



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 675

UCHWAŁA NR XXIV/197/2025 RADY MIASTA PRUSZCZA GDAŃSKIEGO

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2026-2030"

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

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2026 - 2030", stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pruszcz Gdańskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Małgorzata Czarnecka -
Szafrąńska**

Załącznik do uchwały Nr XXIV/197/2025
Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2026-2030

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Pruszcza Gdańskiego o niskich dochodach;
- 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;
- 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta na dobrym poziomie technicznym;
- 4) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański.

3. Program obejmuje przesłanki określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj.:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;

- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym;
- 6) źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków w latach 2026-2030;
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca stanu technicznego oraz wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański w poszczególnych latach

§2.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański stanowi 595 lokali komunalnych:

- 1) 369 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 13986 m² w 48 budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;
- 2) 191 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 8193 m² w 38 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 35 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 1704 m² wynajmowanych od TBS – ABK Sp. z o.o.

2. Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański ze względu na rok budowy można podzielić na:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem, co stanowi 40,43% zasobów;
- 2) wybudowane po 1945 roku, co stanowi 59,57% zasobów, w tym zbudowane po 2000 roku:
 - a) 58 mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych,

b) 16 mieszkań w budynku komunalnym przy ul. Przy Torze 52,

c) 17 mieszkań w budynku Powstańców Warszawy 30A.

3. Budynki mieszkalne stanowiące własność TBS – ABK Sp. z o.o. powstałe po 2000 roku obejmują 299 mieszkań (w tym 35 lokali wynajętych na cele komunalne).

4. Wyposażenie w instalacje techniczne budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- 1) 81% lokali posiada gaz sieciowy (81% komunalnych, 80% socjalnych);
- 2) 54% lokali posiada centralne ogrzewanie (48% komunalnych, 80% socjalnych);
- 3) 37% lokali korzysta z ciepłej wody sieciowej (38% komunalnych, 30% socjalnych);
- 4) 100% lokali posiada instalację wodno-kanalizacyjną (100% komunalnych, 100% socjalnych).

5. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański prognozuje się w latach 2026-2030:

Tabela nr 1

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba mieszkań	589	587	654	652	651
w tym najem socjalny	55	55	65	65	65

Źródło: Urząd Miasta Pruszcza Gdańskiego

§ 3.

1. Przy określeniu wielkości prognozy mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych (przedstawia tabela nr 4);
- 2) rozbiórkę gminnych budynków ze względu na zły stan techniczny, przeznaczenie budynków do rewitalizacji oraz na cele użyteczności publicznej (przedstawia tabela nr 2);
- 3) sprzedaż na wolnym rynku budynków i lokali komunalnych wymagających wysokich nakładów remontowych;

- 4) w zakresie polityki mieszkaniowej związanej ze sprzedażą mieszkań komunalnych, prowadzona będzie racjonalna polityka sprzedaży mienia mająca na celu ochronę stałego zasobu mieszkaniowego gminy niezbędnego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Pruszcz Gdański i osób oczekujących na przydział mieszkań w mieście;
- 5) konieczność wybudowania budynków wielorodzinnych sfinansowanych przy pomocy środków zewnętrznych oraz ze środków budżetu miasta.

2. Budynki przeznaczone do rozbiórki, rewitalizacji oraz na cele użyteczności publicznej w latach 2026-2030

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych/pozostałych do wykwaterowania
1.	Chopina 22	1870	326,03 m ²	-
2.	Grunwaldzka 71	koniec XIX w.	420,68 m ²	-
3.	Wojska Polskiego 46	1928	245,23 m ²	-
4.	Powstańców Warszawy 5	1949	282,54 m ²	1 lokal mieszkalny
5.	Przy Torze 16, 18	1972	464,99 m ²	13 lokali mieszkalnych
6.	Przy Torze 20A, 20B, 20C	1985	637,92 m ²	17 lokali mieszkalnych
7.	Słowackiego 84	1928	134,18 m ²	-

Źródło: Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim

Rozdział 3

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

§ 4.

1. Wskazuje się priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki

pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo Budowlane;

2) realizowanie remontów i modernizacji budynków polegających na pracach:

- a) roboty stolarskie,
- b) roboty murarskie,
- c) roboty dekarские,
- d) remonty instalacji gazowej,
- e) remonty instalacji elektrycznej,
- f) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- g) remonty zduńskie,
- h) remonty kominiarskie,
- i) zmiany form ogrzewania lokali,
- j) opomiarowanie lokali,
- k) remonty termomodernizacyjne,
- l) inne.

3) remonty i modernizacja niezasiedlonych lokali przeznaczonych do zasiedlenia;

4) przewiduje się remonty związane z przystosowaniem budynków i lokali dla osób niepełnosprawnych.

