



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26 stycznia 2026 r.

Poz. 424

UCHWAŁA NR XLI/244/2025 RADY GMINY KOSAKOWO

z dnia 30 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosakowo na lata 2026 – 2030.

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

Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosakowo na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XLV/307/2020 Rady Gminy Kosakowo z dnia 10 grudnia 2020 roku w sprawie: przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosakowo na lata 2021 - 2025.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kosakowo

Sławomir Konarski

**Załącznik
do Uchwały Nr XLI/244/2025
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 30 grudnia 2025 r.**

ROZDZIAŁ I

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo tworzą lokale gminne stanowiące własność gminy.
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego określa Tabela nr 1.

| Lp. | Lokalizacja | Liczba lokali |
|------------|--|----------------------|
| 1. | Pogórze, ul. Słowackiego 1 | 30 |
| 2. | Kazimierz, ul. Majowa 21 | 1 |
| 3. | Dębogórze - Wybudowanie, ul. Długa 16 | 1 |
| 4. | Dębogórze - Wybudowanie, ul. Piaskowa 20 (przeznaczony do rozbiórki) | 1 |

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030 określa Tabela nr 2.

| Rok | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba lokali ogółem | 33 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| Lokale socjalne | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| Lokale mieszkalne | 2 (w tym jeden do rozbiórki) | 1 | 1 | 1 | 1 |

4. Prognozowaną powierzchnię lokali określa Tabela nr 3.

| Rok | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pow. lokali ogółem | 1 150,54 m ² | 997,54 m ² | 997,54 m ² | 997,54 m ² | 997,54 m ² |
| Pow. lokali socjalnych | 891,54 m ² | 891,54 m ² | 891,54 m ² | 891,54 m ² | 891,54 m ² |
| Pow. lokali mieszkalnych | 259,00 m ² | 106,00 m ² | 106,00 m ² | 106,00 m ² | 106,00 m ² |

5. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Kosakowo przyłączone są do kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej wraz z ciepłą wodą, gazowej, wyposażone w centralne ogrzewanie, łazienkę i kuchnię.

ROZDZIAŁ II

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

Po ukończeniu w 2011 roku budowy budynku socjalnego przy ul. Słowackiego 1 w Pogórze, zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo jest zadawalający ze względu na bieżące zabezpieczanie potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Kosakowo.

W związku z powyższym nie przewiduje się remontów generalnych (z wyłączeniem termomodernizacji), budynku socjalnego, jak i lokalu przy ul. Majowej 21 w Kazimierzu, który przeszedł generalny remont w 2007 roku. Budynek socjalny w Pogórze wymaga doraźnych napraw i konserwacji, m.in. wymiany kotłów gazowych. Zgodnie z rocznym przeglądem stanu technicznego budynku socjalnego przy ul. Słowackiego 1 w Pogórze oraz budynku przy ul. Majowej 21 w Kazimierzu, znajdują się w stanie umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie.

W budynku przy ul. Słowackiego 1 w Pogórze zaplanowano modernizację systemu grzewczego. W budynku przy ulicy Majowej 21 w Kazimierzu zaplanowane zostały kompleksowe prace projektowe i przygotowawcze, które obejmują również remontowo - modernizacyjny zakres robót związany z dociepleniem przegród oraz wymianą stolarki. Wyżej wymieniony plan remontów został przewidziany na lata 2026 – 2030. W ramach programu termomodernizacji przewiduje się modernizację budynku przy ul. Słowackiego 1 w Pogórze oraz budynku przy ul. Majowej 21 w Kazimierzu w następującym zakresie:

