

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2026 - 2031

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436; z 2023 r. poz. 1688; z 2026 r. poz. 252) art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska na lata 2026-2031”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr V/27/2003 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Dębica Kaszubska”.

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

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Dębница Kaszubska

z dnia 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębница Kaszubska na lata 2026 - 2031

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębница Kaszubska na lata 2026-2031 stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Dębница Kaszubska.

2. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długoterminowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026-2031

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Dębница Kaszubska na dzień 16.02.2026 r. stanowi ogółem 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3021,06 m², w tym 15 lokali socjalnych o powierzchni 472,09 m².

2. Wielkość oraz stan zasobu mieszkaniowego na dzień 16.02.2026 r. przedstawia poniższa tabela.

Na potrzeby niniejszego opracowania, przyjęto następujące oceny:

- 1) bardzo dobry (lokal całkowicie nowy lub krótko zasiedlony, nie wymagający żadnych większych prac);
- 2) dobry (lokal już zasiedlony, wymagający drobnych prac);
- 3) zadowolający (lokal długo zasiedlony, wymagający aktualnie lub w przyszłości większych prac);
- 4) zły (lokal zdewastowany, wymagający całkowitego remontu).

Lp.	Adres (liczba lokali)	Pow. (m ²)	Stan techniczny					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
lokale komunalne								
1.	Borzęcino ul. Lipowa 8 (2 lokale)	153,64	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Budowo ul. Lipowa 28 (2 lokale)	141,69	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i obróbek blacharskich	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Budowo ul. Kasztanowa 3 (1 lokal)	115,51	stan dobry, obiekt w należytym stanie	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Dębница Kaszubska ul. Lipowa 5 (2 lokale)	67,00	stan zadowolający, wymaga prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji, wymiany drzwi zewnętrznych, wykonania prawidłowego odprowadzenia kanalizacji z budynku	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
5.	Dębница Kaszubska ul. ks. A. Kani 26 (1 lokal)	94,75	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Dębница Kaszubska ul. ks. A. Kani	124,2	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	28 (2 lokale)							
7.	Dębica Kaszuńska ul. W. Jagiełły 1 (2 lokale)	132,45	stan zadowolający, wymaga bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania remontu generalnego obiektu z wymianą konstrukcji dachowej, nowym pokryciem dachu, rynnami i rurami spustowymi, wykonania wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania remontu elewacji, częściowej wymiany instalacji elektrycznej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Gałęzów ul. Wiejska 26 (3 lokale)	144,34	stan zadowolający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokrycia dachowego i orynowania, wykonania remontu stropów nad parterem i schodów na poddasze, przemurowania kominów, generalnego remontu pomieszczeń, całkowitej wymiany instalacji elektrycznej	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
9.	Gałęzów ul. Wiejska 33 (1 lokal)	48,40	stan zadowolający, wymaga zaplanowania wymiany pokrycia dachowego, obiekt estetyczny, częściowo do wymiany instalacji elektrycznej	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Gogolewko ul. Słonecznikowa 36 (1 lokal)	60,80	stan zadowolający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania termomodernizacji i remontu elewacji, wymiany pokrycia dachowego z wymianą obróbek blacharskich, wymaga generalnego remontu pomieszczeń, wymaga dostosowania przekroju przewodu do istniejącego zabezpieczenia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
11.	Gogolewo ul. Strażacka 8 (1 lokal)	63,95	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Motarzyno ul. Sportowa 2 (6 lokali)	222,66	stan dobry, obiekt estetyczny, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	Motarzyno ul. Kasztanowa 10 (1 lokal)	59,08	stan dobry, obiekt estetyczny, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Motarzyno ul. Słoneczna 18 (2 lokale)	83,45	stan zadowolający, wymaga remontu konstrukcji dachowej, wykonania malowania pomieszczeń z	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia

			remontem stropów, wykonania remontu schodów zewnętrznych, wykonania prac związanych z ociepleniem ścian budynku, całkowitej wymiany instalacji elektrycznej					
15.	Motarzyno ul. Sportowa 31/3 (1 lokal)	40,86	stan zadowalający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania wymiany pokrycia dachowego, wykonania termomodernizacji i remontu elewacji z wymianą stolarki okiennej, wymaga generalnego remontu pomieszczeń	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
16.	Niepogłędzie ul. K. Wojtyły 5 (2 lokale)	71,96	stan zadowalający, wymaga konserwacji pokrycia dachowego i remontu okapu, wykonania prac związanych z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej, wykonania remontu schodów zewnętrznych	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
17.	Niepogłędzie ul. K. Wojtyły 2A (1 lokal)	70,40	stan zadowalający, wymaga wykonania konserwacji pokrycia dachowego i remontu okapu, wykonania prac związanych z remontem elewacji	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
18.	Niepogłędzie ul. K. Wojtyły 22 (1 lokal)	76,26	stan zadowalający, wymaga wykonania prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania konserwacji pokrycia dachowego, wykonania prac związanych z remontem elewacji, uzupełnienia rur spustowych	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
19.	Podwilczyn 10 (1 lokal)	64,02	stan zadowalający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokrycia dachowego i orygowania, wykonania remontu konstrukcji dachowej, stropów nad parterem i schodów na poddasze, remontu generalnego pomieszczeń	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
20.	Podwilczyn 27 (1 lokal)	36,00	stan zadowalający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji z wymianą	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

			stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokrycia dachowego i orynnowania, remontu generalnego w pomieszczeniach					
21.	Mielno 14/2 (1 lokal)	62,02	stan zadowolający, wymaga prowadzenia bieżącej konserwacji elementów budynku, wykonania prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokrycia dachowego i orynnowania oraz przemurowania komina, wykonania remontu stropów nad parterem i schodów na poddasze, remontu generalnego pomieszczeń	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
lokale socjalne								
22.	Borzęcino ul. Lipowa 22 (14 lokali)	425,50	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Krzywań 12b (1 lokal)	46,59	stan dobry, wymaga bieżącej konserwacji i poprawek	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
pozostałe lokale								
	Dębница Kaszubska ul. Zajęcza 57/3 (1 lokal)	39,26	stan zły, wymaga generalnego remontu pomieszczeń, prac termomodernizacyjnych i remontowych na elewacji, wymiany pokrycia dachowego i orynnowania, wykonania zasilania w mieszkaniu	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
24.	Dobra ul. Jeziorna 3 (1 lokal)	75,00	stan zły, budynek po pożarze, opróżniony ze względu na zły stan techniczny	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
25.	Kotowo 9 (4 lokale)	172,75	stan zły, budynek niezamieszkały ze względu na zły stan techniczny	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
26.	Troszki 3 (1 lokal)	41,50	stan zły, budynek niezamieszkały ze względu na zły stan techniczny, konstrukcja dachu istnieje tylko w połowie, a ściany nośne częściowo nie istnieją	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
27.	Dobieszewko 7/3 (1 lokal)	52,22	stan zły, budynek niezamieszkały ze względu na zły stan techniczny	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia	nie dotyczy - lokal przeznaczony do zbycia
28.	Dobieszewo ul. Słupska 20 (1 lokal)	234,80	stan zły, budynek niezamieszkały ze względu na nieprzystosowanie budynku jako lokale mieszkalne	wymaga przekształcenia na lokale mieszkalne	wymaga przekształcenia na lokale mieszkalne	wymaga przekształcenia na lokale mieszkalne	wymaga przekształcenia na lokale mieszkalne	wymaga przekształcenia na lokale mieszkalne

§ 3. 1. Przewiduje się, że wielkość zasobu będzie ulegała cyklicznym zmianom:

- 1) powiększenie zasobu poprzez odzyskanie mieszkań (zgon najemcy, eksmisje, zdanie lokalu przez dotychczasowego najemcę w związku z polepszeniem sytuacji mieszkaniowej);

- 2) w przypadku pozyskania środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa mieszkaniowego przebudowa i adaptacja lub zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe innych obiektów budowlanych będących własnością Gminy;
- 3) zmniejszenie zasobu w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach określonych w Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. W latach 2026 – 2031 planuje się stopniowe zmniejszanie udziału Gminy w budynkach, których Gmina nie jest jedynym właścicielem oraz lokali, które wymagają dużych nakładów finansowych.

3. W przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł finansowych nie wyklucza się możliwości budowy mieszkań dla rodzin wielodzietnych, dalszej budowy lokali z czynszem socjalnym, budowy tymczasowych pomieszczeń.

Rozdział 3.

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

§ 4. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w stanie zapewniającym bezpieczeństwo lokatorom oraz w stanie technicznym gwarantującym sprawne funkcjonowanie instalacji technicznych.

§ 5. Stan techniczny lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy oceniany jest jako dostateczny i średni. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania określone w planie remontowym.

§ 6. W oparciu o potrzeby zgłaszane przez lokatorów, zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat oraz wyniki okresowych przeglądów technicznych budynków, instalacji elektrycznej i przeglądów kominiarskich dokonano analizy potrzeb remontowych na kolejne lata, przy czym należy podkreślić, że plany remontów w kolejnych latach mogą być modyfikowane, jeżeli będą skutkiem nakazów po przeprowadzonych przeglądach obiektów.

§ 7. Plan remontowy

Lp.	Lata	Planowane prace	Szacunkowy koszt
1.	2026	naprawy instalacji elektrycznych, wskazane w przeglądach jako konieczne	15 000
		naprawy kominów i wentylacji, uszczelnienie przewodów kominowych, wskazane w przeglądach rocznych jako konieczne	20 000
		uzupełnienie braków w orygowaniu	6 000
		remont ogólny z wymianą instalacji części wspólnych Borzęcino, ul. Lipowa 8	30 902
		remont ogólny z wymianą instalacji części wspólnych Budowo, ul. Lipowa 28	53 274
2.	2027	naprawa obróbek blacharskich	6 000
		malowanie klatek schodowych	6 000
3.	2028	wymiana stolarki 1 budynek	70 000
4.	2029	wymiana instalacji elektrycznej 1 lokal	20 000
		remont generalny pomieszczeń 1 lokal	100 000
5.	2030	wykonanie termomodernizacji 1 budynek	80 000
6.	2031	malowanie i poprawki tynkarskie elewacji w 2 budynkach	50 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Lokale mieszkalne z mieszkaniowego z zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawartą umowę najmu na czas nieokreślony na ich wniosek. Aby zachęcić najemców do zakupu lokali podejmowane będą działania mające na celu zwiększenie zakresu informacji na temat sprzedaży lokali, a także upowszechnianie możliwości skorzystania z preferencyjnych dla nich bonifikat.

§ 9. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 10. Preferowana będzie sprzedaż lokali w tych budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość przestanie podlegać administrowaniu przez Referat Gospodarki Komunalnej. Priorytet nadaje się również sprzedażom lokali w budynkach oraz budynków wymagających znacznych nakładów finansowych.

§ 11. Planowana sprzedaż lokali

Lp.	Adres	Powierzchnia (m ²)	Liczba lokali
lokale mieszkalne objęte umową na czas nieokreślony, planowana sprzedaż w drodze bezprzetargowej			
1.	Dębica Kaszubska, ul. Lipowa 5	71,69	2
2.	Gałęzów, ul. Wiejska 26	144,34	3
3.	Gogolewko ul. Słonecznikowa 36	60,80	1
4.	Motarzyno ul. Słoneczna 18	83,45	2
5.	Motarzyno ul. Sportowa 31/3	40,86	1
6.	Podwilczyn 10	64,02	1
7.	Mielno 14/2	62,02	1
8.	Niepogłędzie, ul. K. Wojtyły 5	71,96	2
9.	Niepogłędzie, ul. K. Wojtyły 2A	70,40	1
10.	Niepogłędzie, ul. K. Wojtyły 22	76,26	1
lokale mieszkalne nie objęte umową na czas nieokreślony, planowana sprzedaż w drodze przetargowej			
11.	Dębica Kaszubska, ul. Zajęcza 57/3	39,26	1
12.	Dobieszewko 7/3	52,22	1
13.	Kotowo 9	172,75	4
14.	Dobra, ul. Jeziorna 3	75,00	1
15.	Troszki 3	77,58	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Polityka czynszowa Gminy Dębica Kaszubska powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

§ 13. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej z 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

2. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy Dębica Kaszubska.

3. Podstawę wyliczenia stawki bazowej czynszu stanowiąc będzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego, ogłaszane przez wojewodę pomorskiego.

4. Podwyżki czynszu dokonywane będą raz w roku, poczynając od dnia 31stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statycznego.

5. Waloryzacja stawki czynszu na podstawie wskaźnika określonego w ust. 4 odbywać się będzie bez konieczności wypowiedzania dotychczasowej stawki.

§ 14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 15. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu ze względu na wartość użytkową lokalu lub położenie

Lp.	Rodzaj czynnika	Obniżka lub podwyżka (%)	Opis czynnika
1.	Lokalizacja ogólna	+10%	Dębica Kaszubska;
		+3%	Borzęcino, Budowo, Gogolewo, Motarzyno, Niepogłędzie;
		0%	Dobieszewo;

		-3%	Dobieszewko, Dobra, Gogolewko, Jawory, Kotowo, Krzynia, Krzywań, Łabiszewo, Mielno, Niemczewo, Podole Małe, Podwilczyn, Skarszów Górny, Grabin, Gałęzów;
		-5%	Boguszyce, Borzęcin, Brzezinec, Budówko, Dargacz, Dobrzykowo, Dudzice, Goszczyno, Grabówko, Jamrzyno, Leśnia, Łysomiczki, Maleniec, Ochodza, Skarszów Dolny, Spole, Starniczki, Strzegomino, Troszki;
2.	Wyposażenie budynku/lokalu w urządzenia techniczne/instalacje	+6%	c. o. z zewnątrz;
		0%	wszystkie urządzenia z c. o. (łazienka i w.c.);
		-6%	ogrzewanie piecem kaflowym;
		-6%	tylko z łazienką lub w.c.;
		-12%	bez łazienki i w.c.;
3.	Stan techniczny budynku/lokalu	+8%	przeprowadzenie remontu budynku/lokalu;
		-5%	budynki o dużym stopniu zniszczenia;
		-5%	wspólne użytkowanie pomieszczeń (łazienka, toaleta, kuchnia);
4.	Położenie lokalu w budynku	-3%	poddasze;
		+3%	parter, I piętro;

§ 16. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 15 podlegają zsumowaniu, przy czym maksymalna suma nie może przekroczyć 40% podwyższenia lub obniżenia.

§ 17. 1. Najemca może bezpłatnie użytkować jedną komórkę do przechowywania opału.

2. Przez komórkę do przechowywania opału rozumie się pomieszczenie służące do przechowywania opału, przyznawane lokatorom mieszkań ogrzewanych paliwem stałym, nie podłączonym do systemu zbiorczego ogrzewania. Powierzchnia komórki do przechowywania opału nie może przekraczać 20 m². Każdy kolejny m² pomieszczenia traktowany jest jako pomieszczenie przynależne.

3. Z zastrzeżeniem ust. 1 stawkę czynszu za pomieszczenia przynależne ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Przez pomieszczenie przynależne rozumie się pomieszczenie służące gospodarczym potrzebom lokatora, przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez najemców określonego lokalu. Pomieszczeniami przynależnymi są w szczególności: piwnice, strychy, komórki do przechowywania opału, budynki gospodarcze oraz garaże. Do jednego lokalu można ustanowić kilka pomieszczeń przynależnych o różnym przeznaczeniu. Powierzchni piwnicy i strychu nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 18. Od 1 stycznia 2015 roku, mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska zarządza Wójt Gminy Dębica Kaszubska przy pomocy pracowników Urzędu Gminy Dębica Kaszubska.

