



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 27 lutego 2026 r.

Poz. 859

### UCHWAŁA NR 0007.XXVI.138.2026 RADY GMINY SUCHY DĄB

z dnia 11 lutego 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchy Dąb na lata 2026-2030**

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

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Suchy Dąb na lata 2026-2030 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Suchy Dąb

**Jarosław Michałowicz**

Załącznik do uchwały Nr 0007.XXVI.138.2026  
Rady Gminy Suchy Dąb  
z dnia 11 lutego 2026 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchym Dąb na lata 2026-2030**

### **I. Cel opracowania**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Dąb na lata 2026-2030 ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Dąb oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowej wspólnoty samorządowej. Dokument określa w szczególności: prognozę wielkości i stanu technicznego zasoby mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz planowaną wysokość kosztów w kolejnych latach obowiązywania Programu. Realizacja założeń Programu ma przyczynić się do utrzymania zasobu na odpowiednim poziomie technicznym, poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców gminy oraz zapewnienia stabilnych i przejrzystych zasad gospodarowania mieniem komunalnym. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Dąb opracowany jest na 5 lat.

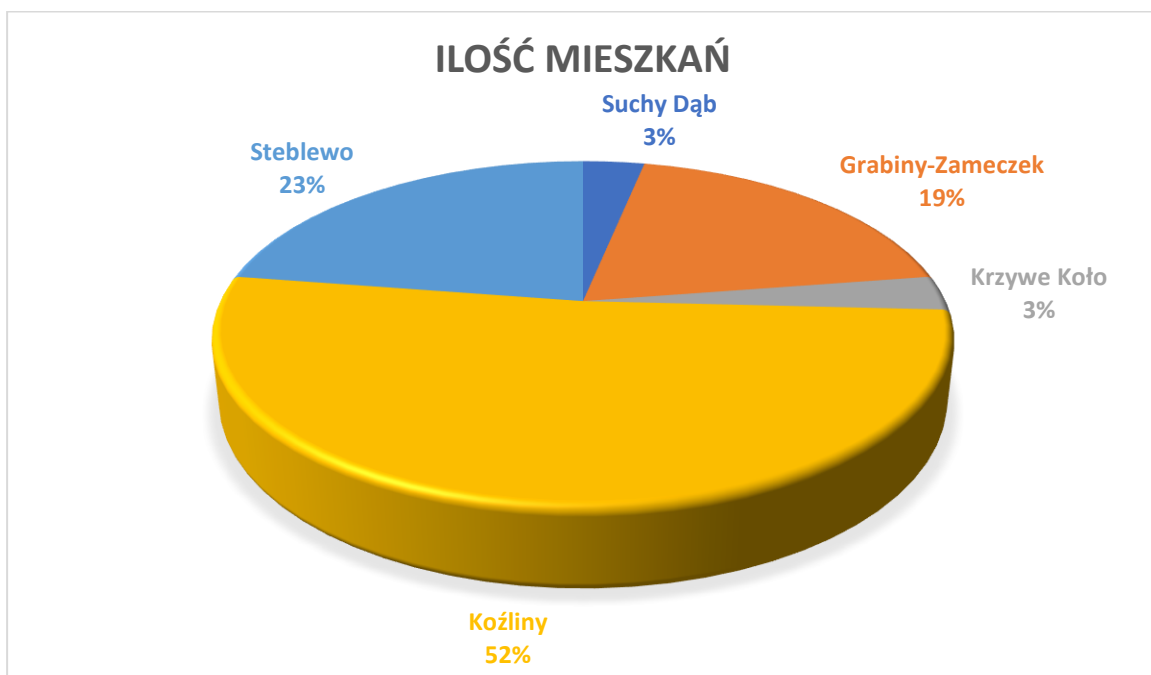
Gmina Suchy Dąb to gmina wiejska położona w powiecie gdańskim, w województwie pomorskim, o powierzchni 85km<sup>2</sup>, aktualna liczba mieszkańców to 4149 osób. Lokale mieszkalne znajdują się w budynkach wybudowanych w latach sześćdziesiątych. Stan techniczny budynków mieszkalnych jest dostateczny wg. protokołów corocznych kontroli okresowych.

## I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Budynki z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane są w pięciu miejscowościach na terenie Gminy Suchy Dąb.

