

**UCHWAŁA NR XXIV.125.2026
RADY GMINY WĄPIELSK**

z dnia 17 lutego 2026 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata
2026 – 2030”**

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 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata 2026 - 2030” w brzmieniu załącznika do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąpielsk.

§ 3. Traci moc Uchwała NR XVII.102.2019 RADY GMINY WĄPIELSK z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata 2020 – 2024”

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wąpielsk

Wojciech Rutkowski

Załącznik do uchwały Nr XXIV.125.2026

Rady Gminy Wąpielsk

z dnia 17 lutego 2026 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata
2026 – 2030**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata 2026 – 2030 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 Wąpielsk
w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wąpielsk stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Wąpielsk położone w budynkach stanowiących jej własność oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

2. Według stanu na dzień 31 stycznia 2026 r. mieszkaniowy zasób Gminy Wąpielsk, obejmował 25 lokali mieszkalnych w pięciu budynkach.

3. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali stanowiący zasób gminy przewidywany w poszczególnych latach				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wąpielsk 138 A	18	18	18	18	18
2.	Wąpielsk 98	4	4	4	4	4
3.	Radziki Duże 20	1	1	1	1	1
4.	Kielpiny 54/3	1	1	1	1	1
5.	Kielpiny 57/2	1	1	1	1	1

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przewidywaną w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych

Nr lokalu	Numer budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Przeznaczenie lokalu	Stan techniczny	Wypożyczenie
138A/1	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/2	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/3	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/4	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/5	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/6	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/7	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/8	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/9	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/10	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/11	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/12	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/13	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/14	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/15	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/16	Wapielsk 138A	65,4	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/17	Wapielsk 138A	53,6	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
138A/18	Wapielsk 138A	47,1	Lokal mieszkalny	bardzo dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
98/1	Wapielsk 98	56,8	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
98/2	Wapielsk 98	56,8	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
98/3	Wapielsk 98	56,8	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
98/4	Wapielsk 98	56,8	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
54/3	Kielpiny 54	51,67	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
57/2	Kielpiny 57	29,1	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne
20/3	Radziki Duże 20	33	Lokal mieszkalny	dobry	instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie własne

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwo mienia oraz środowiska. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy, należy w pierwszej kolejności usunąć wady technologiczne zagrażające dekapitalizacji budynku oraz wymienić elementy budynku technicznie zużyte. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym, a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi roboty awaryjne i nieprzewidziane.

2. W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- 1) dokonanie koniecznych remontów pokryć dachowych;
- 2) remont klatek schodowych;
- 3) odnowa elewacji;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej;
- 5) roboty awaryjne i nieprzewidziane.

3. Planuje się remonty budynków zgodnie z zakresem prac remontowych ujętych w protokole z rocznej kontroli stanu technicznego budynków, wykonanych przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, w miarę posiadanych w budżecie środków finansowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Wąpielsk w latach obowiązywania programu przedstawia poniższa tabel (po analizie lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy):

Tabela nr 3

Planowana sprzedaż lokali	Rok				
	2026	2027	2028	2029	2030
	0	0	0	0	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Wąpielsk powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny stopniowo pokrywać bieżące utrzymanie, a także zapewnić środki na remonty.

2. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Wąpielsk z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) Położenie budynku:
 - budynki zlokalizowane w odległości 5 km od miejscowości Wąpielsk – 5%
- 2) Położenie lokalu w budynku:
 - lokale położone na poddaszu – 5 %
- 3) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - brak centralnego ogrzewania – 5 %

- stan techniczny budynku: dostateczny – 5 %

4. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.

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 2026 – 2030

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wąpielsk zarządza Wójt Gminy Wąpielsk, kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności, zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również inwestowania w tę nieruchomość.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2026 – 2030

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą dochody z czynszów najmu za lokale mieszkalne, a także środki z budżetu Gminy Wąpielsk.

2. Wpływy z czynszów przeznaczone będą na pokrycie kosztów eksploatacji oraz przeprowadzenia prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wąpielsk.

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- a) fundusze Unii Europejskiej,
- b) środki z budżetu państwa.

Rozdział 8.

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 koszty inwestycyjne

§ 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej 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 tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnione lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów, modernizacja (zł)	Koszty zarządu (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
1	2026	15000	10000	3000	0
2	2027	15000	10000	3000	0
3	2028	15000	12000	3000	0
4	2029	15000	12000	3000	0
5	2030	15000	14000	3000	0

Rozdział 9.

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

§ 9. Przedstawione zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk uwzględniając aktualne oraz przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe gminy.

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk należy podjąć działania zmierzające do:

1) windykacji i obniżenia zaległości czynszowych

2) obniżenia kosztów eksploatacji

§ 11. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się kapitalnych remontów lokali z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas trwania remontu.

§ 12. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkaniowych znajdujących się w zasobie Gminy Wąpielsk.

UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk na lata 2026 - 2030 jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa 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).

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wąpielsk jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W świetle powyższego podjęcie przedkładanej uchwały znajduje pełne uzasadnienie.