

**UCHWAŁA NR XX/159/2025
RADY GMINY INOWROCŁAW**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Inowrocław na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Inowrocław.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Inowrocław



Augustyn Korona

Załącznik do uchwały nr XX/159/2025

Rady Gminy Inowrocław

z dnia 25 listopada 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY INOWROCŁAW NA LATA 2026– 2030

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Część zagadnień wymienionych w ustawie jako obowiązkowe elementy programu jest uzależniona od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław na lata 2026 - 2030 swoim zakresem 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;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki 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 Inowrocław na lata 2026 – 2030

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Inowrocław tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy (w tym lokale mieszkalne w budynkach szkolnych) oraz lokal położony w budynku będącym współwłasnością gminy i osoby fizycznej.

Tabela Nr 1.						
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne lata						
Lp.	Opis własności	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Inowrocław, w tym:	20	20	20	20	20
	- lokale na najem socjalny	16	16	16	16	16
	- lokale mieszkalne	76	76	76	76	76

2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Inowrocław, w tym:	1	1	1	1	1
	- lokale na najem socjalny	-	-	-	-	-
	- lokale mieszkalne	1	1	1	1	1
3.	Mieszkania w budynkach szkolnych	9	9	9	9	9
	- lokale na najem socjalny	-	-	-	-	-
	- lokale mieszkalne	9	9	9	9	9

Tabela Nr 2.

Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny budynków	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki z lokalami mieszkalnymi stanowiące w całości własność Gminy Inowrocław	dobry	1	2	3	4	5
	średni	15	14	13	12	11
	zły	-	-	-	-	-
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Inowrocław	dobry	-	-	-	-	-
	średni	1	1	1	1	1
	zły	-	-	-	-	-
Budynki szkolne, w których znajdują się lokale mieszkalne	dobry	4	4	4	4	4
	średni	-	-	-	-	-
	zły	-	-	-	-	-

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Gmina Inowrocław uczestniczy w inwestycji realizowanej w ramach "Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Gminy Inowrocław" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu (SIMGI), której celem jest zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3.1. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Inowrocław jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, jak również od ilości i jakości wykonywanych w przeszłości prac remontowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy stanu technicznego nieruchomości budynkowych. Większość budynków stanowiących wyłączną własność gminy wymaga modernizacji ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji spadkowej liczby obiektów wymagających istotnych napraw lub modernizacji.

3. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym, w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację centralnego ogrzewania,
- 3) sprawną instalację odgromową,
- 4) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 5) szczelność pokrycia dachowego,
- 6) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

4. Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznych i odgromowych.

5. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 4. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków.

2. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje Tabela Nr 3.

Tabela Nr 3.			
Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali			
Rok	Miejscowość	Nr budynku	Zakres planowanych robót w poszczególnych latach
2026	Cieślin	13	remont dachu
2026	Balczewo	14	remont dachu, wymiana stolarki okiennej, wymiana komina
2026	Komaszyce	13	remont klatki schodowej, remont dachu, wykonanie nowej elewacji
2026	Żalinowo	12	wymiana drzwi
2027	Latkowo	14	wymiana pokrycia dachowego, wykonanie nowej elewacji
2027	Jaksice, ul. Dworcowa	10	remont klatki schodowej, remont dachu, wymiana stolarki okiennej, naprawa kominów, wzmocnienie opaski wokół budynku
2027	Krusza Zamkowa	29	remont klatki schodowej, remont dachu, wymiana stolarki okiennej
2028	Krusza Podlotowa	31	wykonanie nowej elewacji, remont dachu
2028	Pławin	17	wykonanie nowej elewacji, remont dachu
2029	Słońsko	29	remont klatki schodowej, wykonanie nowej elewacji, remont dachu
2030	Kłopot	31	wykonanie nowej elewacji

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy będzie prowadzona z urzędu lub na wniosek najemcy, uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Gminy Inowrocław.

2. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Inowrocław odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy Inowrocław regulującej zasady zbywania tych lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale z przeznaczeniem na najem socjalny.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Inowrocław.

3. Ustalony czynsz składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

4. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu są lokalizacja budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje takie jak instalacja doprowadzająca wodę, instalacja centralnego ogrzewania.

5. Warunkiem obniżającym czynsz może być znaczne pogorszenie stanu budynku.

6. Stawka czynszu w przypadku lokali przeznaczonych na najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Polityka czynszowa musi być wyważona, by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym ulegającym poprawie, a jednocześnie były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

Rozdział 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

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy gospodaruje Wójt Gminy Inowrocław.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z zawieraniem umów najmu lokali, określaniem wysokości czynszu, naliczaniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem bieżących remontów i modernizacji lokali i budynków.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Inowrocław w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026–2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki własne z budżetu gminy.

§ 7. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozdział 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 wydatki inwestycyjne

§ 8. Wydatki na pokrycie kosztów obejmują w szczególności:

Tabela Nr 4.					
Prognoza kosztów					
Rodzaj kosztów	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	465.000 zł	470.000 zł	470.000 zł	475.000 zł	475.000 zł

Koszty remontów oraz koszty modernizacji	150.000 zł	150.000 zł	300.000 zł	400.000 zł	400.000 zł
Koszty inwestycyjne	500.000 zł	500.000 zł	500.000 zł	500.000 zł	500.000 zł
Koszty utrzymania budynku w miejscowości Batkowo 7	3.000 zł	3.000 zł	3.000 zł	3.000 zł	3.000 zł
Ogółem:	1.118.000 zł	1.123.000 zł	1.273.000 zł	1.378.000 zł	1.378.000 zł

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą w miarę zaistnienia okoliczności powodujących możliwość ich podjęcia (m. in. opuszczenie lokalu przez najemcę, zbyt duża powierzchnia lokalu w stosunku do liczby osób zamieszkujących).

2. Do działań tych należą:

- 1) zamiana lokali między najemcami;
- 2) przeniesienie najemcy wraz z rodziną do innego lokalu;
- 3) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 4) dążenie do prowadzenia remontów w takim zakresie, który nie wymaga przydzielenia lokalu zamiennego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 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 zobowiązana jest do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten opracowuje się na okres co najmniej pięciu kolejnych lat i powinien on obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków komunalnych, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżek czynszu oraz inne działania mające na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Celem niniejszej uchwały jest wykonanie obowiązku wynikającego z przepisów prawa oraz określenie kierunków polityki mieszkaniowej Gminy Inowrocław, zmierzających do poprawy warunków zamieszkania mieszkańców, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków komunalnych, a także zapewnienia efektywnego i gospodarnego zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Przyjęcie uchwały jest zatem niezbędne dla zapewnienia zgodności działań Gminy Inowrocław z obowiązującymi przepisami prawa oraz dla prowadzenia spójnej i długofalowej polityki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady
Gminy Inowrocław



Augustyn Korona