1. Budynek przy ul. Słowackiego 1 w Pogórze – montaż pomp ciepła typu powietrze-woda o mocy około 50 kW, montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy około 40 kW, podłączenie nowego źródła ciepła do instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z modernizacją tej instalacji, montaż zasobnika c.w.u. oraz bufora ciepła, a także modernizacja systemu grzewczego w celu poprawy sprawności. Rozważany jest montaż dodatkowego przyłącza wody do celów gospodarczych (do użytku gospodarza obiektu i podmiotu sprzątającego).
2. Budynek przy ul. Majowej 21 w Kazimierzu – montaż pomp ciepła typu powietrze – woda o mocy około 10 kW, montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy około 5 kW, modernizacja instalacji c.w.u. z montażem zasobnika i bufora ciepła, modernizacja systemu grzewczego poprzez przejście na zasilanie wodne, docieplenie ścian zewnętrznych styropianem o grubości 12 cm, docieplenie dachu wełną mineralną o grubości 20 cm oraz docieplenie podłogi na gruncie styropianem EPS o grubości 6 cm. Ponadto, przewiduje się wymianę stolarki okiennej na energooszczędną, wymianę stolarki dachowej oraz drzwiowej, w także modernizację systemu oświetlenia poprzez zastosowanie opraw LED.

Najemcy budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kosakowo są zobowiązani do sprawowania dozoru nad nieruchomościami między innymi poprzez

utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot użyczenia w należyтым stanie technicznym, do wykonywania konserwacji i napraw, jak również do utrzymania czystości i do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

Z uwagi na regulacje ustawowe, Gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Obecnie lokale socjalne przyznawane są na bieżąco osobom spełniającym warunki.

ROZDZIAŁ III

Planowana rozbiórka budynku z mieszkaniowego zasobu Gminy Kosakowo.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Kosakowo znajdują się nieruchomości gruntowa przy ul. Piaskowej 20 w Dębogórze – Wybudowaniu. Na działce stoi budynek stanowiący w mieszkaniowym zasobie Gminy Kosakowo lokal mieszkalny. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym, dlatego w I kwartale 2026 roku przewidywana jest jego rozbiórka. Pozwolenie na rozbiórkę zostało wydane przez Starostę Puckiego nr AB.6743.7.30.2024.ED w dniu 24.04.2024 r.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Kosakowo winno być założenie samofinansowania się gminnych zasobów mieszkaniowych, to znaczy czynsze powinny być na takim poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobów.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, które wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kosakowo ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość.
3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela, opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
5. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Kosakowo za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
6. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu ze względu na czynniki podane w tabeli:

| Czynniki obniżające stawkę czynszu | Obniżka w stosunku do stawki bazowej |
|--|--------------------------------------|
| Lokal znajduje się w budynku wybudowanym przed 2010 rokiem | 40% |
| Lokal znajduje się w budynku użyteczności publicznej | 40% |

7. Nie przewiduje się uwzględniania innych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, w szczególności:
- 1) położenia budynków,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
8. Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na terenie Gminy Kosakowo na dzień 30.09.2025 r. wyniosło: 127 283,83 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote 83/100).
Wysokość zaległości w latach 2021 – 2025 prezentuje poniższa tabela:

| ROK | KWOTA (w zł) |
|--------------|---------------------|
| 2021 | 21 218,04 |
| 2022 | 26 942,58 |
| 2023 | 24 448,35 |
| 2024 | 26 895,05 |
| 30.09.2025 | 27 779,81 |
| RAZEM | 127 283,83 |

Celem zwiększenia skuteczności podejmowanych działań wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych będą podejmowane działania w zakresie:

- 1) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,
- 2) kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- 3) wypowiedzania umów najmu.

ROZDZIAŁ 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.

Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali wykonywane jest przez zarządcę nieruchomości komunalnych – Referat ds. Eksploatacji Nieruchomości i Zamówień Publicznych Urzędu Gminy Kosakowo. Dopuszcza się możliwość zarządzania przez licencjonowanego zarządcę posiadającego licencję zawodową w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 t.j.) oraz inne obowiązujące przepisy.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030 będą przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych, co jest zgodne z założeniem samofinansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za energię elektryczną związaną z oświetleniem klatek schodowych, piwnic i strychów, utrzymania zieleni, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco przez Wójta Gminy Kosakowo. Egzekwowanie należności czynszowych musi być powiązane ze stosowaniem systemu dodatków mieszkaniowych oraz rozkładaniem zaległości na raty, odraczaniem spłaty czy nawet, w wyjątkowych sytuacjach, wprowadzeniem możliwości wykonywania prac społecznie użytecznych za umorzenie czynszu.

