

Projekt

z dnia 17 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XV/...../25
RADY MIEJSKIEJ W JANOWCU WIELKOPOLSKIM**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Janowiec Wielkopolski na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Wielkopolski na lata 2026-2030” w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Janowca Wielkopolskiego.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Aleksandra Walendowska

Załącznik do uchwały Nr XV/...../25
Rady Miejskiej w Janowcu Wielkopolskim
z dnia 27 listopada 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Janowiec Wielkopolski na lata 2026-2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Celem i założeniami „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Wielkopolski na lata 2026-2030” jest racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Janowiec Wielkopolski
2. Urzędzie miejskim – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Janowcu Wielkopolskim
3. Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Janowca Wielkopolskiego
4. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Na mieszkaniowy zasób Gminy składa się 22 budynków, w których znajdują się 43 lokale, w tym 10 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego. Powierzchnia łączna substancji mieszkaniowej wynosi 2.076,74 m², w tym 388,60 m² objętych umową najmu socjalnego.

2. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

L.p.	Adres nieruchomości	Rodzaj najmu	Powierzchnia lokali w m ²
Miasto Janowiec Wielkopolski			
1	Plac Wolności 10	najem * najem *	75,21 30,10
2	Dworcowa 5	najem*	51,02
3	Gnieźnieńska 4	najem* najem* najem*	46,00 75,60 75,00
4	Gnieźnieńska 3A	najem* najem*	52,80 32,92
5	Półwiejska 10	najem*	29,28
6	Ogrodowa 19	najem*	27,84
7	Szkolna 8 (budynek szkolny)	najem*	46,92
Razem			542,69 m²
Gmina Janowiec Wielkopolski			
8	Brudzyń 8	najem*	58,70
9	Chrzanowo 1 (cały budynek)	najem* najem*	32,39 25,75

10	Chrzanowo 2	najem* najem socjalny** najem socjalny**	57,50 30,50 21,60
11	Chrzanowo 16	najem*	36,80
12	Gącz 3	najem*	65,88
13	Gącz 23 (cały budynek)	najem socjalny** najem socjalny** najem socjalny** najem* najem* najem socjalny** najem socjalny**	36,00 40,30 51,30 44,60 66,90 62,00 56,40
14	Juncewo 27	najem* najem*	84,00 84,00
15	Kołdrąb 15 (cały budynek)	najem* najem*	93,44 48,00
16	Laskowo 26	najem*	56,56
17	Posługowo 15 (cały budynek)	najem socjalny** najem* najem*	21,50 21,50 28,56
18	Sarbinowo Drugie 11 (w budynku szkolnym)	najem*	45,92
19	Sarbinowo Drugie 3A (cały budynek)	najem socjalny** najem socjalny**	32,60 36,40
20	Tonowo 17 (cały budynek)	najem* najem* najem*	42,80 27,50 40,72
21	Zrazim 21	najem* najem*	83,62 55,60
22	Żerniki 38	najem*	44,71
Razem:			1.534,05 m²

*) oznacza najem na podstawie umowy o odpłatne używanie lokalu o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy

**) oznacza najem na podstawie umowy o której mowa w art. 22 Ustawy

3. Ze względu na planowaną sprzedaż lokali w okresie obowiązywania planu, należy przyjąć, że zasoby mieszkaniowe Gminy ulegną nieznacznym zmianom.

4. Powiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić w wyniku adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niezamieszkałych, strychów, poddaszy itp.

§ 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Wyszczególnienie	Lata				
Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków ogółem	22	21	20	19	19
Liczba lokali ogółem	43	40	39	38	37
Liczba lokali będących przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy	33	30	29	28	27
Liczba lokali będących	10	10	10	10	10

przedmiotem najmu socjalnego					
------------------------------	--	--	--	--	--

§ 4. 1. Lokale będące przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy oraz będące przedmiotem najmu socjalnego należące do zasobu mieszkaniowego Gminy są o zróżnicowanym stanie technicznym i funkcjonalnym oraz różnym standardzie. Budynki w zależności od lokalizacji podłączone są do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej lub lokalnie do zbiorników bezodpływowych (szamb) bądź przydomowych oczyszczalni. Ogólny stan techniczny lokali mieszkalnych klasyfikuje się na poziomie średnim i dostatecznym.

