

**UCHWAŁA NR .../.../26
RADY GMINY GŁÓWCZYCE
z dnia 2026 r.**

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Główny na lata 2026-2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 i poz. 1436) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2023 r., poz. 725)

uchwała się, co następuje:

§1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Główny na lata 2026-2031, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główny.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z brzmieniem 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 rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przyjęty uchwałą Nr XVIII/142/20 z dnia 30 stycznia 2020 r. „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główny” obejmował lata 2020 – 2025.

W związku z powyższym, wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny co najmniej pięcioletni okres.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Głównicy
na lata 2026-2031

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§1.

1. Użyte w niniejszym programie określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny:
 - a) dobry - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów;
 - b) średni – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego;
 - c) zły – poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego.
- 2) remont kapitalny – naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku;
- 3) remont bieżący – naprawa okresowa elementów budynku zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;
- 4) konserwacja – wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku;
- 5) stawka bazowa czynszu – stawka za 1m² lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w sieć gazową, c.o., łazienkę, wc.;
- 6) mieszkaniowy zasób gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 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 z późn. zm.);
- 7) Ustawa o ochronie praw lokatorów lub ustawa – ustawa 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 z późn. zm.);
- 8) KC – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 107 z późn. zm.).

2. Do zadań Gminy Głównicy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy:

- 1) zapewnienie na zasadach przewidzianych w ustawie lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 2) wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnienie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych;
- 3) realizowanie budowy dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych oraz w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania, wspieranie budowy pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym;

- 4) uczestniczenie w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

3. Realizacja zadań wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu przebiegać będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie własnego mieszkaniowego zasobu;
- 2) pozyskiwanie środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa mieszkalnego;
- 3) współpracę z innymi podmiotami, których podstawowym celem jest budowa mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy.

4. Według stanu na dzień 11 lutego 2026 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główczyce wchodzi 34 lokale stanowiące własność Gminy Główczyce.

Tabela nr 1. Zestawienie ilości lokali w zależności od ich rodzaju i lokalizacji

Lp.	Miejscowość	Ilość lokali będących własnością Gminy Główczyce	Rodzaj lokalu
1.	Cecenowo	2	Komunalny
2.	Żoruchowo	2	Komunalny
3.	Drzeżewo	2	Komunalny
4.	Izbica	8	Komunalny
5.	Główczyce	3	Komunalny
6.	Pobłocie	2	Komunalny
7.	Stowięcino	2	Komunalny
8.	Szczypkowice	5	Komunalny
9.	Wykosowo	3	Komunalny
10.	Zgierz	1	Komunalny
11.	Żelkowo	1	Komunalny
12.	Zgojewo	1	Komunalny
13.	Rumsko	1	Komunalny
14.	Gorzyno	1	Komunalny
Razem		34	

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Główczyce na lata 2026 - 2031

§2.

1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana przez Gminę Główczyce na zasadach określonych w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) oraz Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080), zwanej dalej u.g.n.

2. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz Najemców, stosowane będą bonifikaty według zasad wynikających z przepisów u.g.n.

3. Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 2. Prognozowana sprzedaż mieszkań komunalnych na lata 2026 – 2031.

Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030	Rok 2031	Ogółem
4	1	1	1	1	1	9

4. Do roku 2031 nie przewiduje się zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Główny.

§ 3.

1. Na podstawie wyników wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono stan techniczny zasobów mieszkaniowych:

Tabela nr 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Główny:

Lp.	Adres lokalu	Określenie stanu technicznego	Określenie zakresu prac remontowych
1.	Cecenowo 30/1	zły	Naprawa elewacji, Wymiana połaci dachowej, Wykonanie opaski wokół budynku, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej
2.	Cecenowo 13 b	dobry	-
3.	Drzeżewo 22	średni	Naprawa elewacji, Wymiana połaci dachowej, Naprawa komina
4.	Drzeżewo 22/4		
5.	Główny ul. Słupska 9	średni	Wymiana balustrad schodowych
6.	Główny ul. Skórzyńska 7	dobry	-
7.	Główny ul. Dworcowa 17/4	średni	Naprawa elewacji, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej
8.	Izbica 38/4	zły	Naprawa elewacji, Wymiana połaci dachowej, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej
9.	Izbica 38/7		
10.	Izbica 38/1		
11.	Izbica 38/5A		
12.	Izbica 38/5B		
13.	Izbica 38/6		
14.	Izbica 38/2		
15.	Izbica 38/3		
16.	Poblocie 31/1	dobry	-
17.	Poblocie 31/6		