§ 19. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości i ich użytkowników;
- 2) przydzielanie i wynajmowanie lokali zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Dębica Kaszubska zasadami;
- 3) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności za czynsze;
- 4) wykonywanie konserwacji i drobnych remontów;
- 5) wykonywanie przeglądów technicznych i kontroli stanu technicznego budynków.

§ 20. Na lata 2026-2031 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2031 będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy, pochodzące z dochodów własnych, w tym w szczególności z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki pochodzące:

- 1) ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 2) z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) z pozyskanych przez gminę funduszy programów rządowych.

§ 22. Koszty remontów obciążają budżet Gminy w wysokości ustalonej w planie wydatków na dany rok budżetowy.

Rozdział 8.

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

wyszczególnienie kosztów	planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (wartość wyrażona w zł)					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
koszty bieżącej eksploatacji	komunalne 25 550	komunalne 26 316	komunalne 27 105	komunalne 27 918	komunalne 28 755	komunalne 29 618
	socjalne 9 620	socjalne 9 960	socjalne 10 305	socjalne 10 666	socjalne 11 039	socjalne 11 425
	ewentualne bieżące naprawy 60 000	ewentualne bieżące naprawy 61 800	ewentualne bieżące naprawy 63 654	ewentualne bieżące naprawy 65 564	ewentualne bieżące naprawy 67 530	ewentualne bieżące naprawy 69 556
koszty remontów	41 000	12 000	70 000	120 000	0	50 000
koszty modernizacji	84 176	0	0	0	80 000	0
wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
ogółem	220 346	110 076	171 064	224 148	187 324	160 599

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23. 1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się remontów budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych 5 latach, odbędzie się na zasadach określonych w rozdziale 4.

§ 24. Gmina Dębica Kaszubska podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) stopniową racjonalizację i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) dostosowanie wielkości mieszkań do wielkości rodziny;
- 3) podejmowanie działań mających na celu pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na przebudowę, rozbudowę, adaptacje budynków i pomieszczeń pozyskanych od różnych podmiotów z przeznaczeniem na lokale mieszkalne;
- 4) planowanie sprzedaży lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony oraz udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) wytypowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych wymagających dużych nakładów finansowych oraz lokali w budynkach stanowiących współwłasność z gminą;

6) podjęcie kroków zmierzających do zmniejszenia zadłużenia najemców z tytułu czynszu najmu, poprzez proponowane spłaty zadłużenia w ratach, bądź w formie świadczenia zastępczego (odpracowanie zaległości).

Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska jest realizacją obowiązku, który nałożyła 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.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 powyższej ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dębica Kaszubska obejmuje lata 2026 – 2031. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i kierunków działania Gminy Dębica Kaszubska w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Dębica Kaszubska według stanu na 16 lutego 2026 roku.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, rada gminy uchwała wieloletnie program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Na tle tego przepisu, do wyłącznej kompetencji rady gminy przypisany został obowiązek podejmowania uchwał w przedmiocie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Konkretyzacja tego obowiązku dokonana została w art. 21 ust. 2 ustawy, który stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, a w tym:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

Wejście w życie uchwały pozwoli nam na aktualizację stawek za wynajem lokali z zasobu Gminy Dębica Kaszubska.

Ponadto w programie wieloletnim określone jest, że wytypujemy lokale i budynki przeznaczone do sprzedaży. Zbycie się ww. nieruchomości pozwoli na zmniejszenie kosztów utrzymania w ramach obowiązkowych przeglądów i bieżącej konserwacji czy napraw. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy umożliwi nam koncentrację środków budżetowych w lokale, których modernizacja nie wymaga aż tak dużych nakładów finansowych.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Dębica Kaszubska. Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione, ponadto w Gminie Dębica Kaszubska nie ma aktualnie obowiązującego aktu.