Tabela nr 1

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość Mieszkań	% ilość
Suchy Dąb	1	1	3,23
Grabiny-Zameczek	5	6	19,35
Krzywe Koło	1	1	3,23
Koźliny	5	16	51,61
Steblewo	5	7	22,58
Razem	17	31	100,00



Wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

1. ilość mieszkań należących do zasobów Gminy Suchy Dąb - 31 lokale mieszkalne,
2. łączna powierzchnia mieszkań – 1 409,91 m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosi 45,48 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkalnego Gminy Suchy Dąb w dużej mierze wynika z ich wieku. Większość budynków została wybudowana w latach sześćdziesiątych, co wpływa zarówno na ich konstrukcję, jak i obecny poziom zużycia technicznego.

Najczęstszymi przyczynami degradacji tych budynków są niżej wymienione czynniki:

- brak izolacji poziomych i pionowych powodujący zawilgocenie fundamentów, ścian, podłóg, co prowadzi do zagrzybienia mieszkań, a przede wszystkim osłabienia konstrukcji, niszczenie fundamentów, ścian,
- zniszczone elewacje poza aspektem estetycznym powodujące wypłukiwanie i wykruszanie zaprawy, zawilgocenia i przemarzanie przegród budowlanych,
- nieszczelne pokrycia dachowe – będące przyczyną niszczenia konstrukcji dachów, stropodachów, a w konsekwencji całego budynku,
- niezadawalający stan techniczny instalacji elektrycznych,
- stolarka okienna i drzwiowa zniszczona przez biologiczne szkodniki drewna, odkształcona i zawilgocona - kwalifikują się do naprawy lub wymiany,
- zniszczone i popękane kominy, które powodują nieszczelność przewodów spalinowych i dymowych, stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.

Wieloletni brak jakichkolwiek remontów doprowadził do znacznego pogorszenia stanu technicznego budynków. Budynki wymagają bieżącej konserwacji, a także w wielu przypadkach szeroko zakrojonych prac remontowych. Planowane jest systematyczne zmniejszanie ilości mieszkań będących w zasobach mieszkaniowych Gminy Suchy Dąb poprzez ich sprzedaż. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego posiadają dotychczasowi najemcy z którymi zawarte są umowy najmu na czas nieokreślony

**Wielkość i stan budynków komunalnych**

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Prąd</b>	<b>Woda</b>	<b>Ogrzewanie</b>	<b>Łazienka</b>	<b>Kanalizacja</b>	<b>Uwagi</b>	<b>Pow.</b>	<b>Stan techniczny</b>
1	Koźliny 107/1	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	68,24m <sup>2</sup>	zadowolający
2	Koźliny 107/2	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	35,76m <sup>2</sup>	zadowolający
3	Koźliny 107/3	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	46,89m <sup>2</sup>	zadowolający
4	Koźliny 107/4	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	52,54m <sup>2</sup>	zadowolający
5	Koźliny 107/5	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	56,19m <sup>2</sup>	zadowolający
6	Koźliny 107/6	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	45,12m <sup>2</sup>	zadowolający
7	Koźliny 107/7	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	75,17m <sup>2</sup>	zadowolający
8	Koźliny 107/8	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	39,61m <sup>2</sup>	zadowolający
9	Koźliny 107/9	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	27,49m <sup>2</sup>	zadowolający
10	Koźliny 107/10	+	+	Gazowe	+	+	Budynek wielolokalowy	33,93m <sup>2</sup>	zadowolający
11	Koźliny 57/1	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek wielolokalowy	51,48 m <sup>2</sup>	niezadawalający
12	Koźliny 57/2	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek wielolokalowy	18,5m <sup>2</sup>	niezadawalający
13	Koźliny 57/3	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek wielolokalowy	67,89m <sup>2</sup>	niezadawalający
14	Koźliny 103/1	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	67,89 m <sup>2</sup>	zadowolający
15	Koźliny 45	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek jednorodzinny	41,56m <sup>2</sup>	zadowolający
16	Koźliny 111	+	+	Pompa ciepła	+	-	Budynek jednorodzinny	49,73m <sup>2</sup>	niezadawalający
17	Grabiny- Zameczek Zamkowa 5/5	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	37,9m <sup>2</sup>	zadowolający

18	Grabiny- Zameczek Zamkowa 38/5	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek jednorodzinny	50,9m <sup>2</sup>	niezadawalający
19	Grabiny- Zameczek Rycerska 33	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek jednorodzinny	44,52m <sup>2</sup>	zadawalający
20	Grabiny - Zameczek Cedrowa 6	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek jednorodzinny	54,19m <sup>2</sup>	niezadawalający
21	Grabiny-Zameczek Cedrowa 8	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek jednorodzinny	53,78m <sup>2</sup>	niezadawalający
22	Grabiny -Zameczek Grabowa 47	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek jednorodzinny	89,60m <sup>2</sup>	niezadawalający
23	Steblewo 23A	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek jednorodzinny	45,03m <sup>2</sup>	niezadawalający
24	Steblewo 36/4	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	19,93m <sup>2</sup>	niezadawalający
25	Steblewo 36/5	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	32,10m <sup>2</sup>	niezadawalający
26	Steblewo 36/7	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	17,47m <sup>2</sup>	niezadawalający
27	Steblewo 57/1	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek jednorodzinny	35,70m <sup>2</sup>	niezadawalający
28	Steblewo 32A	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek wielorodzinny	37,40m <sup>2</sup>	niezadawalający
29	Steblewo 39/3	+	+	Paliwo stałe	+	-	Budynek wielorodzinny	54,50 m <sup>2</sup>	zadawalającym
30	Krzywe Koło 64/2	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek jednorodzinny	43,59m <sup>2</sup>	niezadawalający
31	Suchy Dąb Sportowa 41/2	+	+	Paliwo stałe	+	+	Budynek jednorodzinny	47,20 m <sup>2</sup>	niezadawalający

Przyjęta skala ocen wg inspektora nadzoru budowlanego:

- Dobry- Elementy budynku nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
- Zadawalający- Elementy budynku wymagają konserwacji,
- Niezadawalający- Elementy budynku wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej,
- Awaryjny- Elementy obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów

Jednym z celów niniejszego programu jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, które realizowane będzie poprzez przeprowadzenie remontów oraz modernizacji budynków i lokali. W wyniku poprawy stanu technicznego planuje się uzyskać następujące efekty:

- zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
- polepszanie warunków mieszkaniowych najemców zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminnym.

Podstawowym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest utrzymanie istniejącego zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i jednocześnie zapewniającym bezpieczeństwo najemców. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, wykazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych, a w szczególności:

- I. Naprawę pokryć dachowych, rynien i rur spustowych, kominów,
- II. Naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana i naprawa stolarki drzwiowej.
- III. Odnowienie i naprawa elewacji budynków,
- IV. Naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
- V. Naprawa instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieców,
- VI. Naprawa przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

Plan niezbędnych napraw i remontów umożliwiających zamieszkiwanie mieszkaniach komunalnych będzie realizowany w oparciu o środki zaplanowane w budżecie gminy. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

Działanie	2026	2027	2028	2029	2030	Szacunkowy Koszt Całkowity (PLN)
Remonty kapitalne	25.000,00zł	27.500,00zł	29.000,00zł	30.00,00	30.00,00zł	141.500,00zł
Remonty bieżące/awaryjne	20.000,00	23.000,00	25.500,00	27.000,00	27.000,00zł	122.500,00zł
Adaptacja/remont pustostanów	0	0	0	0	0	0

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Gmina Suchy Dąb w latach 2026-2030 będzie kontynuować sprzedaż lokali za wyjątkiem lokali znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej. Sprzedaż lokali będzie dokonywana na rzecz najemców, którym będzie przysługiwała bonifikata ustalona przez Radę Gminy Suchy Dąb. Wpływy ze sprzedaży będą w całości przeznaczone na działania inwestycyjne i remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy.

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela

	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość mieszkań	4	2	2	2	2

Łącznie w latach 2026-2030 przewiduje się sprzedaż 12 mieszkań.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

Jako cel polityki czynszowej postawić należy dążenie do uzyskania, co najmniej takiej stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, która pozwoli na sfinansowanie 100% kosztów utrzymania bieżącego i remontów budynków komunalnych. Ze względów społecznych do tego celu należy dążyć stopniowo, aby skutki tej polityki nie były zbyt drastycznie odczuwalne przez najemców. Stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Suchy Dąb nie daje możliwości sfinansowania remontów kapitalnych i odnowienia zasobu mieszkaniowego.

Podstawową stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

Czynsz obejmuje:

- koszty administrowania
- koszty remontów i modernizacji
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania

Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania:

- za energię elektryczną
- za wodę
- za odbiór nieczystości stałych i płynnych
- opłata za gaz Koźliny 107

Stawka bazowa czynsz regulowana za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu będzie zróżnicowana w zależności od standardu oraz urządzenia mieszkania.

