



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 15 kwietnia 2025 r.

Poz. 2048

UCHWAŁA NR X/89/25 RADY MIASTA WĄBRZEŻNO

z dnia 9 kwietnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2025-2034

Na podstawie 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2025-2034", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXII/142/20 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 21 października 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2020-2025 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2020 r. poz. 5074).

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

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Biewald

Załącznik do uchwały Nr X/89/25

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia 9 kwietnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2025-2034**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz stanu technicznego budynków zasobu w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny**

§ 1. W latach 2025-2034 przewiduje się:

- 1) sukcesywne poprawianie stanu technicznego budynków;
- 2) kierowanie pomocy w formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób i rodzin o najniższych dochodach.

§ 2. Gmina Miasto Wąbrzeźno przewiduje możliwość budowania lokali mieszkalnych w ramach PPP, wspólne budownictwo z Regionalnym Wąbrzeskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. oraz ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową Nowy Dom przy udziale środków z Funduszu Dopłat poprzez dokapitalizowanie spółki. Dopuszcza się możliwość wynajmowania przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli.

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie ulegał poprawie, w szczególności w zakresie remontu pokryć dachowych, elewacji, remontów pieców kaflowych, a także koniecznych napraw w lokalach i budynkach.

2. W zależności od stanu technicznego poszczególnych budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych, wykonywanych w kolejnych latach.

§ 4. 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

L.p.	Zasób	Wielkość
1	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym:	19
	Liczba lokali mieszkalnych	8
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	137
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	1
	Liczba lokali użytkowych	----
	Powierzchnia użytkowa lokali	4 940,81
2	Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym:	7
	Liczba lokali mieszkalnych	14
	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	25
	Liczba pomieszczeń tymczasowych	---
	Liczba lokali użytkowych	---
	Powierzchnia użytkowa lokali	1 343,51
3	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasto Wąbrzeźno (szt.), w tym:	22
	Liczba lokali mieszkalnych	25

Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny	15
Liczba pomieszczeń tymczasowych	1
Liczba lokali użytkowych	4
Powierzchnia użytkowa lokali	1 598,11

2. Prognozę wielkości zasobu na lata 2025-2034 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza wielkości zasobu na lata 2025-2034

[illegible]

	Liczba lokali użytkowych	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
--	--------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

§ 5. Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny	Lata									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Miasto Wąbrzeźno	nadające się do dalszej eksploatacji/ dobry	6	8	8	8	9	9	9	9	9	9
	średni	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	zły	5	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno	nadające się do dalszej eksploatacji/ dobry	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	średni	6	6	6	6	3	3	3	3	3	3
	zły	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3

Rozdział 2.

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

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 7. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2025-2034 w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Wąbrzeźno przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów na lata 2025-2034

L.p.	Zamierzenie	Wydatki w poszczególnych latach w zł									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Wymiana stolarki okiennej	3000	5000	5000	5000	5000	5000	6000	6000	6000	6000
2	Remont Pieców kaflowych	50000	50000	50000	50000	50000	50000	60000	60000	60000	60000
3	Remont mieszkań uzyskanych w wyniku zamian	173000	150000	150000	150000	150000	150000	180000	180000	180000	180000
4	Konserwacja pokryć dachowych	35000	40000	40000	40000	40000	40000	50000	50000	50000	50000

	i wymiana blacharki										
5	Remont klatek schodowych	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
6	Remont elewacji	40000	40000	40000	40000	40000	40000	50000	50000	50000	50000
7	Remont instalacji elektrycznej	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
8	Usuwanie awarii	80000	80000	80000	80000	80000	80000	100000	100000	100000	100000
9	Wymiana westfalek	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
10	Budowa boksów śmietnikowych	10000	40000	10000	10000	10000	10000	15000	15000	15000	15000
11	Remonty kominów oraz wkładów kominowych	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
12	Wykonanie kotłowni dla budynków ul. Macieja Rataja 66 , 66 A	960000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
13	Zaliczki na fundusz remontowy – Wspólnoty Mieszkaniowe	48638	50000	51000	52000	53000	54000	55000	56000	57000	58000
14	Wykonanie przepompowni M. Rataja	10000	50000	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Razem koszty	1462638	558000	479000	480000	481000	482000	569000	570000	571000	572000

§ 8. 1. Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 4, odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.

2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania z budżetu Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz innych podmiotów.

§ 9. Środki finansowe będą przeznaczone w pierwszej kolejności na remont części wspólnych budynków oraz remont lokali przeznaczonych na najem socjalny.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. 1. Planowana sprzedaż lokali w okresie 10 lat pozwoli Gminie Miasto Wąbrzeźno na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków i lokali. Pozwoli ona także na zmniejszenie obciążenia Gminy Miasto Wąbrzeźno z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

2. Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 5

Tabela nr 5. Planowana sprzedaż lokali

Lata	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Planowana liczba lokali do sprzedaży	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1

§ 11. Budynki mieszkalne, stanowiące własność Gminy Miasto Wąbrzeźno, wyłączone ze sprzedaży:

- 1) 1 Maja 80 A;
- 2) 20 Stycznia nr: 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16;
- 3) 750-lecia Wąbrzeźna 22;
- 4) Dolna 12;
- 5) Grudziądzka 17;

- 6) Niedziałkowskiego 16;
- 7) Poniatowskiego 12;
- 8) Żeglarska 2;
- 9) Podzamcze 19;
- 10) Matejki 37,
- 11) Wolności 37.

