



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 21 lutego 2025 r.

Poz. 752

UCHWAŁA NR IX/65/2025 RADY GMINY WIELGIE

z dnia 17 lutego 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2024 – 2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465, 1572, 1907, 1940) 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 zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wielgie w latach 2024-2028", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielgie.

§ 3. Traci moc uchwała nr L/415/2023 z 28 grudnia 2023 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2024 – 2027.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Ewelina Antonowicz

Załącznik do uchwały Nr IX/65/2025

Rady Gminy Wielgie

z dnia 17 lutego 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielgie w latach 2024-2028**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. 1 Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własność gminy Wielgie.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego -stan na 01.01.2024r. kształtuje się następująco:

Lp.	Budynki stanowiące własność Gminy	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²
1	Wielgie ul. Starowiejska 1 (po lecznicy zwierząt)-budynek komunalny	1	1	10,90 m ²
2	Wielgie ul. Kasztanowa – budynek socjalny	2	12	447,10 m ²
3	Płonczyn - budynek socjalny	1	10	366,30 m ²
4	Bętlewo - budynek socjalny	1	1	25,60 m ²
	RAZEM:	5	24	849,90 m ²

3. Szczegółowa charakterystyka lokali:

1) Budynek przy ul. Starowiejskiej 1 zlokalizowany w miejscowości Wielgie:

budynek położony przy ul. Starowiejskiej 1 (budynek po byłej lecznicy zwierząt), murowany w którym znajduje się 1 lokal komunalny o łącznej powierzchni 10,90 m², wyposażony w wodociąg, kanalizację i c.o. – stan lokalu dobry,

2) Budynek przy ul. Kasztanowej 1 oraz ul. Kasztanowej 1A w miejscowości Wielgie:

Dwa budynki położone przy ul. Kasztanowej nr 1 i 1A, murowane, wybudowane w 2005 r. w których znajduje się 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 447,1 m², w tym 10 lokali 2- pokojowych z kuchnią i łazienką oraz dwa lokale 4-pokojowe z kuchnią i łazienką, wyposażone w wodociąg, kanalizację, każdy z lokali posiada własny system c.o.

3) Budynek położony w miejscowości Płonczyn 26 Gmina Wielgie:

Budynek murowany, po byłej szkole podstawowej, w którym znajduje się 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 366,3 m², w tym 5 lokali składających się z 2 pokoi, kuchni i łazienki oraz 5 lokali składających się z pokoju, kuchni i łazienki, wyposażony w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową, każdy lokal posiada własną instalację co, stan techniczny budynku dobry.

4) Budynek położony w miejscowości Bętlewo 59 Gmina Wielgie:

W miejscowości Bętlewo zlokalizowany jest budynek Nr 59 murowany świetlicy wiejskiej, w którym część budynku została przekształcona na mieszkanie socjalne. Wydzielona część mieszkania socjalnego posiada łączną powierzchnię użytkową 25,60 m², składającą się z 1 pokoju z aneksem kuchennym, łazienki oraz korytarza. Mieszkanie wyposażone jest w wodociąg, kanalizację z oczyszczalnią przydomową oraz własne źródło ogrzewania, stan techniczny budynku bardzo dobry.

4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego na lata 2024 - 2028 przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach.				
		2024	2025	2026	2027	2028

1	Wielgie ul. Kasztanowa 1– budynek socjalny	6	6	6	6	6
2	Wielgie ul. Kasztanowa 1A– budynek socjalny	6	6	6	6	6
3	Płonczyn 26 – budynek socjalny	10	10	0	0	0
4	Bętlewo 59 – budynek socjalny	1	1	1	1	1
5	Budynek socjalny ul. Starowiejska 1	1	1	1	1	1

5. Gmina Wielgie nie planuje zmniejszenia i zwiększenia ilości lokali i budynków.

6. Prognoza stanu technicznego zasobu na lata 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Budynki stanowiące własność gminy	2024	2025	2026	2027	2028
1. Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A– budynek socjalny	2	2	2	2	2
2. Płonczyn 26 – budynek socjalny	3	3	-	-	-
3. Bętlewo 59 – budynek socjalny	2	2	2	2	2
4. Budynek socjalny ul. Starowiejska 1	3	3	3	3	3

Stan techniczny budynków i lokali tworzących zasób przedstawia się następująco:

- 1) stan „bardzo dobry” – budynek, lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom norm. Budynek lub lokal po kapitalnym remoncie.
- 2) stan „dobry” – budynek, lokal jest utrzymany należycie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
- 3) stan „średni” – w budynku, lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont.
- 4) stan „zły” – w budynku lub lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagany jest kompleksowy lub kapitalny remont.

Rozdział 2.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy Wielgie.

W latach 2024 – 2028 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych. Stan istniejący	2024	2025	2026	2027	2028
	5 budynków	5 budynków	4 budynki	4 budynki	4 budynki
Liczba lokali mieszkalnych	24	24	14	14	14

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

§ 3. 1. Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres budynków	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach		Rok
		Remonty	Modernizacje	
1	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2024
2	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59 – budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2025
3	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26 – budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2026
4	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A – budynek socjalny *Płóczyn 26– budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2027
5	*Wielgie ul. Kasztanowa 1 oraz 1A– budynek socjalny *Płóczyn 26– budynek socjalny *Bętlewo 59– budynek socjalny *Budynek socjalny ul. Starowiejska 1 Wielgie	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania środków zewnętrznych oraz środków własnych	2028

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej**

§ 4. Wysokość stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala się zarządzeniem Wójta Gminy Wielgie.

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu w lokalach socjalnych i pozostałych lokalach mieszkalnych ustala się w wysokości nie przekraczającej 1% wartości odtworzeniowej lokali w rozumieniu art.9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725).

2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) położenia budynku poza miejscowością Wielgie - do 20 %.
- c) ogólny stan techniczny budynku : z uwagi na zły stan techniczny budynku (zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego) - do 30%,
- d) wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje -dopuszcza się zastosowanie zniżki czynszu wobec najemców, którzy we własnym zakresie i na własny koszt dokonali wymiany urządzeń lub instalacji, pod warunkiem, że ulepszenia takie zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, a jednocześnie zostało zawarte porozumienie z wynajmującym, zgodnie z którym najemcy nie przysługują i nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot tak poczynionych ulepszeń lub ich wartości.(ten podpunkt to propozycja)

3. Przy ustalaniu stawki bazowej uwzględnia się koszty utrzymania i konserwacji budynku.

4. Stawkę bazową można podwyższyć nie więcej niż o 50% w budynkach lub lokalach wyremontowanych bądź wybudowanych po 01.01.2005r. i wyposażonych w c. o., wodociąg i kanalizację.

5. Niezależnie od sytuacji określonej w ust. 1 można dokonać zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- a) ulepszenia budynku, lokalu,
- b) zmniejszenia wyposażenia technicznego.

Budynki z zasobu mieszkaniowego Gminy Wielgie nie posiadają mieszkań na poddaszu oraz w sutenerach.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Wielgie.

2. Przy wykonaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- a) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmu lokali,
- b) przydział lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Wielgie.
- c) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

3. Na lata 2024 – 2028 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z opłat czynszów za lokale komunalne i socjalne, lokale użytkowe a także ze środków budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowych tj. dotacji, kredytów, pożyczek i darowizn.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji budynków i lokali , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2024	10.000,00	20.000,00	0	Uzależnione od pozyskania

				środków zewnętrznych
2025	10.000,00	20.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznych
2026	20.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznych
2027	20.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznych
2028	30.000,00	30.000,00	0	Uzależnione od pozyskania środków zewnętrznych

2. Podane kwoty mogą się zmieniać w związku z opracowywaniem co roku budżetu gminy oraz z uwagi na możliwość pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. .1. Należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania zasobem:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) urealnienie polityki czynszowej, tj. dążenie do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali,
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń lokali,
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,

2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy podejmowane będą działania zmierzające do zamiany lokali z większych na mniejsze w przypadku osób posiadających zadłużenie opłat czynszowych.