Stopień wyposażenia lokali mieszkalnych i będących w najmie socjalnym w infrastrukturę techniczną przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyposażenie lokali w infrastrukturę	Lokale będące przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy	Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego
1.	instalacja elektryczna	100 %	100 %
2.	instalacja wodociągowa	96 %	100 %
3.	instalacja kanalizacyjna	96 %	100 %
4.	instalacja centralnego ogrzewania	58 %	50 %
5.	zaopatrzenie w ciepłą wodę	87 %	83 %

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Prace remontowe budynków i lokali z uwagi na ograniczone środki finansowe, planuje się wykonać w niezbędnym zakresie wynikającym z zaleceń z okresowych przeglądów stanu technicznego oraz remontów bieżących w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

2. Stan techniczny budynków i lokali z uwagi na wiek wymaga podjęcia prac remontowych w zakresie: wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, prac dekarско-błacharskich, remontu kominów i instalacji wentylacyjnej, robót wodno-kanalizacyjnych, klatek schodowych oraz poprawy elewacji zewnętrznej.

3. W pierwszej kolejności będą wykonywane prace związane z wymogami bezpieczeństwa dla zdrowia i życia mieszkańców, m.in. drożność i szczelność przewodów kominowych oraz instalacji grzewczej, elektrycznej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej.

4. Potrzeby remontowe i modernizacyjne będą określone w danym roku budżetowym na podstawie przeglądów technicznych budynków i lokali a stopień realizacji będzie uzależniony od posiadanych środków finansowych.

5. Na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji i remontów przeznaczone będą środki z czynszów i dopłaty z budżetu Gminy w wysokości wynikającej z Zarządzenia Burmistrza Janowca Wielkopolskiego, a remonty kapitalne i modernizacja będą pokrywane z budżetu Gminy.

§ 6. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali na poszczególne lata 2026-2030.

Zakres remontu	2026		2027		2028		2029		2030	
	Liczba budynków	Kwota w tys. zł	Liczba budynków	Kwota w tys. zł	Liczba budynków	Kwota w tys. zł	Liczba budynków	Kwota w tys. zł	Liczba budynków	Kwota w tys. zł
Wymiana stolarki (okiennej, drzwiowej, podłogowej)	3	21	2	4	1	3	3	7	2	5
Roboty zduńskie	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8
Wykonanie i remonty instalacji wod.-kan. oraz c.o.	1	10	1	10	1	10	1	10	1	10

Remont dachu i kominów	2	280	2	120	2	120	2	120	2	120
Roboty elektryczne	2	8	1	1	1	1	1	1	-	-
Remont klatek schodowych	1	5	1	3	1	3	-	-	1	3
Remont lokali mieszkalnych	1	20	1	20	-	-	1	10	-	-
Naprawa pomieszczeń gospodarczych	1	2	-	-	2	5	-	-	-	-
Roboty awaryjne	2	5	2	4	2	4	1	3	2	4
Inne prace	-	4	-	2	-	4	-	5	-	5
Ogółem		363		172		158		164		155

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 7. 1. Sprzedaż lokali w latach 2026-2030 z zasobu mieszkaniowego Gminy wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach oraz z urzędu.

2. Wolne samodzielne lokale, które nie podlegają oddaniu w najem będą przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

3. Sprzedaż lokali w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

4. Preferowana będzie sprzedaż lokali w budynkach, gdzie w wyniku sprzedaży cała nieruchomość będzie stanowiła własność osób fizycznych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale będące przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu o którym mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy,
- 2) za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Janowca Wielkopolskiego.

