



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 5 lutego 2026 r.

Poz. 606

### UCHWAŁA NR XXIV/164/2026 RADY MIEJSKIEJ W SKARSZEWACH

z dnia 29 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarszewy w latach 2026 -2030.**

Na podstawie 21 ust.1, pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2023 r poz. 725 . ) oraz art. 18 ust 2, pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarszewy na lata 2026 - 2030" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skarszew.

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

Przewodniczący Rady

**Stefan Troka**

Załącznik do Uchwały  
Nr XXIV/164/2026  
Rady Miejskiej w Skarszewach  
z dnia 29 stycznia 2026 roku

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SKARSZEWEY W LATACH 2026-2030.**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Skarszewy na lata 2026-2030 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa. Plan wyznacza podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym, a także obejmuje istotne dla Gminy zagadnienia oraz problematykę związaną z polityką mieszkaniową.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z podstawowych zadań własnych 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.

Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie własny lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na najem lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego, wynikający z wyroków sądowych, Gmina powinna dążyć do zwiększenia zasobu w tym zakresie.

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez budowę nowej substancji mieszkaniowej.

Głównym celem wieloletniego programu jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, co pozwoli m.in. ograniczyć liczbę osób oczekujących na lokal.

Powyższy program jest kontynuacją wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skarszewy na lata 2021 -2025, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w dniu 26.01.2021 r. Obecny program odnosi się do minionego okresu, ale przede wszystkim precyzuje zadania na kolejne lata.

## § 1

**WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY SKARSZEWY**

W skład mieszkaniowego zasobu gminy Skarszewy na dzień 31.12.2025 r. wchodzi 228 lokali mieszkalnych (w tym 28 lokali socjalnych) stanowiących własność Gminy, położonych w budynkach będących wyłącznie własnością Gminy, jak również w budynkach stanowiących współwłasność osobami fizycznymi.

**Tabela nr 1. Zasób Gminy Skarszewy z podziałem na miasto i wieś**

	Liczba lokali mieszk.	Liczba lokali socjal.	Liczba pom. tymczas.	Liczba lokali użytk.
<b>Miasto</b>	141	17	1	1
<b>Wieś</b>	55	11	1	1
<b>razem</b>	<b>196</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>228</b>			

źródło: opracowanie własne S.S.G.M. na podstawie danych z GPK Sp. z o.o.

**Tabela nr 2. Wykaz budynków stanowiących 100 % własności Gminy Skarszewy**

Lp	Położenie	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż budynku
1.	Skarszewy, ul. Kościuszki 5	1890	3	147,53
2.	Skarszewy, ul. Kościelna 10	1897	3	130,65
	Skarszewy ul. Tczewska 2	---	7	262,96
3.	Skarszewy, ul. Tczewska 35 b	2009	32	1460,08
4.	Skarszewy, ul. Wybickiego 1	1910	5	273,43
5.	Skarszewy, ul. Wybickiego 19	1890	6	205,35
6.	Skarszewy, ul. Dworcowa 21	1900	6	172,13
	Skarszewy ul Dworcowa 23		5	165,75
7.	Pogódki, ul. Jeziorna 8	1870	5	174,98
8.	Pogódki, ul. Jeziorna 12	1870	10	428,45
9.	Pogódki, ul. Cystersów 4	ok. 1900	12	481,40
10.	Jaroszewy 21	ok. 1900	4	194,56
11.	Jaroszewy 21B		1	44,35
12.	Jaroszewy 50	ok. 1900	3	194,14
13.	Nowy Wiec 20 b	-	4	195,14
14.	Szczodrowo, ul. Skarszewska 19	1920	3	136,99
15.	Demlin 60	-	1	27,58
16.	Wilcze Góry 7	1920	1	62,86
17.	Bożepole Królewskie 3	1960	5	266,37
<b>RAZEM</b>			<b>116</b>	<b>5 032,52</b>

źródło: opracowanie własne , na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 3. Budynki, w których jednym z właścicieli jest Gmina Skarszewy ( wspólnoty mieszkaniowe) T

Lp	Położenie	Liczba lokali w budynku		Liczba lokali komunalnych	Metraż lokali komunalnych
		mieszk.	użytk.		
1.	Bączek 30.	4		2	98,20
2.	Skarszewy, ul. Chojnicka 28	11		6	205,18
	Skarszewy, ul. Dworcowa 8	5		1	40,69
3.	Skarszewy, ul. Dworcowa 13	15	1	3	110,50
4.	Skarszewy, ul. Dworcowa 25	7		3	123,99
5.	Skarszewy, ul. Dworcowa 52	8		4	117,54
6.	Godziszewo, ul. Młyńska 5	4		1	28,20
7.	Skarszewy, Pl. Hallera 4	6		3	113,68
8.	Skarszewy, Pl. Hallera 15	5		1	27,43
9.	Skarszewy, ul. Kamierowska 10	2		1	27,95
10.	Skarszewy, ul. Kościelna 12	4		1	53,57
11.	Skarszewy, ul. Kościuszki 2	10	1	1	64,26
12.	Skarszewy, ul. Kościuszki 4	10		1	62,80
13.	Skarszewy, ul. Kościuszki 10	10		1	27,65
16.	Skarszewy, ul. Tczewska 13	12		2	58,04
17.	Skarszewy, ul. Tczewska 15	12		3	121,77
18.	Skarszewy, ul. Tczewska 17	12		4	152,71
19.	Skarszewy, ul. Tczewska 19	13		3	105,48
20.	Skarszewy, ul. Tczewska 21	13		2	87,75
21.	Skarszewy, ul. Tczewska 23	12		1	49,46
22.	Skarszewy, ul. Tczewska 25	8		1	46,31
23.	Skarszewy, ul. Tczewska 27	8		3	127,28
24.	Skarszewy, ul. Tczewska 29	8		2	93,10
25.	Skarszewy, ul. Tczewska 31	8		2	84,04
26.	Skarszewy, ul. Tczewska 33	8		1	46,83
27.	Skarszewy, ul. Tczewska 35	8		2	92,33
28.	Skarszewy, ul. Wybickiego 11	5	2	1	83,50
29.	Skarszewy, ul. Wybickiego 12	11		3	122,67
30.	Skarszewy, ul. Wybickiego 14	13	2	6	258,13
31.	Skarszewy, ul. Wybickiego 24	12		4	132,59
32.	Nowe Gołębiewko 6	8		1	27,28
33.	Nowe Gołębiewko 6 A	2		1	36,20
	<b>RAZEM</b>	<b>274</b>	<b>6</b>	<b>71</b>	<b>2 827,11</b>

źródło: na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Tabela nr 4. Budynki z lokalami socjalnymi oraz najem socjalny

Lp	Położenie	Rok budowy	Ilość mieszkań	Metraż lokali
1.	Skarszewy, ul. Dworcowa 21	ok. 1900	3	66,25
2.	Skarszewy, ul. Dworcowa 23	-	1	20,84
3.	Skarszewy, ul. Drogowców 14 a	2005	4	177,60
4.	Skarszewy, ul. Kościuszki 5	1890	2	27,91
5.	Skarszewy, ul. Wybickiego 1	1910	1	42,00
6.	Skarszewy, ul. Wybickiego 12	-	4	81,60

7.	Skarszewy, ul. Wybickiego 19	1890	2	43,13
8.	Bożepole Królewskie 3	1960	2	76,45
9.	Jaroszewy 21	ok. 1900	1	44,50
10.	Jaroszewy 21 b	2007	7	239,23
11.	Nowy Wiec 20 b	-	1	22,66
<b>RAZEM</b>			<b>28</b>	<b>842,17</b>

źródło: opracowanie własne S.S.G.M., na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

**Tabela nr 5. Budynki o nieregulowanym stanie prawnym**

Lp.	Położenie	Ilość lokali		Metraż lokali	
		mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
2.	ul. Dworcowa 36	7	1	303,51	59,57
3.	ul. Kościerska 21a	1	-	30,00	-
<b>RAZEM</b>		<b>8</b>	<b>1</b>	<b>333,51</b>	<b>59,57</b>

źródło: opracowanie własne , na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

**Tabela nr 6. Wykaz lokali użytkowych**

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Metraż lokali
1.	Skarszewy, ul. Dworcowa 36	1	59,57
2.	Pogódki, ul. Cystersów 4	1	65,85
<b>Razem</b>		<b>2</b>	<b>125,42</b>

źródło: opracowanie własne , na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

**Tabela nr 7. Wykaz pomieszczeń tymczasowych**

Lp.	Położenie	Ilość lokali	Metraż
1.	Bożepole Królewskie 1/5	1	26,10
2.	Bożepole Królewskie 3/3	1	14,12
3.	Skarszewy ul. Wybickiego 14/2	1	17,01
<b>Razem</b>		<b>3</b>	<b>57,23</b>

źródło: opracowanie własne S.S.G.M., na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

## § 2

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU

1. Zasób mieszkaniowy gminy Skarszewy w latach 2026-2030 ulegać będzie zmianom poprzez:

- 1) wykup lokali przez ich dotychczasowych najemców;
- 2) zmiana umów najmu socjalnego lokali na najem lokalu na czas nieokreślony;
- 3) budowę budynku mieszkalnego – 40 mieszkań

**Tabela nr 9. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy**

Rok	Liczba lokali
	mieszkalne
2026	269
2027	267
2028	302
2029	302
2030	302

źródło: opracowanie własne S.S.G.M.

2. Budynki, w których usytuowane są lokale będące w zasobie mieszkaniowym gminy to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie, wykazujące różnorakie zużycie techniczne.

Budynki wybudowane przed 1940 rokiem mają konstrukcję mieszaną, tj. ściany murowane, a stropy konstrukcji belkowej, drewnianej, dachy i klatki schodowe drewniane. Brak ocieplenia ścian zewnętrznych i dachów.

Budynki oddane do użytku w latach sześćdziesiątych i późniejszych to obiekty o strukturze zabudowy tradycyjnej, murowane, posiadające stropy konstrukcji żelbetowej.

Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagające znacznych nakładów na remont i konserwację. Budynki wybudowane do roku 1940 ze względu na wiek i konstrukcję są najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie.

3. Zaopatrzenie budynków w media:

- a) instalacja elektryczna: 100% zasobu;
- b) instalacja wodna: 100% zasobu;
- c) instalacja kanalizacyjna:
  - miasto- 100 % zasobu
  - wieś – przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe
- d) instalacja CO i CW: 4 budynki, z tego 2 podłączone są do miejskiej sieci ciepłowniczej, z czego 1 wyposażony są w c.w.u., 2 budynki posiadają własną kotłownię z tego 1 z c.w.u. Pozostałe budynki wyposażone są w różne systemy grzewcze: piece kaflowe, ogrzewanie etailowe.

**Tabela nr 10. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy ( budynki stanowiące 100% własności Gminy)**

Budynki mieszkalne	2026	2027	2028	2029	2030
dobry	4	4	4	4	4
dostateczny	10	10	10	10	10
mierny	2	2	2	2	2

Budynki socjalne	2026	2027	2028	2029	2030
bardzo dobry	0	0	0	0	0
dobry	3	3	3	3	3
dostateczny	0	0	0	0	0
mierny	0	0	0	0	0

źródło: opracowanie własne S.S.G.M., na podstawie danych uzyskanych z GPK Sp. z o.o.

Charakterystyki stanu technicznego budynków dokonano w następującej klasyfikacji:

- 1) Stan techniczny określany jako bardzo dobry- budynki niewymagające żadnych remontów ( nowo wybudowane);
- 2) Stan techniczny określany jako dobry – budynki utrzymane w należyтым stanie i niewymagające remontów do następnych przeglądów technicznych, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu;
- 3) Stan techniczny określany jako dostateczny – oznacza, że elementy budynku wykazują zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrożające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W obiektach tych należałoby w najbliższym czasie ( do 2 lat) przeprowadzić roboty remontowe lub modernizacyjne.
- 4) Stan techniczny określany jako mierny – oznacza, że w elementach konstrukcyjnych budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Istnieje potrzeba dokonania kapitalnego remontu.

### § 3

#### OCENA I PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Należy uwzględnić w kolejnych latach osoby, które zostaną objęte wyrokami eksmisyjnymi. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy
2. Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, tj. do zapewnienia najmu socjalnego lokalu mieszkalnego, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

3. Biorąc pod uwagę fakt, iż środki przeznaczone na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa są niewystarczające, w celu zwiększenia substancji mieszkaniowej Gmina zamierza korzystać ze wsparcia funduszy zewnętrznych.

#### § 4

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

1. Według założeń prawidłowego zarządzania zasobem nieruchomości, w celu utrzymania go na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

3. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców, zabezpieczające budynek przed dalszą degradacją oraz mające na celu utrzymanie go w stanie technicznym nie pogorszonym. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zasobu, określone zostały przez zarządcę na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyzy, nakazy oraz wyniki systematycznych kontroli, dokonywanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

**Tabela nr 12. Plan remontów na lata 2026-2030 w budynkach z 100 % udziałem Gminy**

źródło: GPK Sp. z o.o.

<b>Nieruchomość</b>	<b>Rodzaj robót</b>	<b>Planowany termin wykonania</b>	<b>Szacunkowy koszt w zł.</b>
Skarszewy Budynki komunalne	Wymiana źródeł ciepła w 32 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2026	640000,00
Skarszewy ul. Dworcowa 36	Malowanie klatki schodowej	Luty 2026	24000,00

Skarszewy ul. Kościelna 10	Malowanie klatki schodowej	Luty 2026	16000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich.	Lipiec – Wrzesień 2026	18000,00
Budynki komunalne	Naprawa rynien, rur spustowych oraz wykonanie opierzeń	Luty - Listopad 2026	29000,00
Budynki komunalne	Naprawa pokrycia dachowego, likwidacja przecieków na budynkach komunalnych	Marzec - Październik 2026	35000,00
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2026	30000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych i elektrycznych	Luty - Grudzień 2026	25000,00
		<b>RAZEM:</b>	<b>817 000,00</b>
<b>2027</b>			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w zł.
Skarszewy Lokale komunalne we wspólnotach	Wymiana źródeł ciepła w 27 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2027	594000,00
Skarszewy, ul. Tczewska 2	Wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej na klatce schodowej.	Styczeń - Luty 2027	40000,00
Pogódki ul. Jeziorna 12	Malowanie klatki schodowej	Styczeń 2027	36000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich.	Lipiec – Wrzesień 2027	20000,00
Budynki komunalne	Naprawa rynien, rur spustowych oraz wykonanie opierzeń	Luty - Listopad 2027	31000,00
Budynki komunalne	Naprawa pokrycia dachowego, likwidacja przecieków na budynkach komunalnych	Marzec - Październik 2027	37000,00
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2027	32000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych i elektrycznych	Luty - Grudzień 2027	27000,00
		<b>RAZEM:</b>	<b>817 000,00</b>
<b>2028</b>			
Nieruchomość	Rodzaj robót	Planowany termin wykonania	Szacunkowy koszt w zł.

Skarszewy Lokale komunalne we wspólnotach	Wymiana źródeł ciepła w 27 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2028	648000,00
Jaroszewy 50	Wymiana i modernizacja instalacji elektrycznej na klatce schodowej.	Styczeń - Luty 2028	28000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich.	Lipiec – Wrzesień 2028	22000,00
Budynki komunalne	Naprawa rynien, rur spustowych oraz wykonanie opierzeń	Luty - Listopad 2028	33000,00
Budynki komunalne	Naprawa pokrycia dachowego, likwidacja przecieków na budynkach komunalnych	Marzec - Październik 2028	39000,00
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2028	34000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych i elektrycznych	Luty - Grudzień 2028	29000,00
		<b>RAZEM:</b>	<b>833 000,00</b>
<b>2029</b>			
<b>Nieruchomość</b>	<b>Rodzaj robót</b>	<b>Planowany termin wykonania</b>	<b>Szacunkowy koszt w zł.</b>
Wioski Budynki komunalne	Wymiana źródeł ciepła w 25 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2029	625000,00
Jaroszewy 21	Remont dachu, wymiana pokrycia dachowego	Kwiecień - Maj 2029	220000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich.	Lipiec – Wrzesień 2029	24000,00
Budynki komunalne	Naprawa rynien, rur spustowych oraz wykonanie opierzeń	Luty - Listopad 2029	35000,00
Budynki komunalne	Naprawa pokrycia dachowego, likwidacja przecieków na budynkach	Marzec - Październik 2029	41000,00
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2029	36000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych i elektrycznych	Luty - Grudzień 2029	31000,00
		<b>RAZEM:</b>	<b>1.012 000,00</b>
<b>2030</b>			
<b>Nieruchomość</b>	<b>Rodzaj robót</b>	<b>Planowany termin wykonania</b>	<b>Szacunkowy koszt w tys. zł.</b>
Wioski Budynki komunalne	Wymiana źródeł ciepła w 16 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2030	416000,00
Lokale komunalne pozostałe	Wymiana źródeł ciepła w 10 lokalach mieszkalnych	Maj – Wrzesień 2030	260000,00

Pogódki ul. Jeziorna 8	Remont dachu, wymiana pokrycia dachowego	Kwiecień - Maj 2030	150000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów kominarskich.	Lipiec – Wrzesień 2030	26000,00
Budynki komunalne	Naprawa rynien, rur spustowych oraz wykonanie opierzeń	Luty - Listopad 2030	37000,00
Budynki komunalne	Naprawa pokrycia dachowego, likwidacja przecieków na budynkach	Marzec - Październik 2030	43000,00
Lokale komunalne	Remont lokali komunalnych wg. potrzeb	Luty - Grudzień 2030	38000,00
Budynki komunalne	Wykonanie zaleceń z przeglądów budowlanych i elektrycznych	Luty - Grudzień 2030	33000,00
<b>RAZEM:</b>			<b>1.003 000,00</b>

## § 5

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wysokość bonifikat określone są w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Skarszewach.

**Tabela nr 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030**

	2026	2027	2028	2029	2030
lokale- tryb bezprzetargowy	3	2	1	2	2

źródło: opracowanie własne S.S.G.M.

2. W celu prowadzenia prawidłowej polityki mieszkaniowej i umożliwienia rotacji oraz przydziału mieszkań osobom oczekującym, wstrzymuje się sprzedaż lokali w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy, za wyjątkiem sytuacji, w której zbywane są wszystkie lokale w danym budynku.
3. Planuje się sprzedaż lokali zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.

## § 6

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które

zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty.

Stawki czynszu lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, określa każdorazowo Zarządzenie Burmistrza Skarszew.

1. W związku z usytuowaniem lokalu mieszkalnego w budynku, wyposażeniem lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny lokalu, ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:
  - 1) Położenie lokalu mieszkalnego w suterenie, jeżeli wysokość lokalu jest mniejsza niż 2,2 m - 5 %
  - 2) Wspólnie użytkowane wc - 5 %
  - 3) Szambo bezodpływowe z brakiem możliwości podłączenia do sieci kanal. - 5%
  - 4) Brak centralnego ogrzewania - 10 %
  - 5) Brak łazienki - 15 %
  - 6) WC poza lokalem mieszkalnym - 20 %
2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym.
3. Ustala się warunki obniżania czynszu najmu w wysokości 20% miesięcznego czynszu, jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - 2) 60% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
  - 3) 50% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym.
4. Obniżki czynszu udziela się najemcom, którzy opłacają czynsz najmu w wysokości równej lub wyższej niż 2 % wartości odtworzeniowej lokalu.
5. Obniżkę czynszu udziela się na pisemny wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
6. Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu nie opłaca na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić z wnioskiem o ponowną obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.
7. Obniżki czynszu udziela się na okres dwunastu miesięcy z możliwością przedłużenia na

