



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 9 grudnia 2022 r.

Poz. 6878

### UCHWAŁA NR L/326/2022 RADY GMINY SOŚNO

z dnia 5 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2022–2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz 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 2022 r. poz. 172 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2022–2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośno.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko–Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Sośno

**Krystyna Wąsik**

Załącznik do uchwały Nr L/326/2022

Rady Gminy Sośno

z dnia 5 grudnia 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno  
na lata 2022 – 2027**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sośno na lata 2022–2027, zwany dalej „programem”, określa kierunki działania Gminy Sośno w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Sośno, zwany dalej „mieszkaniowym zasobem gminy”, obejmuje lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy Sośno, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do mieszkaniowego zasobu gminy zalicza się również lokale pozostające w posiadaniu Gminy Sośno. Dotyczy to lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym. Z dniem przekazania właścicielowi takiej nieruchomości znajdujące się w danym obiekcie lokale mieszkalne przestają być zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy.

**Rozdział 2**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy  
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 31 października 2022 r. składa się z 10 budynków, w których znajduje się 26 lokali mieszkalnych w tym 3 lokale socjalne i 2 pomieszczenia tymczasowe.

2. Zestawienie budynków i lokali, o których mowa w ust. 1, zawiera tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych	W tym lokale komunalne	W tym lokale socjalne	W tym pomieszczenia tymczasowe	W tym lokale innych osób
1.	Tuszkowo nr 1	6	4	1	1	2
2.	Wąwelno ul. Długa 1	3	3	1	1	0
3.	Wąwelno ul. Szkolna 1	2	2	0	0	0
4.	Wąwelno ul. Koronowska 1 (posiadanie)	1	1	0	0	0
5.	Przepalkowo nr 7	2	2	0	0	0
6.	Rogalin nr 40	3	1	0	0	2
7.	Tuszkowo nr 7	4	1	1	0	3
8.	Mierucin nr 32	2	1	0	0	1
9.	Wąwelno ul. Mrotecka 2	9	9	0	0	0
10	Wąwelno ul. Mrotecka 4	2	2	0	0	0
	<b>Razem</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno oraz stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Tabela nr 2

<b>Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Sośno</b>		
<b>Zasób mieszkaniowy – lokale mieszkalne</b>	<b>Ilość w sztukach</b>	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>
Lokale mieszkalne	21	946,07
Lokale mieszkalne – najem socjalny	3	119,90
Pomieszczenia tymczasowe	2	102,06
<b>SUMA</b>	<b>26</b>	<b>1.168,03</b>

Tabela nr 3

<b>Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Sośno</b>						
		<b>Rodzaj lokalu</b>	<b>Nr lokalu</b>	<b>Pow. w m<sup>2</sup></b>	<b>Ilość izb</b>	<b>Stan techniczny</b>
1.	Tuskowo nr 1	mieszkalny	4	53,30	4	bardzo dobry
		mieszkalny -najem socjalny	5	31,00	2	dobry
		mieszkalny	6	51,40	3	bardzo dobry
		mieszkalny -najem pomieszczenie tymczasowe	7	59,60	4	dobry
2.	Wąwelno ul. Długa 1	mieszkalny -najem socjalny	1	38,30	2	dostateczny
		mieszkalny - najem pomieszczenie tymczasowe	2	42,46	2	dostateczny
		mieszkalny	3	51,18	3	dobry
3.	Wąwelno ul. Szkolna 1	mieszkalny	1	68,95	3	bardzo dobry
		mieszkalny	2	65,67	4	bardzo dobry
4.	Wąwelno ul. Koronowska 1 (posiadanie)	mieszkalny		41,35	3	dobry
5.	Przepalkowo nr 7	mieszkalny	1	27,22	2	bardzo dobry
		mieszkalny	3	42,21	3	bardzo dobry
6.	Rogalin nr 40	mieszkalny	2	77,96	3	dobry
7.	Tuskowo 7	mieszkalny -najem socjalny	3	50,60	3	dobry
8.	Mierucin nr 32	mieszkalny	2	52,00	2	bardzo dobry
9.	Wąwelno ul. Mrotecka 4	mieszkalny	1	42,50	4	dobry
		mieszkalny	2	39,93	4	dobry
10.	Wąwelno ul. Mrotecka 2	mieszkalny	1	52,50	6	dobry
		mieszkalny (pusty)	2	42,40	3	dostateczny (kuchnia osobne wejście, wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny	3	36,20	3	dobry (wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny (pusty)	3a	18,40	2	dostateczny (wspólna łazienka i wc)
		mieszkalny	4	38,20	5	dobry

	mieszkalny	<b>5</b>	52,10	6	bardzo dobry
	mieszkalny	<b>6</b>	41,10	4	dostateczny (kuchnia i łazienka osobne wejście)
	mieszkalny	<b>7</b>	32,50	3	dostateczny (łazienka osobne wejście)
	mieszkalny (pusty)	<b>8</b>	19,00	2	dostateczny

4. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania i eksploatacji przez lokatorów.

5. Stan techniczny lokali określa się według kryteriów:

a) stan bardzo dobry – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal nie wymaga remontu,

b) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji,

c) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont,

d) stan zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.

6. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno przedstawia tabela nr 4 (stan na 31 grudnia każdego roku):

**Tabela nr 4**

<b>Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno (stan na 31 grudnia każdego roku)</b>						
Zasób mieszkaniowy	Rok					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	21	19	17	15	16	14
Lokale mieszkalne – najem socjalny	3	3	3	3	3	3
Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2	2
<b>Ogółem</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

7. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w 2026 roku, poprzez adaptację budynku niemieszkalnego o 3 lokale mieszkalne.

Nie planuje się budowy nowych mieszkalnych budynków komunalnych.

8. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sośno w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 5:

**Tabela nr 5**

<b>Prognoza stanu technicznego lokali</b>							
Zasób mieszkaniowy	stan techniczny	Rok					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lokale mieszkalne	bardzo dobry	8	8	7	7	10	10
	dobry	8	6	5	4	3	3
	dostateczny	5	5	5	4	3	1
	zły	0	0	0	0	0	0

Lokale mieszkalne najem socjalny	bardzo dobry	0	0	0	0	0	0
	dobry	2	2	3	3	3	3
	dostateczny	1	1	0	0	0	0
	zły	0	0	0	0	0	0
Pomieszczenia tymczasowe	bardzo dobry	0	0	0	0	0	0
	dobry	1	1	2	2	2	2
	dostateczny	1	1	0	0	0	0
	zły	0	0	0	0	0	0
<b>Ogółem</b>		<b>26</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

### Rozdział 3

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania właściwego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku oraz znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem;
- 4) racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej oraz wody.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji budynków oraz lokali komunalnych wykorzystywane zostaną wyniki przeglądów okresowych budynków, przeprowadzanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz wizji lokalnych, a także zakwalifikowanych do remontu zgłoszeń najemców.

§ 5. 1. Gmina Sośno w latach 2022 – 2027 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

2. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Sośno.

3. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 6.

**Tabela 6**

<b>Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych</b>						
Nazwa zadania	Rok					
	2022 [zł]	2023 [zł]	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]
Roboty remontowe	20.190	16.678	20.000	20.000	20.000	20.000
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe (awarie)	9.233	9.800	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>Razem</b>	29.423	26.478	30.000	30.000	30.000	30.000

### Rozdział 4

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Przewiduje się kontynuację sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych tj. w Wąwelnie ul. Szkolna 1 i w Przepałkowie nr 7 oraz lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, dotychczasowym najemcom na dogodnych warunkach – zgodnie z zapisami uchwały o zasadach sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Sośno.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasoby gminy będzie prowadzona z urzędu, lub na

wniosek najemcy, po spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2022-2027 przedstawiono w tabeli nr 7.

**Tabela nr 7**

Rok	Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)
2022	0
2023	2
2024	2
2025	2
2026	2
2027	2

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale zamienne;
- 3) za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 8. 1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię cieplną i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbiór odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 9. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne i zamienne następująco:

**% obniżenia stawki**

- |   |     |
|---|-----|
| 1) lokal bez ciepłej wody dostarczanej centralnie   | 5%  |
| 2) lokal bez centralnego ogrzewania   | 10% |
| 3) lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki  | 10% |
| 4) lokal bez gazu przewodowego  | 5%  |
| 5) lokal bez wc   | 10% |
| 6) lokal bez instalacji wodnej  | 15% |
| 7) lokal bez instalacji kanalizacyjnej  | 10% |
| 8) lokal w suterenie lub na poddaszu  | 10% |
| 9) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy | 20% |
| 10) lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki   | 10% |
| 11) lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego   | 10% |
| 12) lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej)  | 10% |

**§ 10.** Ustala się odrębnie odpłatność za:

- 1) najem pomieszczeń dodatkowych tj. garaży;
- 2) dostarczaną do mieszkań energię ciepłą.

**§ 11.** 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższać stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu.

3. Przed zmianą umowy najmu zamieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

**§ 12.** Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek wskazany przez wynajmującego.

## **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**

**§ 13.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Sośno. W latach 2022-2027 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;

2) przydział i wynajmowanie lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych przez Radę Gminy w odrębnej uchwale.

**§ 14.** Wójt Gminy Sośno, gospodarując mieszkaniowym zasobem gminy, określa w umowie najmu, w sposób precyzyjny i jednoznaczny, obowiązki właściciela i najemcy lokalu.

**§ 15.** W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą);
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) w przypadkach, gdy wszelkie działania zawiodą, niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach**

**§ 16.** Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2027 będą przychody z tytułu:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sośno,
- c) środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Sośno w ramach dostępnych programów i funduszy.

## **Rozdział 8**

**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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

§ 17. 1 Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 8:

**Tabela nr 8**

Rok	Nazwa zadania				SUMA
	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów i modernizacji [zł]	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Wydatki inwestycyjne	
2022	47.920	29.423	0	0	77.343
2023	105.445	26.478	0	0	131.923
2024	110.000	30.000	0	200.000	340.000
2025	110.000	30.000	0	100.000	240.000
2026	110.000	30.000	0	800.000	940.000
2027	110.000	30.000	0	0	140.000

2. Wydatki inwestycyjne kształtują się następująco:

- a) w roku 2024 wydatki na wymianę pieców pozaklasowych w 9 mieszkaniach oraz wykonanie instalacji centralnego ogrzewania,
- b) w roku 2025 wydatki na sporządzenie dokumentacji projektowej na adaptację budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne (3 mieszkania),
- c) roku 2026 wydatki na ww. adaptację.

## Rozdział 9

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

§ 18. 1. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy;
- 2) wprowadzanie zorganizowanego budownictwa np. poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego;
- 3) wykupu przez Gminę lokali zajmowanych przez osoby z wyrokiem eksmisji, dla których nie ma możliwości przydziału lokalu socjalnego.

2. Mieszkaniowy zasób gminy może zwiększać się o budynki i lokale po nieodpłatnym przejęciu nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na terenie gminy od przedsiębiorstw, agencji lub innych instytucji oraz poprzez adaptację budynków niemieszkalnych stanowiących własność Gminy Sośno.

3. W miarę możliwości podejmowane będą przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych.