

Projekt

z dnia 7 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHROSTKOWO**

z dnia 17 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Chrostkowo na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przyjąć Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chrostkowo na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrostkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Patryk Chojnicki

Załącznik do uchwały nr

Rady Gminy Chrostkowo

z dnia 17 listopada 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chrostkowo na lata 2025-2029

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Chrostkowo na lata 2025-2029 obejmuje:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 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 przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach i analiza kosztów funkcjonowania zasobu mieszkaniowego;
- 7) 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;
- 8) Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2025-2029

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach będących własnością Gminy Chrostkowo, co przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
1.	Stalmierz 70 (po byłej szkole podstawowej)	1	36,00	36,00
2.	Chrostkowo 71	1	26,48	26,48
	Łącznie:	2	62,48	62,48

§ 3. Stan techniczny budynków jest zadowalający. Gmina nie planuje przeprowadzania remontów kapitalnych oraz budowy nowych mieszkań.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029

§ 4. W okresie 5 lat Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych. Konieczność wykonywania niektórych remontów wynikać będzie ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynków czy zgłoszonych potrzeb najemców.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

§ 5. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Chrostkowo przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Planowana sprzedaż lokali

Lp.	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Łączna powierzchnia lokali (m ²)
1.	Stalmierz 54 (działka ewid. Nr 197)	1	35,00	35,00
2.	Chrostkowo 77 (działka ewid. Nr 287/1)	1	20,89	20,89
	Łącznie:	2	55,89	55,89

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa w latach 2025-2029 prowadzona przez Gminę Chrostkowo powinna zmierzać do takich stawek czynszu, które zapewniłyby pokrycie niezbędnych kosztów utrzymania, ale również umożliwiłyby pozyskanie środków na prace remontowe.

§ 7. Wysokości miesięcznych stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalana jest w drodze Zarządzenia Wójta Gminy Chrostkowo.

§ 8. Określa się czynniki obniżające stawkę czynszu z uwagi na wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego:

- lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej -20%
- lokal bez centralnego ogrzewania -20%
- lokal bez łazienki -20%
- lokal bez WC -20%

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

§ 9. Nadzór właścicielski nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje bezpośrednio Wójt Gminy Chrostkowo.

§ 10. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:

1. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.
2. Prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.

§ 11. Nie przewiduje się w latach 2025-2029 zmian w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

1. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Środki z budżetu Gminy Chrostkowo
3. Wpływy zewnętrzne

§ 13. Planowane przychody z czynszów przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Planowane przychody z czynszów

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Potencjalne roczne wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	3781,68 zł	3781,68 zł	3781,68 zł	3781,68 zł	3781,68 zł

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

§ 14. Wysokość kosztów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wysokość kosztów

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	1900,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł
2.	Koszty remontów, modernizacji i koszty inwestycyjne	1500,00 zł	1500,00 zł	1500,00 zł	1500,00 zł	1500,00 zł
	Razem	3400,00 zł	3500,00 zł	3500,00 zł	3500,00 zł	3500,00 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 15. Zmierzając do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w czasie obowiązywania niniejszego Programu zalecane jest kontynuowanie następujących założeń:

1. Systematyczne weryfikowanie zawartych umów najmu;
2. Racjonalne prowadzenie bieżących napraw oraz remontów lokali mieszkalnych;
3. Podejmowanie działań mających na celu wychodzenie ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
4. Ustalanie, czy najemca nie ma tytułu prawnego do innego lokalu;
5. Dopuszczenie możliwości zbywania nieruchomości budynkowych wymagających znacznych nakładów finansowych na przeprowadzenie kapitalnych remontów.

§ 16. W latach 2025-2029 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Chrostkowo.

§ 17. Powyższy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi podstawę planowania budżetu na lata 2025-2029 w zakresie remontów budynków oraz prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej.

UZASADNIENIE

Na podstawie 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) Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program taki zgodnie z przepisami wyżej wskazanej ustawy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować zagadnienia wymagane art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 powyższej ustawy, w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kontynuowanie działań zmierzających do planowego gospodarowania zasobami gminy jest związane z tymi samymi ustawami dotyczącymi zasad funkcjonowania samorządu lokalnego, które na przestrzeni ostatnich lat nie zmieniły zakresu obowiązków gmin.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały przez właściwy organ danej jednostki samorządu terytorialnego jest zasadne.