UCHWAŁA NR XXXI/217/2026
RADY GMINY ZBICZNO

z dnia 29 września 2026 r.

zmieniająca Uchwałę nr XXXII/224/2021 Rady Gminy Zbiczno z dnia 31 marca 2021 r w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r., poz. 622 ze zm.[1)]) 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. W uchwale nr XXXII/224/2021 Rady Gminy Zbiczno z dnia 31 marca 2021 r w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno na lata 2021-2026, zmianie podlega załącznik do ww. uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Radosław Stawski

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2026 r., poz.912

Załącznik do uchwały nr XXXI/217/2026

Rady Gminy Zbiczno

z dnia 29 września 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno na lata 2021-2026

Rozdział 1.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zbiczno;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywalne zmiany w zakresie zarzadzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;

7) wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową (koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty inwestycyjne);

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Zbiczno

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Zbiczno obejmuje łącznie 10 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Zbiczno lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami, na który składają się:

1) 4 lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gminy położonych w miejscowościach:

a) Sumowo 26 – 2 lokale

b) Sumówko 4 – 1 lokal

c) Szramowo 33A - 1 lokal

2) 6 lokali mieszkalnych w budynkach pozostających we współwłasności:

a) Najmowo 10 – 1 lokal

b) Najmowo 27- 1 lokal

c) Lipowiec 9A- 4 lokale

2. Pozostałe budynki przeznaczone do adaptacji na cele mieszkalne:

1) budynek po dawnej szkole podstawowej – Lipowiec 9A – 2 lokale

§ 3. 1. Struktura zasobów mieszkaniowych gminy wraz ze stanem technicznym budynków określonym na bazie wyposażenia lokali w instalację centralnego ogrzewania, wodociągu, kanalizacji sanitarnej prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Rodzaj budynku	Nr lokalu	powierzchnia [m2]	ilość izb	Wyposażenie techniczne-instalacje				
						elekt	wodoc	kana	c.	zbiornik

						r.	.	l.	o.	bezodpły -wowy
1.	Sumowo 26	Remiza strażacka z częścią mieszkalną	1	35,30	3	+	+	-	-	+
			2	16,00	2	+	+	-	-	+
2.	Sumówko 4	mieszkalny	1	46,00	3	+	+	-	-	+
4.	Najmowo 10	mieszkalny	1	25,40	2	+	+	+	-	-
5.	Najmowo 27	mieszkalny	6	47,10	6	+	+	+	+	-
6.	Lipowiec 9A	mieszkalny	1	46,20	4	+	+	-	+	+
			2	21,60	2	+	+	-	+	+
			3	32,40	3	+	+	-	+	+
			4	57,60	5	+	+	-	+	+
		adoptowany na cele mieszkalne	5	52,80	5	+	+	-	+	+
			6	51,80	4	+	+	-	+	+
7.	Szramowo	mieszkalny	1	35,34	4	+	+	-	-	+

„+” tak

„- ” nie

2. Stan techniczny budynków w których są usytuowane lokale stanowiące zasób gminy określa się w większości jako dobry.

3. Gmina Zbiczno nie planuje powiększenia mieszkaniowego zasobu przez zakup lub budowę budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że wskutek wykupu lokali wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026 zmaleje.

4. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 5. 1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki

okresowych przeglądów stanu technicznego budynków.

2. Ze względu na wiek budynków, część obiektów wymaga dużych nakładów finansowych na remont i modernizację, w szczególności termomodernizację.

§ 6. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne z uwagi na znaczny stopień zużycia części komunalnych budynków i lokali, będą rosły, a przewidywane możliwości finansowe są ograniczone.

2. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie budynków i lokali we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie remontów bieżących.

3. Rzeczowy zakres potrzeb remontowych ujęto w poniżej tabeli.

Adres	***Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych***				
	2021	***2022***	***2023***	***2024***	***2025, 2026***
Sumowo 26	Remonty bieżące wynikające z	Remonty bieżące wynikające z	Remonty bieżące wynikające z	Remonty bieżące wynikające z	Remonty bieżące wynikające z