2. Dopuszcza się możliwość zawierania porozumień o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, po określeniu zakresu robót i wydaniu warunków technicznych przez Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim.

3. Wysokość planowanych środków finansowych na remonty:

Tabela nr 3

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ogółem	1 112 296	1 167 911	1 226 306	1 287 621	1 352 002

Źródło: Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim

4. Przygotowanie dokumentacji projektowo – technicznej wraz z uzyskaniem wszelkich zgód, opinii i pozwoleń.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego.

2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2026-2030 wg poniższego założenia:

Tabela nr 4

ROK	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali	1	1	1	1	1

Źródło: Referat Planowania i Rozwoju

3. Planowane do uzyskania efekty związane ze sprzedażą lokali komunalnych:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;
- 2) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie pozwalającym realizować ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;
- 3) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański;
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za najem socjalny;
 - 3) za pomieszczenie tymczasowe.
3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Pruszcza Gdańskiego w drodze zarządzenia.
4. Stawka czynszu za 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego w przypadku najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego będzie ustalana w wysokości 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu przy uwzględnieniu następujących czynników:
 - 1) położenie budynku – strefy:
 - a) I strefa: wszystkie budynki z wyłączeniem strefy II – 100% stawki bazowej,
 - b) II strefa: budynki zlokalizowane przy ul. Przy Torze – 97% stawki bazowej.
 - 2) położenie lokalu w budynku:
 - a) I i II piętro: 100% stawki bazowej,
 - b) parter, III i następne piętro oraz poddasze 97% stawki bazowej.
 - 3) budynek i lokal bez centralnego ogrzewania 97% stawki bazowej;
 - 4) budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje, bez ciepłej wody 100% stawki bazowej;

- 5) budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje i ciepłą wodę 103% stawki bazowej;
- 6) lokal z ciemną kuchnią 97% stawki bazowej;
- 7) lokal o wysokości liczonej od podłogi do sufitu < 2,4 m 97% stawki bazowej.

6. Zniżki i wyżki czynszu bazowego sumują się, dają maksymalnie 103% czynszu bazowego i minimalnie 85% czynszu bazowego.

7. Zniżki nie obejmują lokali wybudowanych po 2007 roku.

8. Stawkę bazową czynszu za podnajmowane lokale mieszkalne w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 1 sierpnia 2021 r., ustala się w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu pobieranego od gminy przez wynajmującego lokal.

9. Podwyżka czynszu nie może spowodować wzrostu czynszu powyżej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Pomorskiego, obowiązującego w dniu podwyższenia czynszu.

Rozdział 6

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

§ 7.

1. Prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański.
2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.
3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmienić funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański w latach 2026–2030

§ 8.

1. Od 1 stycznia 2004 roku gospodaruje, zarządza i administruje mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim, będący samorządowym zakładem budżetowym.

2. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział, są zarządzane przez różne podmioty, m.in.: Towarzystwo Budownictwa Społecznego – ABK Sp. z o.o., Licencjonowane Biuro Zarządzania Nieruchomościami „ADMINIS”, PRESTIŻ Zarządzanie Nieruchomościami, ADMIKOR s.c., Zarządca Nieruchomości Amadeusz Gajda, Zarządca Nieruchomości Dorota Mozer, Biuro Nieruchomości „Promyk” oraz Zarządzenie Nieruchomościami JASTRZĄB Alicja Burzyńska.

Rozdział 8**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej****§ 9.**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) czynszów za najem lokali użytkowych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być np. środki z dotacji z funduszy Unii Europejskiej, środki z budżetu miasta lub państwa, kredyty na inwestycje, remonty i termomodernizacje.

3. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokości i kosztów w latach 2026–2030:

Tabela nr 5

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty remontów w budynkach będących w 100% własnością Gminy	687 220	721 581	757 660	795 543	835 320

Koszty utrzymania zasobów w budynkach będących w 100% własnością Gminy	3 811 943	4 002 540	4 202 667	4 412 800	4 633 440
Koszty remontów, bieżącej konserwacji i eksploatacji zasobów gminnych we Wspólnotach	425 076	446 330	468 646	492 078	516 682
Koszty utrzymania i administrowania zasobów komunalnych w budynkach wspólnot	2 507 625	2 633 006	2 764 656	2 902 889	3 048 033

Źródło: Zakład Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański

§ 10.

Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy celem poprawy stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przeznaczenia na najem socjalny lub wykonania remontu i podwyższenia standardu;
- 3) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez zawieranie ugód na spłatę zadłużenia;

- 4) informowanie o możliwości ubiegania się o środki z pomocy społecznej oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego;
- 5) ułatwienie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności;
- 6) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański zmierzające do likwidacji lokali mieszkalnych niespełniających wymogów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez:
 - a) przekwalifikowanie na lokale użytkowe,
 - b) przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze.