres
Bolesławice	1	1	1	ul. Słupska 38
Kobylnica	4	1	3	ul. Główna1C/2a
		1	5	ul. Główna 5/5
		2	7	ul. Główna 3/5 ul. Główna 3/7
		12	12	ul. Główna 35
Kczewo	1	2	2	6/2 6/3(tymczasowe pomieszczenie)
Kończewo	1	2	12	ul. Główna 23/1 ul. Główna 23/11
Kruszyna	2	1	2	4/2
		2	2	15B/1 15B/2
Kuleszewo	6	1	12	3a/7
		1	12	3c/10
		1	1	41/1
		1	1	9
		1	1	ul. Polna 11a
		1 1	2	ul. Polna 11b/1 (tymczasowe pomieszczenie ul. Polna 11b/2
Kwakowo	4	2	2	ul. Cicha 13/1 ul. Cicha 13/2
		1	12	ul. Spacerowa12/11

		24	24	ul. Spacerowa 14/1 ul. Spacerowa 14/2 ul. Spacerowa 14/3 ul. Spacerowa 14/4 ul. Spacerowa 14/5 ul. Spacerowa 14/6 ul. Spacerowa 14/7 ul. Spacerowa 14/8 ul Spacerowa 14/9 ul Spacerowa 14/10 ul. Spacerowa 14/11 ul. Spacerowa 14/12 ul. Spacerowa 14/13 ul. Spacerowa 14/ 14 ul. Spacerowa 14/15 ul. Spacerowa 14/16 ul. Spacerowa 14/17 ul. Spacerowa 14/18 ul. Spacerowa 14/19 ul. Spacerowa 14/20 ul. Spacerowa 14/21 ul. Spacerowa 14/22 ul. Spacerowa 14/23 ul. Spacerowa 14/24
		24	24	ul. Spacerowa 16/1 ul. Spacerowa 16/2 ul. Spacerowa 16/3 ul. Spacerowa 16/4 ul. Spacerowa 16/5 ul. Spacerowa 16/6 ul. Spacerowa 16/7 ul. Spacerowa 16/8 ul. Spacerowa 16/9 ul. Spacerowa 16/10 ul. Spacerowa 16/11 ul. Spacerowa 16/12 ul. Spacerowa 16/13 ul. Spacerowa 16/14 ul. Spacerowa 16/15 ul. Spacerowa 16/16 ul. Spacerowa 16/17 ul. Spacerowa 16/18 ul. Spacerowa 16/19 ul. Spacerowa 16/20 ul. Spacerowa 16/21 ul. Spacerowa 16/22 ul. Spacerowa 16/23 ul. Spacerowa 16/24

Lubuń	1	1	1	47
Łosino	1	3	3	ul. Starowiejska 1/1 ul. Starowiejska 1/2 ul. Starowiejska 1/3
Płaszewo	1	2	2	16/1 16/3
Reblino	1	1	2	ul. Kolejowa 3/1
Sycewice	4	1	12	ul. Poprzeczna 3/12
		2	4	ul. Sportowa 5/3a ul. Sportowa 5/3b
		1	4	ul. Pocztowa 1/3
		2	2	ul. Szkolna 1/1 ul. Szkolna 1/2
Widzino	2	1	6	ul. Krzywa 6/4
		1	2	ul. Rzeczna 8/1
Wrząca	1	2	2	52/1 52/2
Zagórki	1	1	4	13a
Zębowo	1	1	4	16/3
Żelki	1	1	1	4a
RAZEM		**102**	**-**	**-**

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, stara się zapewnić lokale mieszkalne, a także zaspokajać potrzeby gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy na przestrzeni lat nie uległ istotnym zmianom. W latach 2020-2025 część lokali mieszkalnych została sprzedana na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty, do czego upoważniały stosowne uchwały rady gminy. W roku 2023 Gmina powiększyła zasób lokali mieszkalnych, poprzez wybudowanie 1 budynku wielorodzinnego z 12 lokalami mieszkalnymi w Kobylnicy. Zakłada się również budowę kolejnych budynków mieszkalnych w miejscowości Sycewice.

Według stanu na dzień 31 października 2025 roku na liście rodzin oczekujących na mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Gminy figuruje 168 rodzin.

Na przestrzeni lat 2019-2024 liczba ludności w Gminie wzrosła o 1 133 osób. Wzrost ten dotyczy głównie miejscowości Kobylnica, Kwakowa, Bolesławic, Łosina oraz Sycewic. Jest to efekt stworzenia dogodnych warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Inwestycje drogowe, budowa i remonty obiektów użyteczności publicznej, szkół, świetlic prowadzone w ostatnich latach, były dużym obciążeniem dla budżetu Gminy, które przełożyło się niekorzystnie na możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego w ostatnim okresie.

W związku z powyższym, Gmina planuje realizować w kolejnych latach program budowy nowych lokali mieszkalnych, celem powiększenia swojego zasobu mieszkaniowego poprzez budowę kolejnych budynków wielorodzinnych w miejscowości Sycewice. Jednak ważnym czynnikiem będzie możliwość uzyskania dofinansowania zewnętrznego.

Tabela nr 2 Dynamika zmian ilości zbywanych lokali komunalnych w latach 2020-2025

Rok zbycia	Ilość	Lokalizacja
2020	1	Sycewice ul. Pocztowa 1/1
2021	1	Reblino ul. Kolejowa 4b/1
2022	2	Runowo Sławieńskie 11/1
		Kuleszewo 1a
2023	1	Reblino ul. Dębowa 5c
2024	0	
2025	2	Zagórki 16B
		Runowo Sławieńskie 6/5
OGÓŁEM	**7**	**-**

Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 3 Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

Rok	Ilość zbywanych lokali
2026	4
2027	2
2028	1
2029	1
2030	2
2031	1
Razem 2026-2031	**11**

Zbywanie lokali dotyczy głównie sytuacji gdzie jeden lub dwa lokale są własnością komunalną, a pozostałe lokale w budynku są własności prywatną.

2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Na podstawie wyników z przeprowadzonych przeglądów budowlanych, bieżących wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali, ustalono stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Tabela nr 4 Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 31.10.2025r.

Miejscowość	Ilość lokali		Stan techniczny	
		dobry	średni	zły
Lokale				
Kobylnica	16	14	2	-
Kruszyna	3	2	1	-
Sycewice	6	5	1	-
Kczewo	2	2	-	-
Lubuń	1	1	-	-
Kuleszewo	7	3	4	-
Wrząca	2	-	2	-
Kwakowo	51	51	-	-
Bolesławice	1	1	-	-
Kończewo	2	2	-	-
Łosino	3	3	-	-
Płaszewo	2	1	1	-
Reblino	1	1	-	-
Widzino	2	-	2	-
Zagórki	1	1	-	-
Zębowo	1	-	1	-
Żelki	1	-	1	-
OGÓŁEM	**102**	**89**	**13**	**0**

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY KOBYLNICA NA LATA 2026-2031

§ **3.**

1. Analiza potrzeb na lata 2026-2031.

Opracowanie planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy pomoże określić poziom zapewnienia koniecznych środków finansowych, jakie Gmina powinna przeznaczyć na ten cel.

Gmina, występując w roli właściciela musi rozwiązywać szereg problemów wynikających:

1) ze złego stanu technicznego części zasobu mieszkaniowego i zaległości w naprawach głównych, czego przyczyną są niskie czynsze regulowane, ograniczające podjęcie takich remontów;
2) z ograniczenia w swobodzie kształtowania stawek czynszu wynikającego z zapisu ustawy o ochronie praw lokatorów, limitującej w sposób istotny podwyżki czynszu;
3) z pogarszającej się sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych części najemców, zaległości w opłatach czynszowych.

Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
2) zapewniania sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków oraz montażu innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

Podstawą planowania remontów i modernizacji będą wyniki okresowych przeglądów budynków przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Kontrole te powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia odpowiedniej specjalności.

Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno-remontowych można określić następujące potrzeby remontowe elementów budynków:

Tabela nr 5 Potrzeby remontowe budynków wynikające z przeprowadzonych przeglądów budowlanych

Lp.	Potrzeby remontowe	szt.
1	wymiana pokrycia dachowego	**4**
2	przebudowa kominów	**3**
3	wymiana rynien i rur spustowych	**2**
4	wymiana stolarki okiennej	**6**
5	wymiana stolarki drzwiowej	**5**
6	wymiana źródeł ciepła	**12**
7	naprawa i wymiana stropów drewn.	**2**
8	naprawa i wymiana podłóg i posadzek	**2**
9	naprawa i wymiana instalacji wod.-kan.	**1**
10	naprawa i wymiana instalacji elektr.	**2**
11	docieplenie ścian zewnętrznych budynku	**4**

2. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót.