kolejne okresy.

8. Z obniżki nie mogą skorzystać osoby, które :
- nie posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony
  - korzystają z dodatku mieszkaniowego.

## § 7

### **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**

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą w Skarszewach przy ulicy Gdańskiej nr 6, na podstawie Umowy

Nr 7131/1/2015 z dnia 21.12.2015 r. (Uchwała nr V/53/15 zgoda Rady Miejskiej w Skarszewach na powierzenie GPK Sp. z o.o. zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym).

Przedmiotem działania spółki między innymi jest administrowanie nieruchomościami i mieszkaniowym zasobem Gminy, polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisów prawa miejscowego,

z obowiązkiem uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem, a w szczególności:

- 1) dokonywanie niezbędnych nakładów mających na celu utrzymanie i rozwój substancji mieszkaniowej w celu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także zapewnienia ich właściwej eksploatacji,
- 3) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) naliczanie oraz pobieranie opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów i innych należności wynikających z zawartych umów

- 5) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 6) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W najbliższych latach Gmina nie przewiduje zmiany podmiotu zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym.

## § 8

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Skarszewy są :

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- b) wpływy z dzierżawy garaży;
- c) opłaty za komórki (pomieszczenia) gospodarcze – lokatorskie;
- d) ewentualne dopłaty Gminy, w granicach środków zabezpieczonych w budżecie Gminy na dany rok.

## § 9

### WYSOKOŚĆ WYDATKÓW PONOSZONYCH NA GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

1. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami oraz utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

Tabela nr 14. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty inwestycyjne ( w tys. zł.)

	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji	477 831	500 289	523 802	548 421	574 197

<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	293 775	307 583	322 039	337 175	353 022
<b>Koszty zarządu nieruchomości Wspóln.</b>	315 242	330 058	345 571	361 813	378 818
<b>ogółem</b>	1 086.848	1 137.930	1 191.412	1247.409	1306037

źródło: GPK Sp. z o.o.

2. Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:
  - 1) niezmienna stawka bazowa czynszu,
  - 2) zmniejszenie powierzchni lokali gminnych;
  - 3) potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu,
  - 4) plany remontowe.

## § 10

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

1. Zamiana lokali:
  - a) prowadzenie racjonalnej polityki zamian lokali mieszkalnych, ze szczególnym naciskiem na najemców lokali, na których ciąży wyrok egzekucyjny;
  - b) zamiany dobrowolne w celu dostosowania faktycznej sytuacji rodzinnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych, po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności;
  - c) w odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.
2. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem:
  - a) zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej

- obowiązków;
- b) zasady reprezentowania Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych określone są w stosownym pełnomocnictwie wydanym przez Burmistrza;
  - c) przedstawiciel Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinien dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegała zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów.
3. Planowana sprzedaż lokali:
- a) jako działanie kierunkowe przyjmuje się sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W tym celu Gmina będzie korzystała z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu, a w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu. Działanie to ma na celu przede wszystkim uwolnienie Gminy od kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
  - b) należy dążyć do tego, aby Gmina nie posiadała udziałów we wspólnotach mieszkaniowych. Całkowita własność budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją nieruchomość.

### Uzasadnienie

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 ( t.j. Dz. U z 2023 poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Skarszewy na lata 2026 - 2030 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości wydatków 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 wydatków inwestycyjnych,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za stosowne.