Wydatki Gminy związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych winny być finansowane z wpływów z czynszów za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy. Wpływy z czynszów w latach 2026-2030 powinny równoważyć wydatki na utrzymanie nieruchomości. Wydatki zgodnie z założeniami będą rosły w kolejnych latach.

Zadłużenie lokali jest znacznym problemem. Na wniosek najemcy, w uzasadnionych przypadkach, zaległości mogą być rozłożone na raty. W przypadkach, gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż najemca nie uiszczy zaległości, Wójt Gminy Kosakowo występuje do sądu o wydanie tytułu egzekucyjnego wypowiedzenia umowy najmu. W ostatecznych przypadkach Wójt występuje do sądu o wydanie orzeczenia o eksmisji.

Obecnie Gmina Kosakowo nie dysponuje lokalami zastępczymi o obniżonym standardzie, do których mogłoby nastąpić wykwaterowanie zadłużonych najemców.

Celem ograniczenia zadłużenia najemców lokali socjalnych, Wójt Gminy Kosakowo rozważy wprowadzenie programu ułatwiania spłaty zadłużenia za czynsz w lokalach z mieszkaniowego zasobu gminy, osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

ROZDZIAŁ 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.

Przewiduje się, że w latach 2026-2030 wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

| Rodzaj wydatków | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 50 000,00 zł | 60 000,00 zł | 70 000,00 zł | 80 000,00 zł | 90 000,00 zł |
| Koszty remontów | 50 000,00 zł – 100 000,00 zł | 50 000,00 zł – 100 000,00 zł | 50 000,00 zł – 100 000,00 zł | 50 000,00 zł – 100 000,00 zł | 50 000,00 zł – 100 000,00 zł |
| Koszty modernizacji | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł | 50 000,00 zł |
| Inwestycje | 100 000,00 zł | 110 000,00 zł | 120 000,00 zł | 130 000,00 zł | 140 000,00 zł |
| Koszty termomodernizacji | 698 384,10 zł (ok.71% pochodzi ze środków UE) | - | - | - | - |
| Ogółem: | 948 384,10 zł- 994 384,10 zł | 270 000,00 zł -320 000,00 zł | 290 000,00 zł -340 000,00 zł | 310 000,00 zł -360 000,00 zł | 330 000,00 zł -300 000,00 zł |

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kosakowo wchodzi wyłącznie nieruchomości stanowiące jej własność w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, które umożliwiają osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. W okresie obowiązywania niniejszego planu przewidziano remonty i modernizacje, które w sposób szczegółowy omówione zostały w Rozdziale II Załącznika nr 1 niniejszej Uchwały. Do rozważenia, aby na działce po rozbiórce budynku na ul. Piaskowej 20 w Dębogórze – Wybudowanie ustawić kontenery mieszkalne w celu zabezpieczenia potrzeb lokalowych mieszkańców Gminy Kosakowo. Przewidziano również dokonywanie doraźnych napraw w miarę potrzeb. Aby należycie wykorzystywać zasób mieszkaniowy, należy utrzymywać rezerwę mieszkaniową założoną z kilku mieszkań przeznaczonych na realizację wyroków sądów przyznających lokal socjalny oraz dla osób dotkniętych zdarzeniami losowymi, np. pożarem mieszkania. Natomiast racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy polegać powinna na utrzymaniu zadowalającego stanu technicznego budynków, a także osiągnięcia ściągłości czynszów na wysokim poziomie. Konieczność poniesienia wydatków remontowych będzie wzrastać stopniowo z okresem użytkowania budynków przez najemców.