

**UCHWAŁA NR RGK.0007.128.2023**  
**RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 31 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024 - 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024 - 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Białe Błota.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy

**Henryk Sykut**

Załącznik do uchwały Nr RGK.0007.128.2023  
Rady Gminy Białe Błota  
z dnia 31 października 2023 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024-2028**

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Białe Błota.**

**§ 1.** 1. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych mających na celu racjonalne gospodarowanie wymienionym zasobem. Działania te mają służyć realizacji zadania własnego gminy, polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i komunalnych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Białe Błota został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb remontowych i modernizacji;
- planowaną sprzedaż lokali;
- zasady polityki czynszowej;
- sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych;
- opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

2. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych będących własnością Gminy Białe Błota oraz budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Białe Błota na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco :

Budynki zarządzane przez Zakład Usług Wodociągowych i Komunalnych Sp. z o.o. w Białych Błotach.

	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali będących własnością Gminy Białe Błota</b>
1.	Białe Błota, ul. Betonowa 1a	14

2.	Białe Błota, ul. Biała 2	3
3.	Białe Błota, ul. Centralna 25A	2
4.	Białe Błota, ul. Chmielna 9	1
5.	Ciele, ul. Osiedle 4c	1
6.	Drzewce, ul. Drzewiecka 4	4
7.	Kruszyn Kraj. ul. Lipowa 5	1
8.	Lisi Ogon, ul. Sierpowa 1	2
9.	Łochowo, ul. Nakielska 14	2
10.	Łochowo, ul. Nakielska 33	2
11.	Murowaniec, ul. Łochowska 1	8
12.	Murowaniec, ul. Łochowska 1A	6
13.	Murowaniec, ul. Łochowska 7	2
14.	Ciele, ul. Osiedle 7	1

Gmina Białe Błota jest właścicielem 14 lokali mieszkalnych znajdujących się w zarządzaniu Centrum Obsługi Edukacji i Sportu w Białych Błotach.

	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali</b>
1	Zielonka, ul. Bydgoska 11	5
2	Łochowo, ul. Wierzbowa 2	7
3	Przyłęki, ul. Zabytkowa 5	1
4	Białe Błota, ul. Centralna 27	1

3. Budynkiem poł. w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 14 oraz budynkiem poł. w Cielu przy ul. Osiedle 7 zarządza Wspólnota Mieszkaniowa, a Gmina Białe Błota w tych budynkach posiada 3 lokale mieszkalne.

4. Przewiduje się, że zasób mieszkaniowy w latach 2024-2028 wzrośnie z uwagi na budowę budynku gminnego w Murowańcu. Jednocześnie ze względu na zły stan techniczny budynków konieczna będzie rozbiórka części aktualnie posiadanych budynków. W roku 2023 podjęto Uchwałę Rady Gminy Białe Błota w sprawie sprzedaży lokalu położonego w Cielu przy ul. Osiedle 7. Lokal pozyskano na skutek przeniesienia własności w zamian za rentę.

**§ 2.** 1) Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia: Budynki wyposażone są w:

- a) instalację elektryczną w 100%,
- b) instalację wodociągową w 100%,
- c) instalację centralnego ogrzewania w 44 %,
- d) instalację ciepłej wody w 44 %.

e) instalację kanalizacji sanitarnej 54 %

2) Lokale socjalne zaopatrzone są w instalację elektryczną i instalację wodociągowo-kanalizacyjną.

**§ 3.** Prognoza zmian w zasobach mieszkaniowych w latach 2024-2028.

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali	63	60	67	67	67

Przewiduje się budowę budynku wielorodzinnego w miejscowości Murowaniec. Budynek wielorodzinny zaspokoi w małym stopniu potrzeby mieszkaniowe. Po wybudowaniu budynku planowane jest przesiedlenie najemców do nowego i rozbiórka lub sprzedaż budynków w złym stanie technicznym.

