RADA GMINY
KONECK

UCHWAŁA NR XXIX/165/26
RADY GMINY KONECK

z dnia 10 listopada 2026 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koneck na lata 2027-2031"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) 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 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r. poz. 11, poz. 1243), Rada Gmina Koneck uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koneck na lata 2027-2031" w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXX/256/22 Rady Gminy Koneck z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Koneck na lata 2022-2026 (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2022 r. poz. 463).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koneck.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Osiński

Załącznik do uchwały Nr XXIX/165/26
Rady Gminy Koneck
z dnia 10 listopada 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KONECK NA LATA 2027-2031

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koneck na lata 2027-2031 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Koneck w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31.10.2026 r., obejmuje 3 lokale mieszkalne będące własnością gminy, zlokalizowanych w budynku stanowiący własność gminy, pozostający w administracji Gminy Koneck.

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp.	**Adres budynku**	**Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach**				
		2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
1	Święte 1	3	3	3	3	3

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	**Powierzchnia użytkowa mieszkań m^2**	**Wyposażenie**	**Stan techniczny budynku**				
			2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Święte 1	26,38 m^2 35,00 m^2 37,90 m^2 = **99,28** m^2	łazienka, sieć energetyczna	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2027-2031

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynku, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2027-2031 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele:

Tabela Nr 3. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Adres budynku	**Plan remontów w poszczególnych latach**				
	2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Święte 1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

Tabela Nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Adres budynku	**Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach**				
	2027	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
Święte 1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

4. Opis stanu budynku:
1) Stan techniczny budynków, o których mowa w ust. 3, jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:
   a) wybudowane po roku 1970 – 1.
2) Budynek jest bieżąco konserwowane i remontowane, a stan substancji mieszkaniowej nie ulega pogorszeniu.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż	Rok				
	2027	2028	2029	2030	2031
	0	0	0	0	0

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2027-2031 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:
1) położenie budynku:
- budynki zlokalizowane w odległości 5 km od miejscowości Koneck – 3 %,
2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
- lokal nie jest wyposażony w łazienkę – 10%
- lokal nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – 5%
3) ogólny stan techniczny i wiek budynku:
- budynek wybudowany po 1970 r. – 5%

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 latach 2027-2031.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Koneck.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2027-2031 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2031.

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:
1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
2) wpływy z najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy,
3) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy;

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być pozyskane dochody zewnętrzne.

Rozdział 8.
Wysokość kosztów w latach 2027-2031, 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. Wysokość kosztów w latach 2027-2031, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Tabela Nr 6. Wysokość kosztów w latach 2027-2031

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2027	4 000,00	5 000,00	0,00	0,00
2028	4 000,00	5 000,00	0,00	0,00
2029	4 000,00	5 000,00	0,00	0,00
2030	4 000,00	5 000,00	0,00	0,00
2031	4 000,00	5 000,00	0,00	0,00

Rozdział 9.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. 1. W latach 2027-2031 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2027-2031 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Osiński

Uzasadnienie

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 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) jest podstawowym zadaniem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy, Rada Gminy jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 cyt. ustawy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Koneck na lata 2027 – 2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koneck na lata 2027-2031 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Osiński