§ 12. Nie przewiduje się sprzedaży:

- 1) lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 2) pomieszczeń tymczasowych;
- 3) lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie Gminy Miasto Wąbrzeźno;
- 4) lokali mieszkalnych osobom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Zasady ustalania czynszów przedstawiają się następująco:

1. System ustalania stawki czynszu określa się w oparciu o cztery następujące kategorie, wynikające z czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ich stan oraz układ funkcjonalny lokalu;
- 4) stan techniczny budynku.

2. W ramach każdej kategorii ustalona jest odpowiednia ilość czynników, dla których szacuje się wartości punktowe, zgodnie z tabelą nr 6.

3. System punktowy opiera się na powiązaniu czynszu za mieszkanie z czynnikami określonymi w ust.1.

4. Danemu lokalowi mieszkalnemu przypisana jest ilość punktów zgodnie z posiadanymi czynnikami obniżającymi i podwyższającymi wartość użytkową, określonymi w tabeli nr 6. Każdy punkt dodatni powoduje podwyższenie stawki bazowej czynszu o 15 groszy, natomiast ujemny - jej obniżenie o 15 groszy.

5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla danego lokalu mieszkalnego stanowić będzie sumę stawki bazowej czynszu, ustalonej Zarządzeniem Burmistrza, oraz wartości punktów ustalonych dla lokalu mieszkalnego.

§ 14. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego, w oparciu o zasady omówione w § 13, ilustruje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające (+) bądź obniżające (-) wartość użytkową lokalu, wyrażone w punktach

L.p.	Wyszczególnienie	Punkty dodatnie (+)	Punkty ujemne (-)
I.	Cechy lokalizacji budynku		
1.	Budynki z dogodnym dojazdem	2	
2.	Budynki z utrudnionym dojazdem		4
II.	Cechy lokalizacji mieszkania		
1.	Małe budynki mieszkalne do 4 lokali mieszkalnych	3	
2.	Budynki mieszkalne o współczesnym standardzie (powyżej 4 lokali mieszkalnych)	2	

3.	Pozostałe budynki		1
4.	I i II piętro	1	
5.	Poddasze i suterena		2
III.	Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania		
1.	Brak łazienki lub WC w mieszkaniu		4
2.	Ciepła woda w łazience lub w kuchni uzyskana z sieci miejskiej, instalacji cwu w budynku, pieca gazowego	4	
3.	Trzon kuchenny węglowy		2
4.	Ogrzewanie centralne (z sieci miejskiej lub pieca gazowego)	5	
5.	Ogrzewanie piecowe lub elektryczne		2
6.	Ogrzewanie etażowe - węglowe	1	
IV.	Stan techniczny budynku		
1.	Budynki spełniające normy energetyczne lub po przeprowadzonej termomodernizacji, obejmującej co najmniej docieplenie ścian	6	
2.	Budynki wzniesione po 2000 r. lub po remoncie kapitalnym	2	
3.	Ocena stanu technicznego budynku: nadaje się do eksploatacji	3	
	Ocena stanu technicznego budynku: nie nadaje do dalszej eksploatacji		3
4.	Budynki oddane do użytkowania po 2015 r.	6	
5.	Brak pomieszczenia przynależnego		3
	Suma punktów dodatnich		
	Suma punktów ujemnych		
	WYNIKOWA ILOŚĆ PUNKTÓW		

§ 15. Warunki obniżania czynszu zostały określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Wąbrzeźno.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 16. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Wąbrzeźno składa się z 230 lokali.

2. Zarządcę i administratora zasobu wyłania się w drodze przetargu.

3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się wspólnota mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Miasto Wąbrzeźno administruje osoba prawna lub fizyczna wyłoniona w drodze przetargu, o którym mowa w ust.2.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki finansowe budżetu gminy. Natomiast zadania inwestycyjne możliwe są do zrealizowania w przypadku pozyskania środków wymienionych w tabeli nr 7.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2034 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Lp.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej									
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy	budżet gminy
2	Fundusz Dopłat	Środki z UE WFOŚiGW Fundusz Dopłat	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW Fundusz Dopłat	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW	Środki z UE WFOŚiGW

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Miasto Wąbrzeźno jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

§ 18. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne przedstawia tabela nr 8.

§ 19. Tabela nr 8. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno

Lp.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno	360.925	378.971	390.340	402.050	414.112	426.535	439.331	452.511	466.086	480.069
2	Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Wąbrzeźno	230.888	242.432	249.705	257.196	264.912	272.859	281.045	289.476	298.160	307.105
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	88.282	92.696	95.477	98.341	101.291	104.330	107.460	110.684	114.005	117.425
4	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	48.638	51.070	52.602	54.180	55.805	57.479	59.203	60.979	62.808	64.692
5.	Koszty inwestycyjne	5.000000	5.000000	-----	-----	4.000000	4.000000				

Rozdział 8.

Opis pozostałych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz sprzedaż lokali

§ 19. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, gzymsów, konserwacji przewodów elektrycznych, remontów pieców kaflowych oraz elewacji.

§ 20. 1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego konieczne jest przeprowadzanie zamian lokali.

2. Zamiany dokonywane są na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu.

3. Rodziny posiadające źródła dochodu uniemożliwiające im utrzymanie lokalu mieszkalnego bez zadłużenia i we właściwym stanie technicznym, będą skłaniane do zamiany swoich lokali na inne, o niższym standardzie.

4. Gmina Miasto Wąbrzeźno koordynować będzie zamiany w celu zwolnienia lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i przeznaczenia ich na najem socjalny.

§ 21. Mieszkania zamienne na czas remontu zabezpieczane są na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

§ 22. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno objęta jest bonifikatą.

§ 23. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Wąbrzeźno, w szczególności polegające na:

- 1) zapewnieniu lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisji;
- 2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Wąbrzeźno.