**§ 4.** Ocena stanu technicznego budynków:

- 1) Stan techniczny budynków komunalnych ze względu na wiek (najstarszy budynek z początku XX wieku) jest bardzo zróżnicowany. Wymagają one remontów w różnym zakresie, przede wszystkim ze względu na pęknięcia ścian zewnętrznych i wewnętrznych spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów, wykruszeniami zaprawy i zwiertzeniem cegły. Występuje brak izolacji poziomych i pionowych, brak wentylacji, nieszczelności pokryć dachowych, przemarzanie przegród budowlanych. W budynkach nie została przeprowadzona termomodernizacja.
- 2) Stan techniczny lokali socjalnych jest tożsamy, gdyż lokale znajdują się w budynkach gminnych.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji.**

**§ 5.** 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności :

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz środowiska,
- 2) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie wszystkich lokali w media takie jak: woda i instalację odprowadzenia ścieków.

2. Planowanie remontów odbywa się w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą Prawo budowlane. Przewiduje się poprawę stanu technicznego budynków przez ich modernizację oraz budowę nowego budynku wielorodzinnego, a co za tym idzie przenoszenie najemców do nowych lokali z budynków w złym stanie technicznym i remont budynków, które tego wymagają.

**§ 6.** Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp	Budynek	2024	2025	2026	2027	2028
----	---------	------	------	------	------	------

1	Białe Błota Betonowa 1a	Naprawa poszycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi	Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku		Wykonanie projektu oraz docieplenie budynku	Remont klatek schodowych
2	Białe Błota Biała 2	Naprawa drzwi wejściowych do budynku	Wymiana rynien i wyłazu dachowego	Naprawa dachu oraz ubytków w elewacji		
3	Białe Błota Centralna 25a	Wymiana dachu, naprawa kominów Wykonanie oświetlenia na klatce schodowej		Remont klatki schodowej		
4	Białe Błota Chmielna 9	Wymiana okna i drzwi wejściowych		Docieplenie budynku		Konserwacja dachu
5	Ciele Osiedla 4c	Konserwacja dachu				Konserwacja dachu
6	Drzewce Drzewiecka 4	Przebudowa instalacji kanalizacyjnej wraz ze zbiornikiem bezodpływowym	Naprawa dachu	Naprawa elewacji		
7	Kruszyn Kraj. Lipowa 5					
8	Lisi Ogon Sierpowa 1	Naprawa dachu		Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		
9	Łochowo Nakielska 14	Wspólnota mieszkaniowa, 2 lokale gminne, przeznaczone na sprzedaż na rzecz najemcy lub w drodze przetargu				
10	Łochowo Nakielska 33	Naprawa schodów wejściowych	Rozbiórka budynku –stara pralnia	Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		

11	Murowaniec Łochowska 1	Konserwacja dachu, konserwacja dachu		Naprawa ubytków w ociepleniu		Konserwacja dachu
12	Murowaniec Łochowska 1A	Naprawa opaski wokół budynku, naprawa dachu, kominów i rynien				Konserwacja dachu
13	Murowaniec Łochowska 7	Naprawa dachu, wymiana papy, zamontowanie rynien i rur spustowych		Po wybudowaniu budynku komunalnego, nieruchomość planuje się zbyć.		
14	Ciele Osiedle 7	Lokal przeznaczony do zbycia				

Wymienione zakresy remontów są orientacyjne, a potrzeby remontowe będą wynikać z przeprowadzanych przeglądów okresowych i zgłaszanych usterek, awarii.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2024 – 2028.**

**§ 7.** W latach 2024-2028 nie przewiduje się sprzedaży przez gminę lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. Wyjątek stanowią lokale położone w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 14 oraz lokal poł. w Cielu ul. Osiedle 7. Należy dążyć do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielki udział, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne. Co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Po wybudowaniu budynku wielorodzinnego przewidujemy sprzedaż nieruchomości położonych w Kruszynie Krajeńskim ul. Lipowa 5, w Łochowie przy Szosa Nakielska 33 oraz w Lisim Ogonie ul. Sierpowa 1.

**§ 8.** Sprzedaż lokali następuje według poniższych zasad:

- 1) lokale mieszkalne sprzedawane są wraz z pomieszczeniami przynależnymi (np. strych, piwnica, pomieszczenie gospodarcze), częściami wspólnymi budynków;
- 2) sprzedaż lokali następuje z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste lub współwłasność części gruntu obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku;
- 3) przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy Białe Błota.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**§ 9.** 1. Należy dążyć w poszczególnych latach do zrównoważenia kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego z otrzymywanymi wpływami z czynszów najmu i opłatami.