Tabela nr 6 Harmonogram prac remontowych

		Ilość remontowanych obiektów					
Lp.	**Zakres prac remontowych**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
1	wymiana pokrycia dachowego	**1**	**1**	**1**	**1**	**-**	**-**
2	przebudowa kominów	**1**	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**
3	wymiana rynien i rur spustowych	**-**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**
4	wymiana stolarki okiennej	**-**	**2**	**2**	**2**	**-**	**-**
5	wymiana stolarki drzwiowej	**-**	**2**	**3**	**-**	**-**	**-**
6	wymiana źródeł ciepła	**2**	**3**	**3**	**2**	**2**	**-**
7	naprawa i wymiana stropów drewn.	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**
8	naprawa i wymiana podłóg i posadzek	**-**	**1**	**-**	**1**	**-**	**-**
9	naprawa i wymiana instalacji wod.-kan.	**-**	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**
10	naprawa i wymiana instalacji elektr.	**1**	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**
11	docieplenie ścian zewnętrznych budynku	**-**	**1**	**1**	**1**	**1**	**-**

Zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualna ograniczona wielkość środków na remonty w budżecie Gminy oraz we wspólnotach mieszkaniowych, może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonania.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2026-2031

§ **4.**

Na dzień 31 października 2025 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy pozostają 102 lokale. Obecnie prowadzone jest 5 postępowań do zbycia lokalu, na rzecz najemcy.

Sprzedaż lokali komunalnych jest jednym z elementów założeń polityki mieszkaniowej, głównie z uwagi na ich stan techniczny oraz wnioski najemców o ich kupno.

Prywatyzacja odbywa się na ogólnie przyjętych zasadach i opiera się na przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, każdy wniosek traktowany jest indywidualnie, również pod względem udzielanych ulg i bonifikat, na mocy odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Kobylnicy.

Tabela nr 7 Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2026-2031

Rok	Ilość zbywanych lokali
2026	4
2027	2
2028	1
2029	1
2030	2
2031	1
Razem 2026-2031	**11**

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ **5.**

Na podstawie Zarządzenia Nr 51/2025 z dnia 25 lutego 2025 roku Burmistrza Kobylnicy aktualna stawka bazowa czynszu wynosi 4,01 zł/m^2/m-c. Po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, czynsz minimalny wynosi 3,58 zł/m^2/m-c, natomiast czynsz maksymalny wynosi 4,81 zł/ m^2/m-c.

Politykę czynszową w Gminie prowadzić należy głównie w oparciu o przepisy zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stawka czynszu najmu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Gmina może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Stawki czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali Gmina powinna określać z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

a) położenia budynku;
b) położenia lokalu w budynku;
c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
d) ogólnego stanu technicznego budynku (lokalu).

Polityka czynszowa Gminy Kobylnica zmierzać będzie w kierunku kształtowania i uaktualniania stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych według możliwie najściślej określonych kosztów ich utrzymania.

W związku z powyższym Gmina utrzymuje podział terenu na strefy, które określa tabela nr 8. Podział na strefy uzależniony jest od odległości miejscowości od centrów administracyjno-gospodarczych, położenia względem szlaków komunikacyjnych, dostępu do komunikacji, atrakcyjności terenów. Jednocześnie utrzymuje się zróżnicowanie stawek czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu

mieszkalnego w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku (lokalu), co określa tabela nr 9.

Obniżki lub zwyżki stawki bazowej nie dotyczą najmu socjalnego.

Burmistrz Kobylnicy na wniosek najemcy lokalu wynajętego na czas nieoznaczony może stosować obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, których dochód w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżeniu czynszu nie przekracza progów dochodowych określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Tabela nr 8 Podział Gminy na strefy

strefa	% Stawki bazowej	Miejscowość
I	100	Kobylnica
II	95	Łosino, Widzino, Bolesławice, Sycewice, Sierakowo, Kończewo, Kwakowo, Zębowo, Reblinko, Zajączkowo.
III	90	Kuleszewo, Kruszyna, Reblino, Runowo Sł. Wrząca, Słonowice, Słonowiczki, Lubuń, Lulemino, Luleminko, Płaszewo.
IV	85	Zagórki, Zbyszewo, Dobrzęcino, Komorczyn Komiłowo, Żelki, Żelkówko, Miedzno, Bzowo, Kczewo, Maszkowo, Ciechomice, Rozłęka, Żelkowiec, Ścięgnica.

