



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 6395

### **UCHWAŁA NR XXV/184/2025 RADY GMINY GRUDZIĄDZ**

z dnia 18 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), 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 (Dz. U. 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grudziądz na lata 2025 - 2030 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała nr XLI/356/2021 Rady Gminy Grudziądz z dnia 30 września 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2021-2026 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2021 r., poz. 4948).

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

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Kałużna**

Załącznik do uchwały nr XXV/184/2025  
Rady Gminy Grudziądz  
z dnia 18 grudnia 2025 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz na lata 2025 - 2030**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Gmina wykonując zadania, o których mowa w ust. 1 wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy Grudziądz. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030, zwanym dalej „Programem”, jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Grudziądz, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Grudziądz.

3. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. 1. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grudziądz na lata 2025-2030 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Grudziądz w poszczególnych latach**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Grudziądz obejmuje 125 lokali mieszkalnych. Czternaście lokali mieszkalnych znajduje się w Grudziądzu. Pozostałe lokale znajdują się na terenie gminy.

2. W 2025 roku mieszkaniowy zasób Gminy Grudziądz powiększył się o 26 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w dwóch nowowyprowadzonych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Turznice.

3. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 5457,95 m<sup>2</sup>

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy, stan na 31.08.2025 r. przedstawia tabela nr 1.

<b>adres</b>	<b>liczba mieszkań</b>	<b>powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>
Grudziądz, ul. Legionów 61	13	587,99
Grudziądz, ul. Głowackiego 8/49	1	51,3
Linarczyk 12	3	147,37
Piaski 20	3	139,64
Rozgarty 2	1	36,65
Dusocin 21	2	61,9
Gogolin 4	2	64,47

Gogolin 9	1	36
Gogolin 19	1	48,38
Grabowiec 2	2	97,34
Kobylanka 10	1	50
Wałdowo Szlacheckie, ul. Stachury 6	1	54
Wielki Węlcz 22	4	140,03
Turznice 19	1	70,74
Turznice 19A	13	558,7
Turznice 19B	13	558,7
Węgrowo 63	2	45,67
Wielki Węlcz 15	1	91,57
Zakurzewo 15	8	384,8
Zakurzewo 28	2	65,62
Mokre, ul. Złota 85	10	364,3
Mokre, ul. Złota 77	4	174,51
Ruda 9	3	150
Stary Folwark 24	6	215,31
Mały Rudnik, ul. Tulipanowa 67	2	105,67
Mały Rudnik, ul. Tulipanowa 47	1	46,43
Skarszewy 23	1	41,76
Sosnówka 16	1	55
Sosnówka 26	1	14
Szynych 36	6	263,28
Szynych 56	2	97,98
Świerkocin, ul. Agrestowa 9	3	107,44
Świerkocin, ul. Truskawkowa 3	2	91,61
Świerkocin, ul. Porzeczkowa 7	3	123,53
Świerkocin, ul. Kokosowa 30	3	172,2
Nowa Wieś, ul. Grudziądzka 39	2	144,06

5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Grudziądz na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr 2.

<b>Lata</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Ilość budynków [szt.]	36	34	33	32	31	30
Łączna ilość lokali mieszkalnych [szt.]	125	123	121	119	117	115
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	5457,95	5379,48	5190,57	5140,57	5048,96	4997,66
w tym ilość lokali do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu [szt.]	0	4	4	4	4	4
w tym ilość pomieszczeń tymczasowych [szt.]	0	2	2	2	2	2

6. Powyższa prognoza wielkości zasobu pomieszczeń tymczasowych została założona w związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy, obligującymi Gminę do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego. Po wejściu w życie nowelizacji ww. przepisów w dniu 21 kwietnia 2019 r. nie jest już możliwe usunięcie przez komornika sądowego dłużnika, któremu przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe po 6 miesiącach bezskutecznego oczekiwania na wskazanie tymczasowego pomieszczenia przez Gminę.

§ 4. 1. W latach 2025-2030 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz poprzez zbywanie lokali aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do wykupu mieszkań.

2. Pomniejszenie zasobu, o którym mowa w ust. 1 poprzedzone będzie analizą opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

§ 5. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr .

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry	Stan techniczny dostateczny	Stan techniczny niezadawalający
2025	36	5	28	3
2026	34	5	28	1
2027	33	6	26	1
2028	32	6	25	1
2029	31	6	24	1
2030	30	6	24	0

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan techniczny dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga napraw;
- 2) stan techniczny dostateczny - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować bądź wymienić (np. okna, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznych);
- 3) stan techniczny zły - elementy konstrukcji i inne elementy budynku wymagają wymiany lub generalnego remontu.

### Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a także na podstawie opinii i wizji lokalnych.

2. Potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, a także działań podnoszących energooszczędność budynków, przypisuje się priorytetowy charakter.

§ 7. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy Grudziądz pierwszeństwo będą miały:

- 1) prace remontowe związane z usuwaniem stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów;
- 2) działania zwiększające energooszczędność budynków.

§ 8. Planowane działania i prace remontowe odbywać się będą na podstawie niniejszego Programu oraz:

- 1) analizy potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i wizji lokalnych;
- 2) planowaną sprzedaż;



Wielki Węlcz 22	bieżące utrzymanie	wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 2	wymiana stolariki okiennej w lokalu nr 2	wymiana instalacji elektrycznej w lokalu nr 3	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Turznice 19	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Turznice 19a	budynek wybudowany	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Turznice 19b	budynek wybudowany	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Węgrowo 63	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Wielki Węlcz 15	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Zakurzewo 15	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Zakurzewo 28	bieżące utrzymanie	wykonanie inwentaryzac ji budynku i pomieszczeń przynależnyc h	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Mokre, ul. Złota 85	bieżące utrzymanie	wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Mokre, ul. Złota 77	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Ruda 9	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Stary Folwark 24	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
Mały Rudnik, ul. Tulipanowa 67	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	zmiana sposobu użytkowania lokali mieszkalnyc h	----	----	----



Nowa Wieś, ul. grudziądzka 39	bieżące utrzymanie	wymiana instalacji elektrycznej	zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego o nr 1	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie	bieżące utrzymanie
--	-----------------------	---------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------

§ 10. Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Grudziądz można określić jako dostateczny. Gmina w latach 2025-2029 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków.

§ 11. 1. W celu utrzymania standardu budynków, lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazuje się następujące priorytety:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i ich mienia;
- 2) remonty nieruchomości zgodnie z założeniami planów remontowo - inwestycyjnych;
- 3) modernizacja istniejących źródeł ogrzewania;
- 4) wyposażenie lokali w radiowy system pomiarowy zużycia wody;
- 5) likwidacja toalet na zewnątrz lokalu;
- 6) partycypacja w kosztach wymiany indywidualnych źródeł ogrzewania w lokalach, przy uwzględnieniu poprawy jakości powietrza (likwidacja pieców kaflowych).

2. Pozostałe założenia to:

- 1) nie tworzenie lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych w budynkach objętych kapitalnym remontem oraz we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) przystosowywanie lokali mieszkalnych i budynków dla osób niepełnosprawnych;
- 3) rozbiórka zdegradowanych nieruchomości, których koszty odtworzenia przekraczają wartości rzeczywiste, z zapewnieniem lokali zastępczych;
- 4) odtwarzanie substancji lokalowej poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych celem poprawy komfortu zamieszkania.

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030**

§ 12. 1. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, po uzyskaniu zgody Rady Gminy Grudziądz, wyrażonej w formie uchwały.

§ 13. Zakłada się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, którzy wstąpili w stosunek najmu w wyniku wykonania remontu w lokalu na koszt najemcy, w takim przypadku istnieje możliwość rozliczenia nakładów trwale podnoszących wartość lokalu.

§ 14. Planowane jest minimalizowanie sprzedaży lokali w budynkach, w których dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży w budynkach wymagających sporych nakładów na remonty w przypadku złożenia wniosków o wykup przez większość uprawnionych lub przy zaistnieniu innych okoliczności.

§ 15. Zastrzega się, że Rozdział 3. zawiera prognozy sprzedaży, co oznacza, że ewentualne zmiany w ilości sprzedaży nieruchomości oraz zmiany wysokości cen za 1 m<sup>2</sup>, nie wymagają zmiany niniejszej uchwały.

§ 16. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030 przedstawia tabela nr 5.

<b>ROK</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Prognoza liczby	2	2	1	1	1	1

lokali przeznaczonych do sprzedaży						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 17. 1. Polityka czynszowa Gminy Grudziądz powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb.

2. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

3. Zakłada się, że cena za 1m<sup>2</sup> lokalu może wzrosnąć co najmniej o ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim. Wzrost cen lokali uzależniony będzie od sytuacji rynkowej.

§ 18. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na poziomie wynikającym ze wskaźnika odtworzeniowego 1 m<sup>2</sup> budynku, ogłaszanego przez Wojewodę raz na pół roku w Dzienniku Urzędowym Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

2. Do stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy, nalicza się zwwyżki i zniżki techniczne. Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej.

3. Dla budynków wybudowanych po 2025 r. ustala się stawkę czynszu bez zniżek i zwwyżek technicznych.

4. Dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny do remontu stosuje się stawkę bazową czynszu komunalnego ze zwwyżkami i zniżkami technicznymi.

