



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 31 marca 2025 r.

Poz. 1515

UCHWAŁA NR X/71/2025 RADY GMINY W JEZIORACH WIELKICH

z dnia 25 marca 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2025 – 2029

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

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2025 – 2029 w brzmieniu ustawowym w załączeniu nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeziora Wielkie.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVIII/151/2021 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2021 – 2025 (Dz. Urz. Kuj.-Pom. Z dnia 2021 r., poz. 842).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Kamelski

Załącznik do uchwały Nr X/71/2025

Rady Gminy w Jeziorach Wielkich

z dnia 25 marca 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Jeziora Wielkie na lata 2025 – 2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 roku, poz. 725),
2. Gminie – Gmina Jeziora Wielkie,
3. Wólcie – Wójt Gminy Jeziora Wielkie,

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. do zasobu mieszkaniowego gminy Jeziora Wielkie wchodzą:

- 1) 2 lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy.
- 2) 5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w części własność gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy gminy Jeziora Wielkie

Forma własności	Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Jeziora Wielkie	Gaj	1	1	37,00
	Wólcin	1	1	47,33
Budynki stanowiące w części własność Gminy Jeziora Wielkie	Dobsko	1	1	30,02
	Siedlimowo	1	3	138,58
	Rzeszyn	1	1	55,64
Razem		5	7	308,57

§ 3. Posiadany przez Gminę Jeziora Wielkie zasób mieszkaniowy w roku 2024 r. nie był w pełni wykorzystany (1 lokal zamieszkały na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, 4 lokale zamieszkałych na podstawie umowy najmu socjalnego zawartych na czas określony). Jeden lokal w miejscowości Siedlimowo oraz w miejscowości Gaj pozostały niezamieszkałe na wypadek konieczności umieszczenia osoby znajdującej się w trudnej sytuacji życiowej lub posiadającej wyrok eksmisyjny.

§ 4. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry. Informacje o stanie technicznym oraz wyposażeniu przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Stan techniczny oraz wyposażenie lokali mieszkalnych

Lp.	Położenie lokalu	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu	Wyposażenie techniczne lokalu/lokalu	Stan techniczny lokalu
1	Siedlimowo (budynek po szkole podstawowej)	1	50,90 m ²	Instalacje: elektryczna, c.o, wod.-kan., łazienka i wc	dobry

2	Siedlimowo (budynek po szkole podstawowej)	1	29,38 m ²	Instalacje: elektryczna, c.o, wod.-kan., łazienka i wc	dobry
3	Siedlimowo (budynek po szkole podstawowej)	1	58,30 m ²	Instalacje: elektryczna, c.o, wod.-kan., łazienka i wc	dobry
4	Rzeszyn (budynek po byłej szkole)	1	55,64 m ²	Instalacje: elektryczna, c.o., wod-kan., łazienka z wc	dobry
5	Dobsko (budynek mieszkalno-usługowy)	1	30,02 m ²	Instalacje: elektryczna, wod-kan., łazienka z wc	dobry
6	Gaj (budynek mieszkalno-usługowy)	1	37,00 m ²	Instalacje: elektryczna, wod-kan.	dobry
7	Wójcin (budynek szkoły podstawowej)	1	47,33 m ²	Instalacje: elektryczna, wod-kan., c.o., łazienka i wc	dobry

§ 5. W prognozowanym okresie nie przewiduje się znacznej zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych Gminy. Nie przewiduje się również budowy nowych lokali mieszkalnych. Podstawowym ograniczeniem budowy i adaptacji nowych lokali mieszkalnych jest ograniczenie finansowe budżetu Gminy.

§ 6. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej, mieszkaniowej i materialnej, uznaje się za uzasadnione możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich w/w osobom.

Rozdział 3.

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

§ 7. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których okres użytkowania przekracza 30 lat, co skutkuje koniecznością ponoszenia regularnych nakładów finansowych na ich remonty.

§ 8. W zależności od możliwości finansowych Gminy Jeziora Wielkie, w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty zasobu mieszkaniowego. Przeznaczenie tych środków umożliwi realizację bieżących napraw oraz prac konserwacyjnych.

§ 9. W latach 2025 -2029 Gmina Jeziora Wielkie będzie prowadzić bieżące naprawy, remonty oraz modernizacje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Prace te będą realizowane w oparciu o potrzeby wynikające z oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem wpływów czynszów najmu na wysokość dostępnych środków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 4.

Planowanie sprzedaży lokali w kolejnych latach

W prognozowanym okresie nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Wysokość bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie ustala Wójt Gminy Jeziora Wielkie w drodze zarządzenia, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 11. Stawka bazowa czynszu na lokale położone poza terenem miejscowości Jeziora Wielkie nie może być niższa niż 90% stawki określonej przez Wójta Gminy, zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy.