18.	Stowięcino 37/1	dobry	-
19.	Stowięcino 37/2		
20.	Szczyrkowice 28	zły	Odwodnienie piwnicy, Naprawa elewacji, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej, Wymiana balustrad schodowych, Wymiana instalacji elektrycznej
21.	Szczyrkowice 18/1	zły	Wymiana połaci dachowej, Odwodnienie piwnicy, Naprawa elewacji, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej, Wymiana balustrad schodowych, Wymiana instalacji elektrycznej
22.	Szczyrkowice 35/1	zły	Wymiana połaci dachowej, Odwodnienie piwnicy, Naprawa elewacji, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej, Wymiana balustrad schodowych, Wymiana instalacji elektrycznej
23.	Wykosowo 32/5	średni	Naprawa elewacji, Wykonanie opaski wokół budynku, Wymiana połaci dachowej, Naprawa komina
24.	Wykosowo 32/1		
25.	Wykosowo 32/2		
26.	Zgierz 16	zły	Naprawa elewacji, Wymiana połaci dachowej, Wykonanie opaski wokół budynku, Naprawa komina, Wymiana stolarki okiennej
27.	Żelkowo 34/3	dobry	Naprawa elewacji, Wykonanie opaski wokół budynku, Naprawa komina
28.	Żoruchowo 13/2	średni	Wymiana połaci dachowej, Naprawa elewacji, Naprawa balustrad schodowych, naprawa komina
29.	Żoruchowo 13/1		
30.	Zgojewo 7/3	dobry	
31.	Rumsko 4/5	dobry	
32.	Gorzyno 7	dobry	

2. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania przy obecnym poziomie stawek czynszu,

w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych, w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym. Ewentualna dalsza dotacja budżetowa może pozwolić na przeprowadzenie inwestycji, w wyniku których zostanie podniesiony standard lokali.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Głowczyce na lata 2026-2031

§4.

1. Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków Najemcy i Wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno – remontowych można określić następujące podstawowe potrzeby remontowe elementów budynków:

Tabela nr 4. Analiza potrzeb

Lp.	Potrzeby remontowe	Ilość lokali podlegających remontowi
1.	Naprawa połaci dachowej	8
2.	Wymiana instalacji elektrycznej	3
3.	Wykonanie opaski wokół budynku	3
4.	Odwodnienie piwnicy	3
5.	Naprawa elewacji	11
6.	Wymiana balustrad schodowych	5
7.	Wymiana stolarki okiennej	7
8.	Naprawa komina	11

§5.

Plan remontów

Tabela nr 5. Plan remontów w sztukach:

Lp.	Zakres prac remontowych	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Naprawa połaci dachowej	0	0	8	0	0	0
2.	Wymiana instalacji elektrycznej	0	3	0	0	0	0
3.	Wykonanie opaski wokół budynku	0	0	0	3	0	0
4.	Odwodnienie piwnicy	0	0	0	0	0	3
5.	Naprawa elewacji	0	0	0	5	6	0
6.	Wymiana balustrad schodowych	0	5	0	0	0	0
7.	Wymiana	0	0	0	0	0	7

	stolarki okiennej						
8.	Naprawa komina	0	11	0	0	0	0

Rozdział IV **Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2031**

§6.

1. Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów mieszkaniowych jest celowe i wydaje się realne. Propozycja sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali

Lp.	Lata planowanej sprzedaży	Ilość lokali
1.	2026	4
2.	2027	1
3.	2028	1
4.	2029	1
5.	2030	1
6.	2031	1

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główny oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Główny w latach 2026 – 2031

§7.

1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Główny określa się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających w szczególności na celu administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania

i właściwej eksploatacji lokali oraz utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Główny realizują:

1) Gmina w zakresie:

- a) prowadzenia spraw związanych z przydziałem lokali komunalnych najemcom
- b) sprzedaży lokali mieszkalnych

2) Zakład Usług Publicznych w Głównych Sp. z o. o., w zakresie bieżącego administrowania,

w tym:

- a) zawierania umów najmu w imieniu Gminy,
- b) modernizacji i bieżących remontów,
- c) pobierania oraz windykacji należności czynszu z tytułu najmu.

3. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Głównyzyce będą wynikały

z nadzoru, wizji lokalnych oraz prowadzonych analiz i zmierzać będą do stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz Najemców, a także zwiększania efektywności gospodarowania majątkiem Gminy Głównyzyce.

4. Zakresy obowiązków Najemcy i Wynajmującego, w tym dotyczące spraw i remontów zostały szczegółowo określone w ustawie o ochronie praw lokatorów lub zawartych umowach najmu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 -2031

§8.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Głównyzyce w latach 2026-2031 odbywać się będzie w następujący sposób:

- 1) z wpływów z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Głównyzyce,
- 2) ze środków budżetu Gminy,
- 3) ze środków finansowych pozyskanych przez Gminę Głównyzyce w ramach dostępnych programów i funduszy pozabudżetowych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§9.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty przedstawia tabela nr 7.
2. Niezbędne wydatki na remonty oraz modernizację realizowane będą w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy na dany rok.
3. W latach 2026 - 2031, ze względu na ograniczone środki w budżecie Gminy Głównyzyce, nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Tabela nr 7. Wysokość kosztów:

Źródło wpływu	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	81.057,00	85.110,00	89.366,00	93.834,00	98.526,00	103.452,00
Koszty remontów i modernizacji	0	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
RAZEM	81.057,00	135.110,00	139.366,00	143.834,00	148.526,00	153.452,00

Rozdział VIII

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§10.

1. Polityka czynszowa Gminy Głównyzyce powinna polegać na dostosowaniu stawek czynszu w latach 2026 – 2031, do potrzeb wynikających z gospodarowania mieszkaniowym zasobem, na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów utrzymania i remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz zapewnienia sukcesywnego pozyskiwania środków na remonty.
2. Aktualna stawka czynszu bazowego w Gminie Głównyzyce wynosi 5,60 zł/m².
3. Stawka bazowa czynszu może być podwyższana nie częściej niż raz w roku. Jej wysokość ustala Wójt Gminy Głównyzyce w drodze zarządzenia.
4. Stawka bazowa w wysokości 100 % zostanie przyjęta dla lokalu mieszkaniowego wyposażonego w instalację wod. - kan., wc, łazienkę oraz instalację centralnego ogrzewania zbiorowego.
5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

§11.

1. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Głównyzyce ustalana jest na podstawie stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.
2. Dla mieszkań o niższych standardach stawkę bazową obniża się:
 - a) za lokal bez ciepłej wody w lokalu – o 20%
 - b) za lokal bez instalacji centralnego ogrzewania (tradycyjne – piec kaflowy) – o 10%
 - c) za lokal bez łazienki – o 5%

Rozdział IX

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

§12.

Zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

- 1) po uwzględnieniu planu remontów i modernizacji lokali generalnie w programie nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków;
- 2) w zasobach należy przewidzieć jeden lokal mieszkalny do zamiany na okres modernizacji lokalów bądź ewentualnych klęsk żywiołowych (powódź, pożary);
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie zamian lokali pomiędzy zasobami różnych właścicieli.

§13.

1. W zakresie sprzedaży lokali wprowadza się zasadę, że celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.
2. Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:
 - 1) stan mieszkaniowego zasobu wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Głównyzyce są i nadal będą ograniczone;
 - 2) intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych;
 - 3) zbywanie lokali mieszkalnych Najemcom nie może być rozpatrywane przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy;
 - 4) należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie „ujemnej” wartości. Czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie – wobec

znaczej ochrony prawnej Najemcy – jest mało prawdopodobne. Potwierdza to praktyka jeśli, wskutek zgony Najemcy lub jego rezygnacji z umowy najmu, Gmina lokal odzyskuje, to jest to lokal o bardzo niskim standardzie i wymagający znacznych nakładów.

§14.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Główny wyznacza się następujące zasady działania:

- 1) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych;
- 2) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach;
- 3) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Główny

Sporządziła:
Edyta Pałubicka

Specjalista ds. administracyjnych