5. Dla osób ubiegających się o zamianę lokalu ustala się stawkę czynszu jak dla lokali mieszkalnych z zastosowaniem zwwyżek i zniżek technicznych.

6. Procentową zmianę stawki czynszu w stosunku do stawki bazowej przedstawia poniższa tabela nr 6

<b>PROCENTOWA ZMIANA STAWKI CZYNSZU W STOSUNKU DO STAWKI BAZOWEJ</b>	
brak WC w mieszkaniu (wc na klatce schodowej lub na zewnątrz budynku)	-10%
brak instalacji wodociągowej	-10%
brak kanalizacji	-10%
budynek poddany termomodernizacji	+20%
lokal wyposażony w centralne ogrzewanie gazowe	+20%
lokal podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej	+10%

7. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

### Rozdział 6.

#### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

§ 19. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grudziądz zarządza Wójt, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

4. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali;
- 2) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 4) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

**§ 20.** 1. Z uwagi na to, że Gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców, należy dokonywać sukcesywnej weryfikacji składanych wniosków osób uprawnionych do ubiegania się o lokal mieszkalny ze względu na:

- 1) dochód;
- 2) rzeczywiste miejsce zamieszkiwania;
- 3) posiadanie innego tytułu prawnego do lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 4) występujące zagęszczenie w obecnie zajmowanym lokalu (powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę zamieszkującą w lokalu).

2. Wnioski osób o niskich dochodach, które spełniają kryteria do ubiegania się o lokal mieszkalny są realizowane poprzez listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w danym roku, a celem jest 100% realizacja tej listy.

3. Po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych, zamieszkujących na terenie Gminy, pozostałe lokale należy zagospodarować w sposób najbardziej efektywny, uzależniony od sytuacji ekonomicznej.

4. Lokale, które nie są zasiedlone rodzinami z listy przydziału mieszkań można przeznaczać do wolnego najmu ze stawką rynkową. Powyższe rozwiązania pozwolą na pozyskanie kapitału zewnętrznego na wykonanie ewentualnego remontu lokali, zapobiegą długotrwałemu oczekiwaniu na zasiedlenie lokali, uchronią lokale przed degradacją z uwagi na brak prawidłowej eksploatacji oraz zapewnią regularne wpływy finansowe z wynajmu.

5. Przewiduje się również możliwość wynajmowania lokali mieszkalnych w zamian za remont, na koszt przyszłego najemcy. Pozwoli to na jednoczesne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy, którzy nie kwalifikują się do otrzymania lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych oraz zapewni wpływy z czynszów poprzez zasiedlenie lokali mieszkalnych.

**§ 21.** 1. Zgodnie z Ustawą, Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza na wynajem w ramach realizacji prawomocnych wyroków o eksmisję bez orzeczonego prawa do najmu socjalnego lokalu lub do lokalu zamiennego.

2. Z przeprowadzonej analizy wynika, że należy wyodrębnić 2 pomieszczenia tymczasowe celem zawarcia umów najmu tymczasowego pomieszczenia z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

3. Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy.

4. Osoby otrzymujące prawo do przebywania w pomieszczeniach tymczasowych nie uzyskują statusu lokatora.

**§ 22.** Tworzenie zasobu lokali do zawarcia umów najmu socjalnego lokali polega na przekształcaniu lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale do zawarcia umów najmu socjalnego.

**§ 23.** Z uwagi na potrzeby zatrudniania w sektorze budżetowym osób o określonym profilu wykształcenia i doświadczenia przewiduje się możliwość wynajęcia w razie uzasadnionych potrzeb kadrowych kilku mieszkań rocznie na potrzeby pracownicze. Ponadto mieszkania mogą być typowane dla osób szczególnie zasłużonych dla Gminy Grudziądz, np. nauczycieli, lekarzy, specjalistów zatrudnionych w Urzędzie Gminy Grudziądz. Wniosek o wskazanie mieszkania musi zawierać uzasadnienie.

**Rozdział 7.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją**

§ 24. 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.

