

**Projekt**

z dnia 18 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**Wójt**  
**mg A. Kadiusz Żak**  
Sekretarz Gminy

**UCHWAŁA NR .../.../2025  
RADY GMINY WAGANIEC  
z dnia ... 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w związku z 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725), Rada Gminy Waganiec uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waganiec na lata 2025 - 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waganiec.

§3. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej [www.waganiec.biuletyn.net](http://www.waganiec.biuletyn.net)

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

Sprawdzono pod względem formalnym i prawnym  
Radca Prawny Tr(W)-25  
Tomasz Mroczkowski

Waganiec, dnia

18.02.2025

Podpis

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WAGANIEC NA LATA 2025 – 2029**

### **Rozdział 1.**

#### **Charakterystyka zasobów Gminy i prognoza wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. Na dzień 31 grudnia 2024 r. łączna ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy wynosiła: 40 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale socjalne, w tym:

- 36 lokali mieszkalnych w 6 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,
- 2 lokale socjalne w 1 budynku stanowiącym w 100% własność gminy,
- 4 lokale mieszkalne w 3 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach gminy wynosi 1974,71 m<sup>2</sup>, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych wynosi 144,29 m<sup>2</sup>.

§ 2. Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność gminy, o których mowa w § 1 jest następujący:

- 5 budynków w stanie dobrym: Ariany 26, Wólne 33, Kaźmierzyn 1, Zbrachlin 5, Brudnowo 15A.
- 1 budynek w stanie złym: Plebanka, ul. Słoneczna 12.

§ 3. Prognozuje się następujące wielkości zasobu mieszkaniowego:

<b>Lp.</b>	<b>Budynki – 100% własność gminy</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
1.	Ilość budynków 100% własność gminy	6	6	6	6	6
2.	Ilość lokali mieszkalnych 100% własność gminy	42	42	42	42	42
3.	Pow. lokali mieszkalnych 100% własność gminy	1974,71	1974,71	1974,71	1974,71	1974,71
4.	Ilość lokali socjalnych 100% własność gminy	2	2	2	2	2

Lp	Budynki – Wspólnoty mieszkaniowe	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Ilość budynków	3	3	3	3	3
2.	Ilość lokali mieszkalnych	4	4	4	4	4
3.	Pow. lokali mieszkalnych	144,29	144,29	144,29	144,29	144,29
4.	Ilość lokali socjalnych	0	0	0	0	0

## Rozdział 2.

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Waganiec na lata 2025 - 2029 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia:

**1) potrzeby remontowe:**

- a) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- e) zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

**2) priorytety remontowe:**

- a) remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb w oparciu o przeprowadzone okresowe przeglądy budynków,
- b) udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych,
- c) naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku,
- d) roboty elektryczne i odgromowe,
- e) instalacja wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

3. Wprowadzenie niniejszego programu ma na celu osiągnięcie następujących korzyści:
  - 1) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
  - 2) obniżenie kosztów eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
  - 3) zahamowanie procesu degradacji budynków pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.
4. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu gminy w stanie nie pogorszonym.
5. Typowanie do remontu budynków komunalnych, które są własnością w 100% Gminy Waganiec, odbywa się na podstawie protokołu potrzeb spisanego podczas wizji lokalnej przez Zarządcę oraz przeglądów budynków.
6. Podstawę typowania remontów i modernizacji w głównej mierze stanowić będą:
  - 1) wyniki okresowych kontroli budynków określonych w prawie budowlanym,
  - 2) remonty lokali zwolnionych przez najemców i niezbędne remonty obciążające właściciela w lokalach zajętych przez najemców,
  - 3) zabezpieczone corocznie w budżecie gminy stosowne środki na wykonanie remontów.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2029**

§ 5. 1. Przewiduje się w kolejnych latach sprzedaż ok. 2 lokali mieszkalnych rocznie.

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych sprzedanych</b>	<b>Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych ogółem (w m<sup>2</sup>)</b>
<b>2025</b>	4	170,31
<b>2026</b>	2	63,21
<b>2027</b>	2	47,77
<b>2028</b>	2	58,14
<b>2029</b>	2	91,70
<b>SUMA</b>	12	431,13

2. Wytypowanie do sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach, które do tej pory nie były przewidziane do sprzedaży.

