

**UCHWAŁA NR XIX/90/2025
RADY GMINY ZBÓJNO**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno
na lata 2026-2030**

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) 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 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbójno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Stancelewska

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Głównym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2026-2030, zwanego dalej „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym poprzez utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym, zaspakajanie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

§ 2. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- 8) opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas oznaczony i nieoznaczony.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Zbójno wg stanu na dzień 14.11.2025 r. obejmuje 20 lokali mieszkalnych w 4 budynkach, położonych w miejscowościach: Sitno, Wielgie i Zbójno.

2. Obecnie w mieszkaniowym zasobie gminy znajdują się lokale komunalne i socjalne.

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością gminy, na cele mieszkaniowe.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, urządzenia wodociągowo– kanalizacyjne oraz łazienkę.

6. Strukturę lokali, prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy określa tabela poniżej.

L.p. .	Adres budynku	Ilość lokali						Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokali				Status lokali
		Stan aktualn y 2025 r.	Przewidywana w poszczególnych latach						Instalacja wodociąg owa	Instalacja kanalizacyjna		Instalacja centralneg o ogrzewani a	
			202 6 r.	202 7 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.			Z sieć i	Zbiorniki bezodpływow e		
1.	Zbójno 35	1	1	1	1	1	1	zadowalając y	tak	tak	Nie	nie	komunalne
2.	Zbójno 156	4	4	4	4	4	4	zadowalając y	tak	tak	Nie	nie	komunalne

	(oficyna)												
3.	Sitno 75	4	4	4	4	4	4	zadowolają y	tak	nie	Tak	nie	komunalne
4.	Wielgie 73A	2	2	2	2	2	2	zadowolają y	tak	tak	Nie	nie	komunalne
5.	Wielgie 73A	9	9	9	9	9	9	Bardzo dobry	tak	tak	nie	nie	socjalne

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacji na lata 2026-2030

§ 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Rok	Adres budynku	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach	
			Remonty	Modernizacje
1.	2026	Zbójno 35	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Zbójno 156 (oficyna)		
		Sitno 75		
		Wielgie 73 A		
2.	2027	Zbójno 35	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Zbójno 156 (oficyna)		
		Sitno 75		
		Wielgie 73 A		
3.	2028	Zbójno 35	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Zbójno 156 (oficyna)		
		Sitno 75		
		Wielgie 73 A		
4.	2029	Zbójno 35	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Zbójno 156 (oficyna)		
		Sitno 75		
		Wielgie 73 A		
5.	2030	Zbójno 35	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Zbójno 156 (oficyna)		
		Sitno 75		
		Wielgie 73 A		

§ 6. Realizacja remontów i modernizacja zasobu mieszkaniowego gminy ma na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonego.

§ 7. Podstawę planów remontów i modernizacji stanowią:

- 1) wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków;
- 2) niezbędne remonty w lokalach zajmowanych przez najemców.

§ 8. Realizacja planów remontów i modernizacji w poszczególnych latach uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 9. W latach 2026-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy następować będzie na wniosek najemcy bądź z inicjatywy gminy, po spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 11. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2026-2030 przedstawia tabela poniżej:

L.p.	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2026	20	0
2.	2027	20	0
3.	2027	20	0
4.	2029	20	0
5.	2030	20	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 12. Stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy zróżnicowane są ze względu na położenie oraz wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

§ 13. Podwyżka stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne wprowadzana będzie każdorazowo Zarządzeniem Wójta Gminy Zbójno.

§ 14. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest z uwzględnieniem określonych niniejszym programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Przyjmuje się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1:

1) czynniki podwyższające:

- a) urządzenia wod. – kan. – 10%,
- b) łazienka – 10%;

2) czynniki obniżające:

- a) położenie lokalu w budynku, kondygnacja – 5%,
- b) położenie budynku w strefie peryferyjnej – 5%,
- c) zły stan techniczny budynku – 10%.

3. Podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu następuje z tytułu każdego czynnika.

4. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Rozdział 6.

Sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026-2030

§ 15. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Zbójno.

2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw budynków oraz lokali mieszkalnych.

3. W Urzędzie Gminy Zbójno prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo – budowlanych.

4. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójno.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, wpływy ze sprzedaży mieszkań, wpływy uzyskiwane z środków unijnych i innych programów wsparcia związanych z gospodarką mieszkaniową, środki przewidziane w budżecie gminy.

2. Planowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w latach 2026-2030 przedstawia tabela poniżej.

	Planowane wpływy z czynszów za lokale mieszkalne (w zł)				
Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Wielkość wpływu	25.000,00	26.000,00	27.000,00	28.000,00	29.000,00

3. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych.

§ 17. Planowaną wysokość wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy w latach 2026-2030 przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków (w zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	24.000,00	25.000,00	26.000,00	27.000,00	28.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	56.000,00	57.000,00	58.000,00	59.000,00	60.000,00
3.	Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem	80.000,00	82.000,00	84.000,00	86.000,00	88.000,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§ 19. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego poprzez wyodrębnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 20. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy oraz posiadanych środków finansowych, Wójt przedłoży Radzie propozycję zmian w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2026-2030.

Uzasadnienie

uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zbójno na lata 2026-2030

1. Wyjaśnienie celu przyjęcia uchwały, tym przedstawienie istniejącego stanu faktycznego w dziedzinie która ma być unormowana oraz wykazanie różnic między dotychczasowym a projektowym stanem prawnym:

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwala, na okres co najmniej pięciu kolejnych lat, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wobec upływu okresu obowiązywania uchwały Nr XXIII/144/2020 Rady Gminy Zbójno z dnia z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbójno na lata 2021-2025, konieczne jest podjęcie niniejszej uchwały.

2. Charakterystykę przewidywanych skutków związanych z wejściem uchwały w życie, w tym w szczególności skutków finansowych:

Realizacja uchwały wymagała zabezpieczenia finansowych środków budżetowych dotyczących potrzeb remontowych oraz nakładów niezbędnych do bieżącej eksploatacji i utrzymania budynków oraz lokali w niepogorszonym stanie. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

3. Omówienie wyników konsultacji społecznych bądź wydanych opinii i/lub dokonanych uzgodnień, jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów prawa.

Uchwała nie wymaga uzyskania stosownych opinii i uzgodnień.