3. Po ustaleniu stawki wyjściowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową.

4. Na obniżenie stawki bazowej czynszu wpływają następujące czynniki:

- a) lokal położony w budynku na terenie wsi - 10%
- b) lokal położony na strychu lub poddaszu budynku – 5%
- c) lokal bez instalacji wodociągowej – 10%
- d) lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 10%
- e) lokal bez WC – 10%
- f) lokal bez łazienki – 10%
- g) zły stan awaryjny ogólny stan techniczny budynku -5%

5. Na podwyższenie stawki bazowej czynszu wpływają następujące czynniki:

- a) lokal położony w budynku na terenie miasta - 10%

b) lokal położony na parterze - 5%

c) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania - 10%

d) dobry, zadawalający lub średni ogólny stan techniczny budynku - 5%

5. Łączna wysokość obniżen stawki czynszu nie może przekraczać 40 %.

6. Stawki czynszu za 1 m² mogą ulegać zmianie nie częściej niż co 6 miesięcy.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

8. Zrównoważona polityka czynszowa powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, w którym wpływy z czynszów będą pokrywać środki na bieżące utrzymanie i pozwolić na przeprowadzenie remontów.

§ 9. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i pomieszczeń wspólnych oraz koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją części nieruchomości służących do wspólnego użytku mieszkańców, w tym opłat za energię elektryczną.

§ 10. Najemca oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczenia opłat, niezależnych od właściciela, a związanych z eksploatacją mieszkania m.in. opłat za zużytą energię elektryczną, pobór wody, odbiór ścieków bądź nieczystości płynnych, odpadów komunalnych itp.

§ 11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, niezależnie od ustaleń określonych w § 8 ust. 2 po dokonaniu w lokalu ulepszeń wyposażenia technicznego mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 12. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu zgodnie z § 8 ust. 3.

§ 13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidziane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz.

2. Zarządzanie zasobem polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i wykonywaniu wszelkich czynności odnoszących się do nieruchomości, wynikających z praw przysługujących właścicielowi, w tym w szczególności decyzji związanych ze sprzedażą lokali, ich przydziałem lub zmianą standardu technicznego.

3. Zasobem administruje zakład budżetowy Gminy - Zakład Usług Miejskich w Janowcu Wielkopolskim.

4. Administrowanie zasobem polega na podejmowaniu bieżących decyzji oraz wykonywaniu czynności zmierzających do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

5. Przydział lokali, w tym lokali przeznaczonych w najem socjalny następuje wg zasad określonych przez Radę Miejską.

6. W latach objętym programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 15. Remonty budynków i lokali będących przedmiotem umowy o odpłatne używanie lokalu o której mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy oraz będących przedmiotem najmu socjalnego będą finansowane z:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i innych opłat wynikających z użytkowania,
- 2) z budżetu Gminy,
- 3) środków pozyskanych w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, na modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatków inwestycyjnych

§ 16. 1. Przewiduje się koszty w tysiącach złotych związane z gospodarką mieszkaniową w latach 2026-2030:

Lp.	Wyszczególnienie	2026 kwota w tys. zł	2027 kwota w tys. zł	2028 kwota w tys. zł	2029 kwota w tys. zł	2030 kwota w tys. zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	99	99	99	99	99
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	280	150	150	120	120
Razem		379	249	249	219	219

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

§ 17. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez :

- 1) dokonywanie zamiany najemców lokali zadłużonych na mniejsze lub na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego,
- 2) dokonywanie w uzasadnionych przypadkach podziału lub łączenia lokali, w wyniku czego mogą powstać samodzielne lokale,
- 3) aktualizowanie wysokości czynszu,
- 4) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych,
- 5) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem organu stanowiącego gminy wynikającym z zapisu art. 21 ust. 1 pkt. 1 oraz 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).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowiec Wielkopolski na lata 2026 – 2030 obejmuje swym zakresem wszystkie obligatoryjne elementy wymagane przywołanym powyżej zapisem art. 21 ust. 2 Ustawy i jest sporządzany na pięć kolejnych lat.

Celem programu jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu oraz określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Aleksandra Walendowska