	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych , konserwacja naprawa pokrycia dachu	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych
Sumówko 4	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Wymiana instalacji elektrycznej, remont dachu	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych
Najmowo 10	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych, termomoderni -zacja części budynku	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych
Najmowo 27	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych
Lipowiec 9A	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Częściowa adaptacja budynku na cele mieszkalne	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych	Remonty bieżące wynikające z przeglądów okresowych
Szramowo 33A	Adaptacja budynku na cele mieszkalne	Adaptacja budynku na cele mieszkalne	Adaptacja budynku na cele mieszkalne	Adaptacja budynku na cele mieszkalne	Adaptacja budynku na cele mieszkalne

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych. Należy dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy, wszędzie tam gdzie nie istnieją jakiekolwiek kolizje formalno-prawne.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

3. Zasady sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Zbiczno oraz zasady udzielania bonifikat określone zostały w odrębnej uchwale Rady Gminy Zbiczno.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją

mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

3. Zmiana wysokości stawki czynszu nie wymaga aneksu do umowy, aktualizacja czynszu będzie następowała w drodze jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego.

4. Ustalony przez Wójta czynsz, o którym mowa w ust.1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

5. Dla stawki czynszu najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających czynsz .

6. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty i modernizacje.

7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają z góry do dnia 10 każdego miesiąca, czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, zależnych od stanu technicznego budynku, czy lokalu oraz jego wyposażeniu w urządzenia techniczne i instalacje.

8. Zmiana wysokości czynszu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w ustawie 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).

9. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

1) lokal lub budynek z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem lub własnym rozprowadzeniem centralnego ogrzewania – podwyższenie o 20%,

2) lokal lub budynek z instalacją ciepłej wody – podwyższenie o 10%,

3) lokal lub budynek położony w centrum wsi – podwyższenie o 10%.

10. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

1) lokal lub budynek bez wydzielonej kuchni – obniżenie o 10%,

2) lokal lub budynek bez urządzeń wodno – kanalizacyjnych – obniżenie o 20%,

3) lokal lub budynek bez wc w lokalu lub budynku – obniżenie o 10%,

4) lokal lub budynek położony poza obszarami zwartej zabudowy– obniżenie o 10%.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywalne zmiany w zakresie zarzadzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Zbiczno.

2. Sprawy mieszkaniowe w Urzędzie Gminy prowadzi Referat Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa. Referat GKB przyjmuje wnioski dotyczące zasobu mieszkaniowego gminy Zbiczno oraz zleca wykonanie remontów, modernizacji oraz napraw bieżących.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości;

3) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniem czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

5) remonty, konserwacje i modernizację lokali i budynków w miarę posiadanych środków finansowych

6) zapewnienie przeglądów okresowych budynków i instalacji.

4. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarzadzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

§ 10. 1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej oraz koszty remontów i modernizacji. W latach 2021-2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;

2) środki budżetowe.

2. Remonty i modernizacje wymagające znacznych nakładów finansowych będą realizowane wyłącznie po zabezpieczeniu środków na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową (koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty inwestycyjne)

§ 11. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową gminy planuje się na poziomie zawartym w poniższym zestawieniu tabelarycznym:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków (zł)	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (zł)	Koszy inwestycyjne (zł)
1.	2021	5 000,00	20 000,00	0,00
2.	2022	5 000,00	20 000,00	0,00
3.	2023	5 000,00	20 000,00	0,00
4.	2024	5 000,00	20 000,00	0,00
5.	2025	5 000,00	20 000,00	0,00
6.	2026	5 000,00	20 000,00	0,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowych zasobem gminy.

§ 12. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

1) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;

2) kontynuować politykę mającą na celu sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz dotychczasowych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu;

3) windykować na bieżąco należności czynszowe;

4) pomagać w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;

5) proponować zamianę lokali z uwzględnieniem sytuacji materialnej osób oraz powierzchni użytkowej lokalu.

UZASADNIENIE

W uchwale nr XXXII/224/2021 Rady Gminy Zbiczno z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno na lata 2021–2026 zmianie podlega załącznik do przedmiotowej uchwały. Konieczność dokonania zmiany wynika ze zmiany sposobu użytkowania budynku położonego pod adresem Szramowo 33A na budynek o funkcji mieszkalnej. W związku z powyższym zachodzi potrzeba uwzględnienia przedmiotowego budynku w mieszkaniowym zasobie Gminy Zbiczno oraz odpowiedniej aktualizacji danych zawartych w załączniku do uchwały.Wprowadzenie zmiany pozwoli na dostosowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zbiczno na lata 2021–2026 do aktualnego stanu faktycznego i sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.