Przewiduje się następujące zróżnicowanie opłat:

- stawkę bazową obniża się w odniesieniu do lokali pozbawionych:

a) łazienka -5%

b) WC- 5%

c) instalacji wodno- kanalizacyjnej – 10%

Łączne obniżenie nie może przekroczyć – 20% stawki bazowej.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Suchy Dąb**

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Suchy Dąb sprawuje Wójt za pośrednictwem komórki organizacyjnej właściwej do spraw gospodarki komunalnej tj. Referatu Komunalnego Urzędu Gminy Suchy Dąb. Do zadań referatu należy w szczególności: ewidencja lokali i najemców, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, naliczanie i aktualizacja czynszów, prowadzenie windykacji należności czynszowych, wyznaczanie lokali i budynków do remontów oraz modernizacji, koordynacja obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i lokali, w tym corocznych przeglądów kominiarskich zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

#### **VI. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu oraz środki własne Gminy Suchy Dąb. Prowadzenie przez gminę sprawnej windykacji należności poprzez wezwania do zapłaty, nie dopuszczanie do powstania zadłużenia przekraczającego trzy miesiące. Współpraca z Gminnym Ośrodkiem obejmująca weryfikację sytuacji dochodowej najemców, udzielania dodatków mieszkaniowych, dopłat do czynszów oraz wsparcia zadłużonych gospodarstw.

Dodatkowymi źródłami finansowania będą również środki przewidziane w budżecie państwa, w tym dotacje celowe i programy rządowe, a także środki zabezpieczone w budżecie Gminy Suchy Dąb na zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej oraz dofinansowania zewnętrzne.

Prowadzenie przez gminę sprawnej windykacji należności oraz pozyskiwania dostępnych form dofinansowania ma na celu zapewnienie stabilnego finansowania gospodarki mieszkaniowej.

## VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy, będą wzrastały co wynika ze wzrostu cen energii, mediów, materiałów oraz usług remontowych. Zwiększone nakłady będą konieczne do utrzymania zasobu mieszkaniowego w należyłym stanie technicznym.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową obejmują w szczególności:

- koszty utrzymania budynków w należyłym stanie sanitarno-porządkowym i ich otoczenia
- koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, instalacji i lokali
- koszty konserwacji, usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego
- koszty remontów bieżących
- koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych
- koszty ubezpieczenia nieruchomości

L.P	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
2	Koszty remontów i modernizacji	20.000,00	23.000,00	25.500,00	27.000,00	27.000,00
3	Wydatki inwestycyjne	25.000,00	27.500,00	29.000,00	30.000,00	30.000,00
4	Koszty zarządu nieruchomościami	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00

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

W celu racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym będą podejmowane działania polegające na:

1) kontynuowaniu działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymaniu procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:

a) windykację należności między innymi poprzez: kierowanie do dłużników monitów wezwań do dobrowolnej spłaty długu oraz bezpośrednio i telefoniczne kontakty w sprawie spłat zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektu;

b) udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, w tym prawa majątkowego poprzez rozkładanie należności na raty czy odroczenie terminu zapłaty należności;

c) wprowadzenie możliwości odpracowania należności czynszowych;

2) podejmowanie działań mających na celu ustalenie prawidłowego wykorzystania przez lokatorów zajmowanych lokali między innymi poprzez: wizje w terenie, wywiady środowiskowe, oświadczenia o zamieszkaniu w lokalu, monitorowanie zamieszkiwania najemców, ustalenie posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podejmowanie działań przewidzianych prawem, regulowanie tytułów prawnych po zgonach, wyprowadzeniu się najemców;

3) podejmowanie działań zmierzających do wykonania remontu lokali na koszt i we własnym zakresie poprzez przyszłego najemcę;

4) sprzedaż lokali na zasadach określonych w rozdziale 3;

Głównym problemem w racjonalnym gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. Na zadłużenie najemców wpływają różne czynniki takie jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich utrata, wzrastający koszty mediów, a przede wszystkim roszczeniowa postawa najemców wobec państwa. Wielokrotnie osoby te mają rozkładane zadłużenie na raty, a i tak go nie spłacają ani nie regulują na bieżąco opłat mieszkaniowych.