

**Uchwała Nr VIII/46/2024**  
**Rady Gminy Rojewo**  
**z dnia 21 listopada 2024 r.**

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2025 – 2029”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.<sup>1</sup>) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

- § 1. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2025 – 2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.



PRZEWODNICZA RADY GMINY

Joanna Mąka

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572.

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmować między innymi prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz planów remontowych i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszt modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, opis innych działań mających na cel poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY  
*Joanna Nąka*

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rojewo na lata 2025 – 2029.

### Rozdział I

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rojewo w latach 2025 – 2029

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rojewo obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 31 października 2024 r. składa się z 14 budynków, w których znajduje się 38 lokali mieszkalnych.

**Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rojewo**

L.p.	Adres	Ilość lokali mieszkalnych	W tym ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku
1.	Dąbie 1	2		66,40	dobry
2.	Glinno Wielkie 40	10	1	445,69	dobry
3.	Liszkowice 34	1		38,00	dobry
4.	Liszkowice 31	2		87,12	dostateczny
5.	Osieczek 15	4	1	127,73	dostateczny
6.	Rojewice 22	4		183,18	dobry
7.	Rojewice 24	1		63,52	dobry
8.	Rojewo 8a	2		123,83	bardzo dobry
9.	Rojewo 97	1		114,88	dobry
10.	Topola 21	1		78,90	dobry

**Tabela 2. Mieszkania w budynkach szkolnych**

L.p.	Miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	Stan techniczny budynku
1.	Liszkowo 82	2	110,81	dobry
2.	Rojewice 19	3	174,30	bardzo dobry
3.	Rojewo 131	4	197,60	dobry
4.	Rojewo 111	1	52,73	dobry

2. Prognoza zasobu mieszkaniowego Gminy Rojewo na lata 2025 – 2029 przedstawia się następująco:

<b>Rok</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>
2025	37	3
2026	36	3
2027	36	3
2028	36	3
2029	36	3

3. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025 – 2029**

W okresie 5 lat Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych oraz budynków. Konieczność wykonywania niektórych remontów wynikać będzie ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku lub zgłoszonych potrzeb najemców. Mając na uwadze utrzymanie w stałej sprawności technicznej zasobów mieszkalnych Gminy należy wykonywać systematyczne prace konserwacyjne i remontowe w oparciu o coroczne przeglądy techniczne budynków realizowane w latach 2025 – 2029.

## **Rozdział III**

### **Planowana sprzedaż lokali**

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Gminy prowadzona będzie 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.

#### **Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach:**

<b>Rok</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Miejscowość</b>
2025 r.	1	Dąbie 1
2026 r.	1	Dąbie 1
2027 r.	-	-
2028 r.	-	-
2029 r.	-	-

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1) za lokale mieszkalne,
  - 2) za najem socjalny lokalu.
3. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Rojewo z uwzględnieniem określonych w niniejszym Programie czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi **50%** stawki podstawowej.
4. Ustalony czynsz składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:
  - 1) czynniki obniżające:
    - a) brak instalacji doprowadzających wodę – **obniżka o 10 %**
    - b) brak kanalizacji - **obniżka o 10 %**
    - c) znaczne pogorszenie stanu budynku
  - 2) czynniki podwyższające:
    - a) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania - **podwyższenie o 20 %**
    - b) położenie budynku:
      - w miejscowości Rojewo – **podwyższenie o 40%**
      - w miejscowościach Liszkowo oraz Rojewice (budynki szkolne) – **podwyższenie o 20 %**
6. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.
7. Na wniosek najemcy Wójt Gminy Rojewo może dokonać obniżenia czynszu.

## Rozdział V

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2025 - 2029

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Rojewo.
2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

**Rozdział VI**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 będą:
- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) środki własne z budżetu Gminy.

**Rozdział VII**  
**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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**

Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj wydatku	Lata/koszt wydatków w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	38.000	40.000	42.000	44.000	46.000
2.	Koszty remontów i modernizacji	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

1. W przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych wymagających ich opuszczenia przez najemców zostanie dokonana zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzenia prac.
2. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z Rozdziałem III niniejszego Programu.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka