

PROTOKÓŁ Z ZEBRANIA WIEJSKIEGO MIESZKANCÓW  
SOŁECTWA MUROWANIEC  
Z DNIA 16.11.2023r.

Urząd Gminy Białe Błota  
MIEJSCE I DATA  
2023 -12- 01 (3)  
Skierowano do p. Ł. Gyzaski  
L. dz. 30 129 Ilość zał. ....

W zebraniu uczestniczyli:

p. Paweł Zuehlke – v-ce wójt

p. Andrzej Nowak – Kierownik Biura Nieruchomości i Nadzoru Projektów

p. Natalia Zielińska – Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

ponadto obecni radni gminy Białe Błota:

Ilona Nowakowska, Sławomir Ossowski

Magdalena Sznajder, Katarzyna Tomicka, Henryk Sykut, Piotr Mądrzyński

radni sołectwa Murowaniec:

Katarzyna Łukasiewicz, Tomasz Kowalski

sołtys sołectwa Łochowo:

Sebastian Tomicki

Zebranie trwało od godziny 17:00 do 19:10.

W zebraniu uczestniczyli mieszkańcy według listy obecności (załącznik nr 1) oraz przedstawiciele Urzędu Gminy BB, radni i goście.

Zebranie odbyło się wg następującego porządku:

1. Otwarcie zebrania i powitanie uczestników.
2. Wybór przewodniczącego zebrania i sekretarza.
3. Przedstawienie i przyjęcie porządku zebrania.
4. Przedstawienie rzeczowych i szczegółowych informacji na temat projektu, pozwolenia na budowę oraz planów związanych z budową budynku komunalnego przy ul. Łochowskiej w Murowańcu, wraz z chronologią ustanowienia planu miejscowego i budowy istniejących budynków komunalnych.
5. Omówienie przedstawionych informacji. Pytania i wnioski mieszkańców sołectwa.
6. Zakończenie.

Ad. 2

Jednogłośnie na Przewodniczącą zebrania wybrano Katarzynę Kirstein-Piotrowską, natomiast na protokolanta jednogłośnie wybrano Alinę Puppel.

Ad. 3

Przewodnicząca zebrania przystąpiła do przegłosowania porządku zebrania wiejskiego, który został przyjęty bez uwag przez aklamację.



Ad. 4

Pan Andrzej Nowak przedstawił zgromadzonym mieszkańcom prezentację w zakresie rzeczowych i szczegółowych informacji na temat projektu, pozwolenia na budowę oraz planów związanych z budową budynku komunalnego przy ul. Łochowskiej w Murowańcu, wraz z chronologią ustanowienia planu miejscowego i budowy istniejących budynków komunalnych, która jest załącznikiem 2 do niniejszego protokołu.

Ad. 5

- 1) ..... uzupełnił informację przekazaną przez p. Andrzeja Nowaka z Urzędu Gminy przedstawiając uchwałę Rady Gminy numer RGK.0007.128.2023 z dnia 31.10.2023 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białe Błota w latach 2024 - 2028, gdzie zawarto informację, że w części budynków komunalnych przed ich sprzedażą planowany jest remont. Co w kontekście braku gruntów jak i lokali komunalnych w zasobach gminy jest przykładem niegospodarności i braku elementarnej wiedzy z zakresu prowadzenia gospodarki socjalnej w gminie  
Budynki stojące obecnie powstały ok. 2010 roku, a ich widoczne zużycie jest dużo większe niż rzeczywisty wiek wg dokumentacji. Zatem nie ma przyjętych zasad prowadzenia i nadzorowania istniejących już budynków
- 2) p. Andrzej Nowak z Urzędu Gminy poinformował, że wybudowanie nowych budynków komunalnych pozwoli także na przekwaterowanie mieszkańców z dotychczas zajmowanych lokali celem ich wyremontowania przed planowaną sprzedażą
- 3) ..... wskazał na brak socjalizacji mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej zgrupowanych w jednym miejscu
- 4) ..... wskazał, że jako społeczność sołectwa Murowaniec udowodniliśmy wielokrotnie chęć pomocy osobom potrzebującym, jednak zaplanowane działanie Urzędu Gminy w postaci dobudowywania kolejnych budynków komunalnych kumulując w jednym miejscu wszystkich potrzebujących jest najgorszą z możliwych metod pomocy
- 5) Rady Henryk Sykut wyjaśnił dlaczego wskazana przez ..... uchwała, zawiera akceptację zbycia nieruchomości gminnych z

powodu przyjęcia polityki wychodzenia z lokali współdzielonych ze wspólnotami mieszkaniowymi

6) zapytała dlaczego mieszkania w innych lokalizacjach są sprzedawane, a mieszkańców z różnych terenów kumuluje się w Murowańcu. Wskazała ponadto, że okoliczny las w okolicy ulic Patrolowej, Łochowskiej sprząta samodzielnie, zbierając każdorazowo duże ilości odpadów. Co wskazuje, że po umieszczeniu mieszkańców Gmina nie interesuje się ani mieszkańcami, ani budynkami, a także okolicą, którą są także mieszkańcy od wielu lat mieszkający w Murowańcu ignorowani przy podejmowaniu decyzji w kwestiach ich dotyczących

7) zwróciła uwagę, że należy wrócić do protokołów z wcześniejszych lat, kiedy możliwość umieszczenia budynków komunalnych w Murowańcu była wielokrotnie poruszana i każdorazowo wiązała się ze sprzeciwem mieszkańców na świadome i zaplanowane tworzenie tego typu rozwiązań

8) wskazał, że przedstawione rozwiązania pozbawione są logiki i analizy konsekwencji z budowy kolejnych budynków celem przekwaterowania mieszkańców na czas remontu zajmowanych przez nich innych nieruchomości. Jest to ghettoizacja mieszkańców w jednym miejscu. Zatem czy istnieje jakakolwiek polityka budowania budynków komunalnych dla najmu socjalnego, kto jest twórcą ewentualnego planu?

9) wskazał, że gmina chce realizować tę inwestycję kierując się fałszywą konsekwencją będącą wynikiem błędu poznawczego, a cały świat odchodzi od podobnych do przedstawionych rozwiązań.

10) Wójt Paweł Zuehlke zwrócił uwagę, że 5 lat temu kiedy były podejmowane pierwsze działania w tym zakresie nie był obecny w urzędzie, nie mniej jednak dotychczasowe budynki komunalne z obszaru gminy wymagają remontów

11) Alina Puppel wskazała, iż bezdomny mieszkaniec okolicznych lasów mając do wyboru zamieszkanie w budynku komunalnym z najmem socjalnym w Murowańcu wolał zrezygnować z takiego lokalu z uwagi na kumulację mieszkańców w potrzebach w jednym miejscu i możliwe przykłady wątpliwych zachowań pojedynczych współmieszkańców.

12) zwrócił uwagę, że przedstawiciele z Urzędu tylko dla zasady brną w realizację czegoś, co było rozpoczęte przed rokiem 2000. Procedura, którą przeprowadzono w Murowańcu (zakupienie gotowego projektu w roku 2022/2023, zmiana planu zagospodarowania przestrzennego) może być wykonana dla każdej

nieruchomości na terenie gminy. Jako mieszkańcy pokazujemy rozwiązania i przedstawiamy wiele argumentów przeciw realizacji inwestycji na terenie Murowańca, a trafiamy na mur. Czy to oznacza, że Urząd chce zgarnąć nagrodę czy odhaczyć kolejny punkt przed wyborami i obwieścić sukces. Ponadto do sprzedaży przewidziany jest lokal przy Łochowskiej 7, który nie wpisuje się w przedstawioną zasadę wychodzenia gminy z współdzielenia własności ze wspólnotami mieszkaniowymi.

13) p. Andrzej Nowak podsumował, że mamy konsensus na zebraniu, gdyż nikt z mieszkańców nie zakwestionował konieczności budowy budynków komunalnych, na których przydział oczekuje ponad 200 osób, natomiast kwestię sporną stanowi sama lokalizacja.

14) \_\_\_\_\_ zapytał czy Gmina bierze pod uwagę wykorzystanie kontenerów mieszkalnych jako zastępczych pomieszczeń na czas remontów.

15) Mieszkańcy zwrócili uwagę, że obecne utrzymanie budynków komunalnych nie jest realizowane we właściwym zakresie, czego skutkiem są omawiane na wcześniejszym zebraniu wiejskim karaluchy zarówno w mieszkaniach komunalnych jak i okolicznych nowych domach. Na ostatnim zebraniu była mowa o zwrocie kosztów za realizowane dezynsekcje, a teraz p. Paweł Zuehlke powiedział, że zwrot środków jest niemożliwy, co spowodowało wzburzenie wśród mieszkańców

16) \_\_\_\_\_ zapytał o kryteria przyznania mieszkania komunalnego na najem socjalny oraz jaki będzie skutek finansowy dla Gminy. Uzyskał odpowiedź od p. Wójta Pawła Zuehlke, który wyjaśnił, że mieszkania przydziela specjalnie zwołana komisja, która bierze pod uwagę zaistniałe straty okolicznościowe, potrzebujących po wyrokach itp.

17) Mieszkańcy poprosili o pisemną odpowiedź na pytanie: „Jakie Gmina widzi rozwiązanie problemu braku mieszkań komunalnych na najem socjalny, który spowoduje rozwiązanie problemu”?

18) \_\_\_\_\_ zapytał czy dobrze zrozumiał dlaczego została wybrana lokalizacja w Murowańcu, co potwierdzili p. \_\_\_\_\_ Zielińska i wójt Paweł Zuehlke, że miejscowy plan zagospodarowania tylko w Murowańcu pozwala na stawianie wielorodzinnych mieszkań.

19) \_\_\_\_\_ zapytał czy wynajmowanie mieszkania komunalnego jest możliwe, gdyż gmina ma obowiązek prowadzenia gospodarki socjalnej, z tym, że realizuje to po najmniejszej linii oporu, nie wykonując analiz i badań oraz na co dzień

nie prowadząc żadnego nadzoru nad dotychczas posiadanymi mieszkaniami komunalnymi.

20)   dodała, że jako społeczność Murowaniec nie jest w stanie pomagać wszystkim. Należy bezwzględnie dać możliwość równomiernej pomocy mieszkańcom w potrzebie całej społeczności gminy.

21) Wójt p. Paweł Zuehlke poinformował, że polityka socjalna w gminie musi być realizowana, jednak nie ma wiedzy jaki dokument to definiuje

22)   zwróciła uwagę, dlaczego tylko jednostronnie są rozpatrywane potrzeby gminy, a nikt nie zwrócił uwagi na mieszkańców sąsiadujących, którzy mogli zamieszkać w swoich domach dzięki wziętym kredytom, które spłacać będą przez całe swoje życie, a urzędnicy gminni dzięki decyzjom z za biurka wpływają na ceny ich nieruchomości.

23) Radna Magdalena Sznajder zwróciła uwagę, że Urząd buduje kolejne nieruchomości nie dbając o to co jest w dotychczasowych zasobach. Urząd nie zrobił dotychczas w sprawie poprawienia / wyremontowania dotychczas posiadanych lokali nic, co więcej nie wykorzystał możliwości zwiększania ilości dostępnych lokali komunalnych na przykład wykorzystując budynek byłej świetlicy wiejskiej w Cielu, bądź innych przejmowanych nieruchomości. Przyjęta polityka polega tylko na sprzedawaniu wszystkiego bez jakiegokolwiek analizy.

Radna wskazała, że mieszkańcy są okłamywani przez władzę, gdyż komisja mieszkaniowa nie mówiła prawdy na spotkaniach z Radą Gminy, gdyż fizycznie nie widziała omawianych mieszkań, a mieszkańcom przy przeciekających dachach zalecano się podkładanie misek.

24) Radna Ilona Nowakowska zapytała czy grunt w Łochowicach jest w zasobach zarządzanych przez ZWiUK, gdyż nie został przywołany w uchwale wskazanej przez

25)   zgłosił wniosek formalny, który został przyjęty przez zgromadzonych mieszkańców na zebraniu przez aklamację o treści, będącej załącznikiem do poniższego protokołu:

26) Katarzyna Kirstein-Piotrowska zapytała jakie są poparte dokumentami informacje dotyczące tej inwestycji? Czy w prowidorium budżetu na 2024 oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej jest ujęta budowa budynku komunalnego w Murowańcu oraz jak można zminimalizować stratę wynikającą z nie zrealizowania inwestycji, na którą jest pozwolenie na budowę.

27) Radny Sławomir Ossowski odpowiedział, że zapoznał się szczegółowo z projektem uchwały i z WPF, gdzie omawiana inwestycja nie została ujęta. Ponadto radny poinformował, że zaplanowane jest przejęcie zarządzania nieruchomościami w gminie przez Urząd Gminy zamiast dotychczasowego ZWiUK, a uchwała celowa jest w trakcie opracowywania.

28) Radna zwróciła uwagę, że jako mieszkańcy Gminy i płatnicy podatków życzymy sobie, aby tego typu inwestycje były uzgadniane z mieszkańcami ZAWSZE niezależnie od lokalizacji. Umieszczanie listy zadań wyłącznie na stronie internetowej nie jest skutecznym informowaniem mieszkańców.

Trend światowy mówi dokładnie o odwrotnej polityce socjalnej niż ta, którą prezentuje Gmina Białe Błota i jej przedstawiciele

29) p. Andrzej Nowak powiedział, że nie Urząd nie chce marginalizować społeczeństwa, ale przesłanki do budowy to:

- działki gminne, które są własnością gminy;
- dostępny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

30) Padło także zapytanie czy KOWR posiada na terenie gminy grunty do dyspozycji w celu możliwości zrealizowania planowanej inwestycji

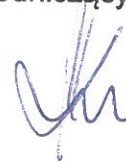
#### ZAŁĄCZNIKI:

1. Lista obecności mieszkańców
2. Prezentacja przedstawiana przez p. Andrzeja Nowaka i przygotowana w Urzędzie Gminy Białe Błota
3. Wniosek mieszkańców Zebrania Wiejskiego Sołectwa Murowaniec z dnia 16 listopada 2023 roku
4. Uchwała Rady Gminy Białe Błota nr RGK.0007.128.2023 z dnia 31.10.2023

Sekretarz Zebrania



Przewodniczący Zebrania



Murowaniec 16.11.2023r.

Urząd Gminy Białe Błota  
WPLYNEŁO DNIA  
2023 -12- 01 (5  
Sklerowano do .....  
L. dz. 30129 Ilość zał. ....

Pan

**Dariusz Fundator**  
**Wójt Gminy Białe Błota**

## WNIOSEK

„Zobowiązujemy Wójta Gminy Białe Błota do zaprzestania wszelkich działań związanych z budową budynku komunalnego planowanego w Murowańcu na działkach 125/31, 125/12, 125/45 do czasu opracowania i przedstawienia polityki socjalnej mającej na celu integrację mieszkańców wymagających pomocy z mieszkańcami Gminy Białe Błota i zawierającej sposoby na przeciwdziałanie szkodliwej koncentracji mieszkań komunalnych z uwzględnieniem przez Gminę opracowań i badań funkcjonujących w krajach OECD”



# Projekt Budowy budynku komunalnego w

## Murowańcu

dz. 125/12, 125/31, 125/45

---

# Białe Błota, listopad 2023



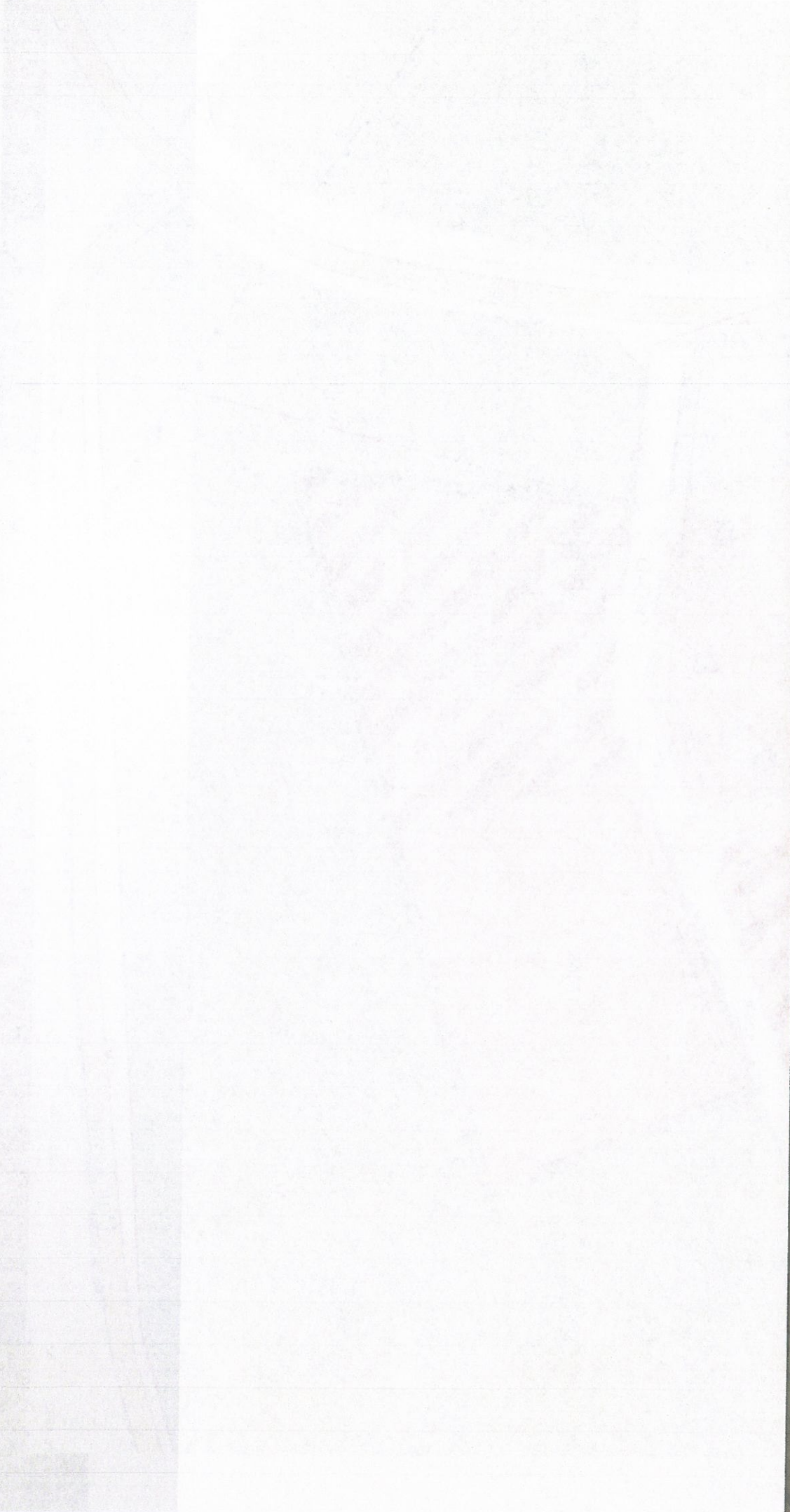


# CHRONOLOGIA ZDARZEŃ

lp.	1993	2007	2009	2010	2011	2012	2021	2022
1	Powstaje budynek komunalny w Murowańcu przy ulicy Łochowskiej 1 ( w 2010 roku najprawdopodobniej rozbudowany) - źródło 1Ewid	Uchwała RG w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Murowaniec”	Uchwała RG akceptująca budowę kompleksu budynków socjalnych (UCHWAŁA NR XXXV/393/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 sierpnia 2009 roku)	Powstanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru Murowańca umożliwiającego zabudowę wielorodzinną (h 10 m 3 kondygnacje) (Uchwała Nr XLVII/517/2010 z dnia 2010-06-23 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Murowaniec”)	Uzyskanie ze SP zezwolenia na budowę dwóch budynków socjalnych na działkach 125/11 i 125/12 ( decyzja SP nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: WB.6740.1908.2011)	Ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargu na wybudowanie budynku nr 1 na działce 125/11 (OGŁOSZENIE WYNIKU PRZETARGU IR.2710.01.2012.ZP1 z 19 marca 2011 roku)	UCHWAŁA NR RGK.0007.148.2021 RADY GMINY BIAŁE BŁOTA z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Białe Błota na 2022 rok - środki na wykonanie projektu budynku komunalnego	Zlecenie adaptacji projektu budynku komunalnego do działki 125/12 i 125/31
2			Ujęcie w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym na lata 2010-2012 kosztów budowy budynków w latach 2011/2012 ( Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLII/460/2010 z dnia 4 stycznia 2010)			Budowa budynku socjalnego na działce 125/11 i oddanie do użytkowania		



# **CHRONOLOGIA POWSTANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



# Obszar oddziaływania MPZP



# CHRONOLOGIA ZDARZEŃ

lp.	1993	2007	2009	2010	2011	2012	2021	2022
1	Powstaje budynek komunalny w Murowańcu przy ulicy Łochowskiej 1 ( w 2010 roku najprawdopodobniej rozbudowany) - źródło 1Ewid	Uchwała RG w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Murowaniec”	Uchwała RG akceptująca budowę kompleksu budynków socjalnych (UCHWAŁA Nr XXXV/393/2009 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 sierpnia 2009 roku)	Powstanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru Murowańca umożliwiającego zabudowę wielorodzinną (h 10 m, 3 kondygnacje) (Uchwała Nr XLVII/517/2010 z dnia 2010-06-23 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Murowaniec”)	Uzyskanie ze SP zezwolenia na budowę dwóch budynków socjalnych na działkach 125/11 i 125/12 ( decyzja SP nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: WB.6740.1908.2011)	Ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargu na wybudowanie budynku nr 1 na działce 125/11 (OGŁOSZENIE WYNIKU PRZETARGU IR.2710.01.2012.ZP1 z 19 marca 2011 roku)	UCHWAŁA NR RGK.0007.148.2021 RADY GMINY BIAŁE BŁOTA z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Białe Błota na 2022 rok - środki na wykonanie projektu budynku komunalnego	Zlecenie adaptacji projektu budynku komunalnego do działki 125/12 i 125/31
2			Ujęcie w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym na lata 2010-2012 kosztów budowy budynków w latach 2011/2012 ( Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLII/460/2010 z dnia 4 stycznia 2010)			Budowa budynku socjalnego na działce 125/11 i oddanie do użytkowania		



**UCHWALA Nr. XXXV/393/2009**  
**Rady Gminy Białe Błota**  
**z dnia 27 sierpnia 2009 roku**

**w sprawie stanowienia o kierunkach działania Wójta w zakresie tworzenia mieszkań tzw. socjalnych i w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości przy ul. Kościelnej 6 w Cielu .**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami: Dz.U z 2002 r., Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r., Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420) uchwała się, co następuje :

**§ 1.** W związku z coraz trudniejszą sytuacją w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych o charakterze socjalnym na terenie gminy Białe Błota, Rada Gminy akceptuje działania Wójta zmierzające do tworzenia mieszkań o charakterze socjalnym w następujących etapach:

- 1) utworzenie minimum dwóch mieszkań socjalnych w budynku przy ul. Osiedle 4F, w którym obecnie znajduje się świetlica wiejska;
- 2) wybudowanie kompleksu nowych mieszkań socjalnych, korzystając z rozwiązań zastosowanych np. w Tucholi.

**§ 2.** Rada akceptuje działania Wójta zmierzające do utworzenie świetlicy w Cielu przy ul. Kościelnej 6 .

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Białe Błota

Marek Samplawski

## DECYZJA NR 66 /2023

Na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682) oraz art. 162 § 1 pkt 1 i art. 104 ustawy z dnia 4 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2023 r., poz. 775)

po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Białe Błota**,  
reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Joannę Ratajczak,  
z dnia 23.09.2022 r., wpływ do Starosty Bydgoskiego w dniu 06.06.2023 r.  
(korekta wniosku w dniu 01.06.2023 r., wpływ do Starosty Bydgoskiego w dniu 07.06.2023 r.)

### **stwierdzam wygaśnięcie decyzji**

własnej nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: **WB.6740.1908.2011**  
zawierającej projekt budowlany i udzielającej  
dla **Gminy Białe Błota** pozwolenia na budowę:

dwóch socialnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 na terenie działki nr 125/11 i nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociagowym i wewnetrzną instalację wodociagową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej i czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o łącznej pojemności V=50 m<sup>3</sup>, rozbudowa istniejącej sieci oświetleniowej terenu, wewnętrznymi drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi i chodnikami na terenie działek nr 125/11, 125/12, 125/13 i 125/14 położonej w miejscowości Murowaniec gmina Białe Błota

w części dotyczącej: socialnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociagowym i wewnetrzną instalacją wodociagową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej

**ponieważ budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna**

### UZASADNIENIE

W dniu 06.06.2023 r. do Starosty Bydgoskiego wpłynął wniosek Gminy Białe Błota, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Joannę Ratajczak, o stwierdzenie wygaśnięcia decyzji Starosty Bydgoskiego nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: WB.6740.1908.2011 zawierającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę: dwóch socialnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 na terenie działki nr 125/11 i nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociagowym i wewnetrzną instalację wodociagową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej i czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o łącznej pojemności V=50m<sup>3</sup>, rozbudową istniejącej sieci oświetleniowej terenu, wewnętrznymi drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi i chodnikami na terenie działek nr 125/11, 125/12, 125/13 i 125/14 położonej w miejscowości Murowaniec gmina Białe Błota w części dotyczącej: socialnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociagowym i wewnetrzną instalacją wodociagową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania administracyjnego, strony nie wniosły zastrzeżeń. Inwestor do wniosku oświadczenie, z którego wynika, że roboty budowlane nie zostały rozpoczęte przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Zdątność do użytkowania socialnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 stwierdzono w ostatecznej decyzji PINB w Bydgoszczy z dnia 26.10.2012 r., znak: PINB.521.143.2012.Z1.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 – Prawa budowlanego „decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata”.

## DECYZJA NR 66 /2023

Na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682) oraz art. 162 § 1 pkt 1 i art. 104 ustawy z dnia 4 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775)

po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Białe Błota**, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Joannę Ratajczak, z dnia 23.09.2022 r., wpływ do Starosty Bydgoskiego w dniu 06.06.2023 r. (korekta wniosku w dniu 01.06.2023 r., wpływ do Starosty Bydgoskiego w dniu 07.06.2023 r.)

### stwierdzam wygasnięcie decyzji

własnej nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: WB.6740.1908.2011 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej dla Gminy Białe Błota pozwolenia na budowę:

dwóch socjalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 na terenie działki nr 125/11 i nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociągowym i wewnętrzną instalacją wodociągową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej i czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o łącznej pojemności  $V=50$  m<sup>3</sup>, rozbudowa istniejącej sieci oświetleniowej terenu, wewnętrznymi drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi i chodnikami na terenie działek nr 125/11, 125/12, 125/13 i 125/14 położonej w miejscowości Murówaniec, gmina Białe Błota

w części dotyczącej: socjalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociągowym i wewnętrzną instalacją wodociągową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej

ponieważ budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna

### UZASADNIENIE

W dniu 06.06.2023 r. do Starosty Bydgoskiego wpłynął wniosek Gminy Białe Błota, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Joannę Ratajczak, o stwierdzenie wygasnięcia decyzji Starosty Bydgoskiego nr 1458/2011 z dnia 29 września 2011 r., znak: WB.6740.1908.2011 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę: dwóch socjalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 na terenie działki nr 125/11 i nr 2 na terenie działki nr 125/12 wraz z przyłączeniem wodociągowym i wewnętrzną instalacją wodociągową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej i czterech zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne o łącznej pojemności  $V=50$  m<sup>3</sup>, rozbudową istniejącej sieci oświetleniowej terenu, wewnętrznymi drogami dojazdowymi, miejscami parkingowymi i chodnikami na terenie działek nr 125/11, 125/12, 125/13 i 125/14 położonej w miejscowości Murówaniec, gmina Białe Błota w części dotyczącej: socjalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 na terenie działki nr 125/12, wraz z przyłączeniem wodociągowym i wewnętrzną instalacją wodociągową, przyłączeniem kanalizacji sanitarnej.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania administracyjnego, strony nie wniosły zastrzeżeń. Inwestor do wniosku oświadczenie, z którego wynika, że roboty budowlane nie zostały rozpoczęte przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna.

Zdaniem do użytkowania socjalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 stwierdzono w ostatecznej decyzji PTNB w Bydgoszczy z dnia 26.10.2012 r., znak: PTNB.521.143.2012.ZI.

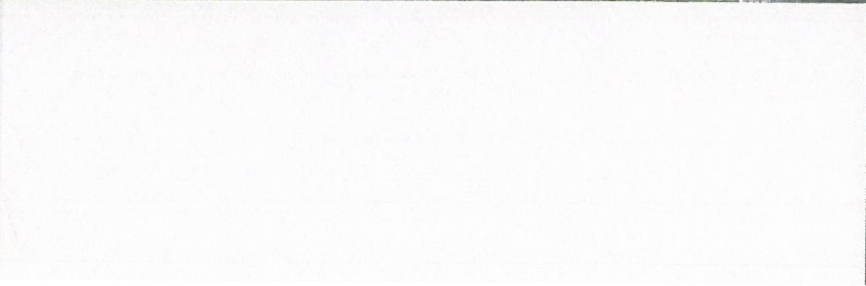
Zgodnie z art. 37 ust. 1 – Prawa budowlanego „decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata”.



# Obszar inwestycji





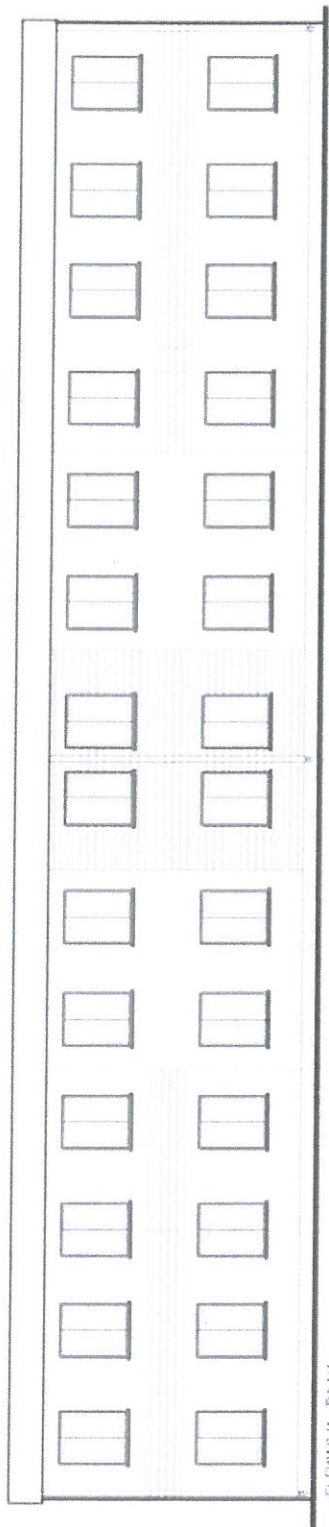


## Parametry obiektu budowlanego:

Lp.	Parametr	Wartość
1	Powierzchnia całkowita	667 m <sup>2</sup>
2	Powierzchnia zabudowy budynku	256,20 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia zabudowy komunikacji	82,22 m <sup>2</sup>
4	Powierzchnia zabudowy parteru (z komunikacją)	270,33 m <sup>2</sup>
5	Powierzchnia zabudowy piętra (z komunikacją)	254,72 m <sup>2</sup>
6	Kubatura części przykrytej i zamkniętej ze wszystkich stron	1643,8 m <sup>3</sup>
7	Kubatura części przykrytej i niezamkniętej ze wszystkich stron	482,2 m <sup>3</sup>
8	Kubatura razem	2126,0 m <sup>3</sup>
9	Max wysokość budynku	6,81 m
10	Szerokość i długość budynku (bez komunikacji)	33,36 x 7,68 m
11	Szerokość i długość budynku (z komunikacją)	33,36 x 11,08 m
12	Kąt połaci dachowych	3°
13	Liczba kondygnacji	2

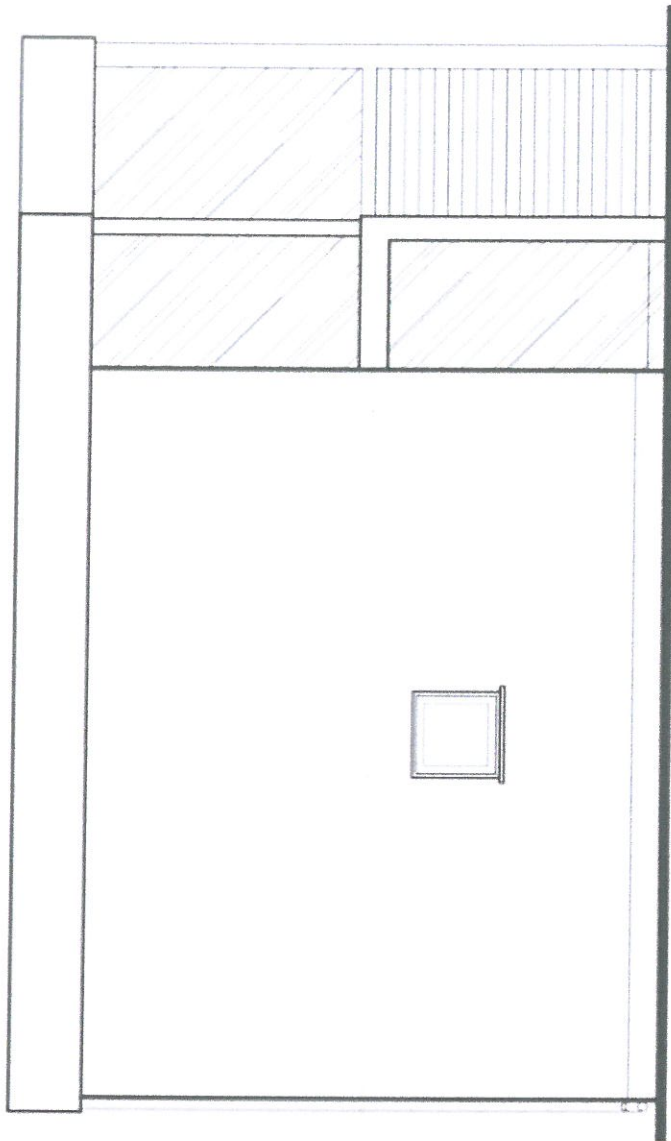
## Parametry obiektu budowlanego:

