

Dziule nr 4

Projekt

z dnia 17 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV/154/2026
RADY MIEJSKIEJ W SKĘPEM**

z dnia 25 lutego 2026 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta i Gminy Skępe 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 i poz. 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), Rada Miejska w Skępem uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Skępem na lata 2026-2030” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

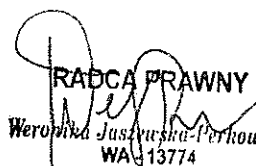
§ 2. Traci moc uchwała nr XXVII/190/2021 Rady Miejskiej w Skępem z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Skępe na lata 2021-2025 (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 16 marca 2021 r., poz. 1285).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skępe.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Skępem

Ryszard Szewczyk


RADCA PRAWNY
Weronika Jasińska-Perkowska
WA 13774

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY SKĘPE NA LATA 2026-2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Skępe 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
Miasta i Gminy Skępe w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na 31.12.2025 r., obejmuje 9 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, zlokalizowanych w 5 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Skępe.

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				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Boguchwała 24	3	3	3	3	3
2	Kukowo 39	1	1	1	1	1
3	Czermno 13a	1	1	1	1	1
4	Łąkie ul. Podstawowa 41	1	1	1	1	1
5	Wioska 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				
			2026	2027	2028	2029	2030
Boguchwała 24	29,00 m ² 36,49 m ² 40,74 m ² = 106,23 m ²	łazienka, WC, sieć energetyczna	średni	średni	średni	średni	średni
Kukowo 39	61,60 m ²	łazienka, WC, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Czermno 13a	54,30 m ²	łazienka, WC, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Łąkie ul. Podstawowa 41	45,90 m ²	łazienka, WC, sieć energetyczna, c.o. z własnej kotłowni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Wioska 1	46,00 m ² 54,60 m ² 38,55 m ² =139,15 m ²	łazienka, WC, sieć energetyczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2026-2030

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

2. W latach 2026-2030 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				
	2026	2027	2028	2029	2030
Boguchwała 24	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
Kukowo 39	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
Czermno 13a	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
Łąkie ul. Podstawowa 41	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
Wioska 1	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie

	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych	przeglądów okresowych
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Tabela Nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
Boguchwała 24	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Kukowo 39	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Czermno 13a	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Łąkie ul. Podstawowa 41	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Wioska 1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

4. Opis stanu budynków:

- 1) Stan techniczny budynków, o których mowa w ust. 3, jest pochodną ich struktury wiekowej, która przedstawia się następująco:
 - a) wybudowane przed rokiem 1945 – 2,
 - b) wybudowane po roku 1945 – 3.
- 2) Poszczególne budynki są 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				
	2026	2027	2028	2029	2030
	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 2026-2030 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 m² 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 2 km od miejscowości Skępe – 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 przed 1945 r. – 10%
 - budynek wybudowany po 1945 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 2026-2030.

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Skępe.

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 2026-2030 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.

§ 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 2026-2030, 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 2026-2030, 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 2026-2030

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2026	1.000	8.000	0	0
2027	1.000	10.000	0	0
2028	1.100	12.000	0	0
2029	1.200	14.000	0	0
2030	1.300	15.000	0	0

Rozdział 9.

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

§ 9. 1. W latach 2026-2030 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 2026-2030 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.

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 cyt. 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 Miasta i Gminy Skępe na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Skępe na lata 2026-2030 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia.

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