2. Gmina Grudziądz w latach 2025-2030 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale gminne, pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy;
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

5. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Grudziądz mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

**Rozdział 8.****Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

§ 25. 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 7 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy:

<b>rok / wyszczególnienie</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
koszty remontów	170 000,00 z ł	175 100,00 z ł	180 353,00 z ł	182 156,53 z ł	187 621,23 z ł	193 249,86 z ł
koszty bieżącej eksploatacji	455 000,00 z ł	468 650,00 z ł	482 709,50 z ł	487 536,60 z ł	502 162,69 z ł	517 227,57 z ł
koszty modernizacji lokali i budynków	0,00 zł	100 000,00 z ł	103 000,00 z ł	106 090,00 z ł	109 272,70 z ł	112 550,88 z ł
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	8 000,00 zł	8 240,00 zł	8 487,20 zł	8 572,07 zł	8 829,23 zł	9 094,11 zł
<b>RAZEM</b>	<b>633 000,00 z ł</b>	<b>751 990,00 z ł</b>	<b>774 549,70 z ł</b>	<b>784 355,20 z ł</b>	<b>807 885,85 z ł</b>	<b>832 122,43 z ł</b>

2. Uwzględniając wysokość wartości robót remontowych, celem utrzymania istniejącej substancji lokalowej w stanie nie pogorszonej, założono wzrost ze względu na wartość inflacji, a także innych czynników i procesów jakie obecnie zachodzą na rynku budowlanym. Ponadto założenia z tabeli nr 7 zostały oszacowane na podstawie średniej wartości zadań remontowych, jakie były realizowane na przestrzeni ostatnich lat z uwzględnieniem tendencji malejącej wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach.

3. Z uwagi na rosnące ceny materiałów i koszty robót budowlanych, prognoza wydatków na lata 2025-2030 przewiduje wzrost wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali, zgodnie z założeniami przyjętej polityki remontowej. Poziom ten umożliwi utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym. Coroczny wzrost wydatków na media oraz koszty bieżącej eksploatacji przyjęto w oparciu o wzrost inflacji.

4. Na wzrost cen robót budowlanych ma wpływ znaczący wzrost cen materiałów, wzrost kosztów pracowniczych, a także niewystarczająca ilość wykwalifikowanej kadry pracowników branżowych, co skutkuje tym, że pozostający na rynku pracy fachowcy stawiają wyższe wymagania płacowe.

5. Znaczna część nieruchomości z zasobu Gminy, znajduje się w wojewódzkim rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym koszty robót dla tych nieruchomości będą znacząco wyższe od kosztów robót planowanych dla nieruchomości, które nie widnieją w powyższych wykazach. W zależności od wartości historycznej danego budynku, często generowane są dodatkowe koszty, nie uwzględnione wcześniej w budżecie, wynikające z zaleceń stawianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowe koszty mogą być związane m.in. z wykonaniem badań i ekspertyz konserwatorskich, użyciem odpowiednich materiałów oraz zastosowania innych niż zakładano technologii.

6. Oceniając realne możliwości w zakresie finansowania remontów zasobów mieszkaniowych zakładając, że środki na ich przeprowadzenie pochodzić będą z czynszów za lokale użytkowe i mieszkalne, uda się zwiększyć egzekwowanie zaległości czynszowych oraz że czynsz będzie wzrastał zgodnie z uregulowaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, można przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe na przestrzeni lat 2025 – 2030.

7. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

## **Rozdział 9.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grudziądz**

§ 26. 1. Działania Gminy Grudziądz mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) w związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym;
- 2) sprzedaż lokali w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe;
- 3) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.

2. Działania podejmowane przez Gminę Grudziądz w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

§ 27. W celu pomocy najemcom zadłużonym, posiadającym status osoby bezrobotnej, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, daje się możliwość uregulowania zaległości z tytułu czynszu wraz z opłatami dodatkowymi w formie świadczenia rzeczowego, zgodnie z art. 453 oraz art. 659 § 2 Kodeksu cywilnego. Świadczenie rzeczowe jest formą zapłaty czynszu (wraz z opłatami dodatkowymi). Odpracowanie długu może odbywać się poprzez wykonywanie drobnych prac:

- remontowych,
- porządkowych,
- usługowych.

§ 28. 1. W latach 2025-2030 prowadzone będą działania zmierzające do poprawy racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Grudziądz i dostosowywanie mieszkań pod względem ich standardu oraz opłat z nim związanych do możliwości finansowych przyszłych najemców.

2. Powyższe działania opierać się będą na następujących założeniach:

- 1) umożliwianiu zamieszkania najemcom w lokalach, w którym będą spełnione kryteria metrażowe, w przypadku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;

- 2) dążeniu do zmniejszenia liczby osób zadłużonych, oraz realizacji wyroków eksmisyjnych, w drodze zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia;
- 3) weryfikowaniu lokali zadłużonych oraz wystosowywaniu do dłużników propozycji do zamiany na lokale o mniejszych opłatach czynszowych jako kontynuacja dodatkowego środka windykacyjnego;
- 4) poprawie warunków mieszkaniowych osobom regularnie wywiązującym się z opłat czynszowych, utrzymującym lokal w dobrym stanie technicznym.