3. Celem działań wynikających z ust. 2 jest:

- 1) przyspieszenie sprzedaży mieszkań komunalnych,
- 2) uwolnienie gminy od sprawowania zarządu tymi nieruchomościami i ponoszenia kosztów związanych z zarządem.

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się zasady polityki czynszowej, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

3. Wójt Gminy Waganiec określa stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w drodze Zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 7. 1. Maksymalny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania przyjmuje się w wysokości określonej w art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

	<b>Stan wyposażenia mieszkań w instalację</b>	<b>Stan budynków</b>
<b>A</b>	Lokale o współczesnym standardzie wyposażone w c.o., WC, łazienkę, cw	Bardzo dobry
<b>B</b>	Lokale o wyposażeniu w c.o., WC, łazienkę	Dobry
<b>C</b>	Lokale o wyposażeniu w łazienkę, WC, bez c.o.	Dobry
<b>D</b>	Lokale o wyposażeniu w WC, bez łazienki	Dobry
<b>E</b>	Lokale o wyposażeniu tylko w wodociąg i kanalizację	Dostateczny
<b>F</b>	Lokale bez wodociągu i kanalizacji	Dostateczny
<b>G</b>	Lokale socjalne – budynki nadające się do stałego przebywania osób	Dobry

2. Ustala się stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową z uwzględnieniem warunków określonych w tabeli z ust. 1.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszt bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty budynków. Miesięczne stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy Waganiec ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego i nie mogą one przekroczyć 3% rocznej wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 8. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 9. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.

§ 10. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany w fakturze, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inaczej.

§ 11. Gmina Waganiec nie przewiduje obniżek czynszu.

§ 12. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Waganiec w latach 2025-2029**

§ 13. Zasoby mieszkaniowe Gminy Waganiec zarządzane są przez Wójta Gminy Waganiec.

§ 14. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) wykonywanie czynności związanych z najmem lokali:
  - a) zawieranie umów najmu,
  - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 15. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 - 2029 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, środków własnych oraz innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

## Rozdział 7.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty eksploatacji, zarządu i remontów

§ 16. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznaczone będą na pokrycie kosztów zarządu, eksploatacji i części remontów w następujący sposób:

Lp.	Rodzaj kosztu	Wysokość poniesionych kosztów określonych w % w poszczególnych latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty zarządu	30	30	30	30	30
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	33	33	33	34	34
3.	Koszty remontu (fundusz remontowy)	28	29	30	28	30

2. Dotacja, której wysokość na dany rok wynika z planów budżetowych gminy, w całości przeznaczona będzie na pokrycie kosztów remontów (fundusz remontowy).

3. Inwestycje prowadzone będą zgodnie z planem inwestycyjnym gminy.

## Rozdział 8.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujące zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) Przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
- 2) Planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, analizować sytuację w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 18. 1. W okresie obowiązywania niniejszego programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych.

2. Preferowana będzie sprzedaż lokali w następujących budynkach: Zbrachlin 5, Kaźmierzyn 1, Waganiec, ul. Wspólna 1, 4, 5, Brudnowo 15A.

3. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale, które nie mogą stanowić odrębnej nieruchomości,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wyburzenia.

§ 19. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu na wniosek najemcy przy spełnieniu warunków wynikających z przyjętych zasad sprzedaży.

§ 20. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy gminy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do:

- 1) rozwoju budownictwa jednorodzinnego poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) rozwoju budownictwa społecznego.

§ 21. 1. Tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa indywidualnego wyznaczają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. W planach, o których mowa w ust. 1 wyznacza się obszary z przeznaczeniem na:
  - 1) indywidualną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - 2) zabudowę wielorodzinną.

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr .../.../2025 Rady Gminy Waganiec z dnia ... 2025 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kwestie mieszkaniowe dla organu wykonawczego jakim jest Wójt Gminy Waganiec zajmują ważne miejsce w hierarchii spraw do zrealizowania w najbliższych latach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Waganiec na lata 2025-2029 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 3) analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokości wydatków w kolejnych latach na remonty lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Opracowanie programu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez podjęcie działań mających na celu utrzymanie w należyтым stanie technicznym oraz dokonywanie remontów w już istniejących obiektach.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Z up. WÓJTA  
mgr Arkadiusz Żak  
Sekretarz Gminy