Lp.	Parametr	Wartość
1	Powierzchnia całkowita	667 m <sup>2</sup>
2	Powierzchnia zabudowy budynku	256,20 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia zabudowy komunikacji	82,22 m <sup>2</sup>
4	Powierzchnia zabudowy parteru (z komunikacją)	270,33 m <sup>2</sup>
5	Powierzchnia zabudowy piętra (z komunikacją)	254,72 m <sup>2</sup>
6	Kubatura części przykrytej i zamkniętej ze wszystkich stron	1643,8 m <sup>3</sup>
7	Kubatura części przykrytej i niezamkniętej ze wszystkich stron	482,2 m <sup>3</sup>
8	Kubatura razem	2126,0 m <sup>3</sup>
9	Max wysokość budynku	6,81 m
10	Szerokość i długość budynku (bez komunikacji)	33,36 x 7,68 m
11	Szerokość i długość budynku (z komunikacją)	33,36 x 11,08 m
12	Kąt połaci dachowych	3°
13	Liczba kondygnacji	2



ELEVACJA TYMA





ELEWACJA BOCZNA



**PROARTE**  
WWW.PRO-ARTE.PL

PROJEKT  
ZGODNY Z  
**WT21**  
EUROKODY



## PROJEKT WZORCOWY TECHNICZNY BUDYNKU DOMU MIESZKALNEGO BSC5

Niniejszy projekt techniczny (tom 2) przeznaczony do wielokrotnego zastosowania wchodzi w skład projektu budowlanego po jego adaptacji do warunków istniejących w miejscu lokalizacji obiektu wykonanej przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia. W skład projektu budowlanego wchodzi również: projekt zagospodarowania działki, projekt architektoniczno-budowlany (opisany jako tom 1) oraz niezbędne uzgodnienia i inne dokumenty. Projektant adaptujący niniejszy projekt do warunków otoczenia oraz wykonujący projekt zagospodarowania terenu, staje się współodpowiedzialnym za ten projekt i przejmuje na siebie obowiązki z tego wynikające ( Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r., tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, art.20 oraz Dz.U. z 2020 r. poz. 471).

PRO-ARTE zastrzega sobie wszelkie prawa autorskie do niniejszego projektu i zakazuje bez jego zgody dokonywania w nim zmian oraz wykorzystywania go do celów handlowych, reklamowych. Prawa autorskie zastrzeżone (Dz. Ust. Nr 24 Poz. 83 z dnia 4.02.1994.) Reprodukowanie całości, jak i częściowe jest ZABRONIONE!

Copyright by Pro-Arte Zory





## PROJEKT WZORCOWY TECHNICZNY BUDYNKU DOMU MIESZKALNEGO BSC5

Niniejszy projekt techniczny (tom 2) przeznaczony do wielokrotnego zastosowania wchodzi w skład projektu budowlanego po jego adaptacji do warunków istniejących w miejscu lokalizacji obiektu wykonanej przez projektanta posiadającego stosowne uprawnienia. W skład projektu budowlanego wchodzi również: projekt zagospodarowania działki, projekt architektoniczno-budowlany (opisany jako tom 1) oraz niezbędne uzgodnienia i inne dokumenty. Projektant adaptujący niniejszy projekt do warunków otoczenia oraz wykonujący projekt zagospodarowania terenu, staje się współodpowiedzialnym za ten projekt i przejmuje na siebie obowiązki z tego wynikające ( Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r., tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, art.20 oraz Dz.U. z 2020 r. poz. 471).

PRO-ARTE zastrzega sobie wszelkie prawa autorskie do niniejszego projektu i zakazuje bez jego zgody dokonywania w nim zmian oraz wykorzystywania go do celów handlowych, reklamowych. Prawa autorskie zastrzeżone (Dz. Ust. Nr 24 Poz. 83 z dnia 4.02.1994.) Reprodukowanie całości, jak i częściowe jest ZABRONIONE!

Copyright by Pro-Arte Zory



**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.

	Adres budynku	Ilość lokali
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, nieuszczelności 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 zróżnicowania 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**