2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Białe Błota.

3. Celowym jest zachowanie skali różnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową z uwzględnieniem art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 10.** 1. Ustalona przez Wójta Gminy Białe Błota miesięczna stawka czynszu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składać się będzie z czynszu podstawowego, który będzie podlegał obniżeniu na wniosek najemcy w przypadku braku czynników mających wpływ na wartość użytkową lokalu mieszkalnego:

- a. brak centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej w lokalu – 10%
- b. brak instalacji wodociągowej w lokalu -10%
- c. brak dostępu do w.c. -5%
- d. brak łazienki -5%
- e. lokale położone w Łochowie przy ul. Szosa Nakielska 33 – 5% (ze względu na zły stan techniczny budynku)

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem lokali socjalnych.

**§ 11.** 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy regulują najemcy lub osoby przez nich upoważnione.

2. Za zapłatę czynszu i innych opłat należnych dotyczących eksploatacji lokalu odpowiadają solidarnie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące z najemcą w danym lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych z dniem ich stałego zamieszkania.

**§ 12.** 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 ulega zmniejszeniu na zasadach ogólnych.

3. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

**§ 13.** Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki podstawowego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 14.** Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

**§ 15.** Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

**§ 16.** 1. Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy Białe Błota po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

3. Czynsz może zostać obniżony:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód nie przekracza 50% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 50% i nie przekracza 60% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód przekracza 60% i nie przekracza 70% najniższej emerytury;

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) nie więcej niż o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30% najniższej emerytury,

b) nie więcej niż o 20%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 30% i nie przekracza 40% najniższej emerytury,

c) nie więcej niż o 15%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% i nie przekracza 50% najniższej emerytury.

4. Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz wobec osób zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego.

5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest brak zaległości w opłatach.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

**§ 17.** 1. Mieszkaniowym zasobem gminy, w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Białe Błota, zarządza Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Białych Błotach.



2. Zarząd i administrację lokalami w czynnych placówkach oświaty sprawuje Centrum Obsługi Edukacji i Sportu w Białych Błotach.

3. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Białe Błota ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

4. Gmina Białe Błota przewiduje zmianę zarządcy nieruchomości stanowiącymi wyłączną własność Gminy Białe Błota.

## **Rozdział 6. Źródła finansowania.**

**§ 18.** Źródłem finansowania wszelkich remontów i kosztów gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą budżety Gminy, w szczególności dochody z czynszów za lokale mieszkalne i innych dopuszczonych form pozyskiwania środków (pożyczek, funduszy specjalnych i innych)

	wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Wpływ roczny z czynszów za lokale mieszkalne	131000,00	131000,00	161000,00	161000,00	161000,00
2.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	195.000,00		-	-	-

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

**§ 19. 1.** Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów oraz modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji budynków w zł.	Koszty zarządu nieruchomości w zł.	Koszty remontów i modernizacji w zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem
2024	150.000,00	75.000,00	500.000,00	11.000,00
2025	180.000,00	75.000,00	600.000,00	0
2026	210.000,00	100.000,00	600.000,00	0
2027	250.000,00	100.000,00	600.000,00	0
2028	270.000,00	100.000,00	600.000,00	0

## **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**§ 20. 1.** Działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą : koordynowanie zamian lokali w sposób umożliwiający zwolnienie lokali o obniżonej wartości i przekwalifikowanie ich na lokale socjalne.

2. W latach 2024-2028 przewiduje się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy o 12 mieszkań w miejscowości Murowaniec.

## **Uzasadnienie**

Wymóg uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast art. 8 ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do ustalenia stawek czynszu za najem lokali gminnych. Czynsz powinien być głównym źródłem pokrycia kosztów eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy oraz źródłem finansowania działań remontowych i modernizacyjnych.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy dotyczy jednego z zadań własnych gminy, którym jest zapewnienie lokali socjalnych i lokali komunalnych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ponadto obrazuje stan gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Henryk Sykut**