Tabela nr 9 Różnicowanie stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

Stan wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	**% zniżki stawki czynszu w zależności od wyposażenia budynku i lokalu**	**% zwiększenia lub zmniejszenia stawki czynszu w zależności od:**				
		Stan techniczny budynku (lokalu)			**Usytuowanie lokalu w budynku**	
		Bardzo dobry (wybud. Po 2017r.)	**Dobry 1***	**Zły 2***	**Korzystne 3***	**Niekorzystne 4***
		+ 15	+ 5	- 5	+ 5	- 5
mieszkanie o współczesnym standardzie 5*	0					
z ogrzewaniem piecowym	5					

Legenda do tabeli:

1* - budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym,

2* - budynki w dużym stopniu zaniedbania, wymagające remontu kapitalnego,
3* - lokal usytuowany na parterze lub piętrze, doświetlony,
4* - lokal na poddaszu (skośne ściany), niedoświetlony – ciemny,
5* - za lokal o współczesnym standardzie uważa się lokal wyposażony w sieci: instalacji gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, c. o. etażowe, łazienkę i wc.

Zakłada się podwyższanie aktualnie obowiązującej stawki bazowej czynszu za najem 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego według poniższej tabeli.

Tabela nr 10 Przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

	2025 rok	2027 rok	2029 rok	2031 rok
Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu za 1m² lokalu	20 % (wykonane)	25% (planowane)	25% (planowane)	30% (planowane)

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 6.

Gmina Kobylnica gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmując lokale mieszkalne członkom wspólnoty mieszkaniowej Gminy.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy, z wyjątkiem najmu socjalnego wynajmowane są na czas nieoznaczony. Natomiast lokale w ramach najmu socjalnego wynajmowane są na czas oznaczony.

Najemcą w ramach najmu socjalnego może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu socjalnego nie przekraczały 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 60 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać wyłącznie osoba, która dotychczas zamieszkuje w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przed datą złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego nie przekraczały 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych lub 110 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny zawarty jest w uchwale w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylnica.

Obowiązki wynajmującego i najemcy zawarte są w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
3) utrzymywanie w niepogorszonym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych;
4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych;

5) windykacja i analiza należności.

W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2026 – 2031

§ 7.

Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy jest opłata wnoszona przez najemców za najem.

Tabela nr 11

Rok	WYKONANIE (w tys. zł)	PROGNOZA (w tys. zł)					
	2025 (na 31.10.2025r.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Przypis czynszu najmu	303	398	497	497	621	621	807

Docelowo koszty utrzymania lokali mieszkalnych powinny być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych bez dotacji z gminnego budżetu.

Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia wpływów z tytułu np. zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego oraz utrzymania dopłat z budżetu Gminy.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH NA UTRZYMANIE GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 8.

Tabela nr 12 Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rok	WYKONANIE	PROGNOZA					
Zakres prac (koszt w tys. zł)	2025r. (na 31.10.2025r.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Koszty bieżącej eksploatacji	303	398	398	497	621	621	807
Koszty remontów	55	240	240	200	200	180	150
Koszty modernizacji	91	95	95	95	95	95	95
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	16	20	20	21	21	22	22
Wydatki inwestycyjne	-	740	40	700	500	-	-

Określając na lata 2026-2031 potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobów, wzięto pod uwagę przewidywany wzrost stawki bazowej czynszu za 1m^2, prognozę zbywania lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

INNE DZIAŁANIA RACJONALIZUJĄCE GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ **9.**

W przypadku konieczności realizowania remontów budynków lub lokali w bardzo dużym zakresie, Gmina będzie aktywnie wspierać ewentualną zamianę lokali.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali mieszkalnych. Umożliwi to pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo-konserwacyjnych lokali. Jednak zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy.

Dla zachowania bezpieczeństwa i równowagi w polityce mieszkaniowej Gminy, koniecznym jest jednak utrzymanie w zasobie mieszkaniowym około 100 lokali mieszkalnych. Planuje się zabezpieczenie coroczne w budżecie Gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali mieszkalnych podejmowane będą następujące działania:

1) proponowanie pomocy w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy zgodnie z ustawą o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001r.;
2) dochodzenie zaległości w ramach prowadzonej przez Referat Finansowy windykacji należności z tytułu opłat za lokale;
3) niezwłoczne wypowiedzenie umowy najmu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą;
4) egzekwowanie należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania.

Ponadto Gmina będzie nadal podejmowała działania w zakresie tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych poprzez:

1) kształtowanie polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
2) budowę we własnym zakresie z dofinansowaniem zewnętrznym budynków komunalnych;
3) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylnica na lata 2026-2031 mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.