§ 12. Wprowadza się następujące obniżki stawki bazowej czynszu, wynikające z określonych czynników:

1. brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością najemcy – obniżka w wysokości 10%
2. lokal położony na poddaszu – obniżka w wysokości 10%
3. brak wc w lokalu – obniżka w wysokości 5%
4. brak łazienki i kanalizacji w lokalu – obniżka w wysokości 10%.

§ 13. Stawka czynszu za lokale przeznaczone na najem socjalny nie może przekraczać 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy.

§ 14. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie:

1. jeżeli najemca dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz,
2. w razie niezwrócenia wartości ulepszenia w lokalu, najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

§ 15. W przypadku pogorszenia się ogólnego stanu technicznego budynku lub obniżenia standardu jego wyposażenia technicznego, Gmina zobowiązana jest do dokonania odpowiedniej korekty wysokości czynszu, uwzględniając stopień i charakter zaistniałych zmian. Obniżka czynszu następuje po uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na obniżenie wartości użytkowej lokalu.

§ 16. Dopuszcza się możliwość czasowego obniżenia czynszu za najem lokalu mieszkalnego o maksymalnie 20%, pod warunkiem spełnienia następujących kryteriów:

1. najemca nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego
2. średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza kwoty określonej w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1335).

Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

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

§ 17. 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.

§ 18. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie zarządza Wójt Gminy Jeziora Wielkie poprzez zatrudnionych w Urzędzie Gminy pracowników, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

§ 19. 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 niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
4. uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

W latach 2025 - 2029 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. W okresie obowiązywania programu podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki przewidziane na ten cel w budżecie Gminy Jeziora Wielkie.

§ 21. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1. środki pochodzące z budżetu Państwa,
2. fundusze Unii Europejskiej,
3. kredyty komercyjne,
4. inne źródła finansowania przewidziane w przepisach prawa.

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

§ 22. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się znaczącego wzrostu kosztów związanych z remontami, modernizacją ani inwestycjami w mieszkaniowy zasób Gminy Jeziora Wielkie.

§ 23. Prognozowana wysokość kosztów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie w latach 2025 – 2029, uwzględniająca podział na poszczególne kategorie wydatków, została przedstawiona w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	5.000,00 zł.	5.100,00 zł.	5.200,00 zł.	5.300,00 zł.	5.400,00 zł.
Koszty remontów	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.	5.000,00 zł.
Koszty modernizacji	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.
Koszty inwestycyjne	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.	0 zł.
Ogółem	10.000,00 zł.	10.100,00 zł.	10.200,00 zł.	10.300,00 zł.	10.400,00 zł.

§ 24. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi korzystających z pomieszczeń budynku, zapewnia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą i elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową. Mają również na uwadze utrzymanie wymaganego stanu technicznego i racjonalnego wykorzystywania energii elektrycznej, ciepłej i wody w budynku.

§ 25. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkalnego zasobu Gminy uwarunkowana będzie wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz możliwościami finansowymi budżetu Gminy. Wysokość nakładów na poszczególne rodzaje kosztów w poszczególnych latach, określana będzie corocznie w uchwale budżetowej, za szczególnym uwzględnieniem wydatków na remonty i modernizację posiadanych zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jeziora Wielkie

§ 26. W ramach efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy planuje się podejmowanie działań mających na celu poprawę wykorzystania lokali mieszkalnych oraz ich racjonalną eksploatację. W szczególności przewiduje się:

1. przeprowadzanie zamian lokali na czas określony w sytuacjach uzasadnionych, takich jak dostosowanie lokalu do potrzeb użytkowników lub prowadzenie niezbędnych prac remontowych,

2. podejmowanie działań zmierzających do modernizacji i remontów lokali oraz dostosowania ich standardu technicznego do aktualnych wymogów użytkowych

3. monitorowanie zawartych umów najmu oraz weryfikację sposobu wykorzystywania lokali przez najemców, w celu zapewnienia ich właściwego użytkowania zgodnie z warunkami umowy.

4. podejmowanie działań adaptacyjnych w zakresie dostosowania lokali mieszkaniowych do potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz możliwościami finansowymi gminy,

5. opracowanie i realizację polityki przestrzennej obejmującej m.in. wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej,

6. wspieranie oraz promowanie różnych form budownictwa mieszkaniowego, w tym budownictwa komunalnego i społecznego.

§ 27. Realizacja powyższych działań przyczyni się do optymalizacji wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Jeziora Wielkie oraz poprawy warunków zamieszkania mieszkańców.