

## Projekt

Uchwała Nr ...../2025  
Rady Miejskiej Ciechocinka  
z dnia .....2025 r.

### **w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029”.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024.1465 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2023.725 t. j.) uchwała się, co następuje;

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do uchwały.


§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XII/84/24 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 17 grudnia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj -Pom. 2025.357) w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029”.

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

Sporządziła:  
WGK-GL Barbara Zakrzewska  
Marlena Wonorska

**Kierownik**  
Referatu Gospodarki  
i Infrastruktury Miejskiej  
*mgr inż. Andrzej Szczepanowski*





Załącznik do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej Ciechocinka  
z dnia .....

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

§ 1. Gmina Miejska Ciechocinek dysponuje 257 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 8 973,60 m<sup>2</sup>.

§ 2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek przedstawia się następująco:

1) budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek przedstawia *Tabela nr 1*

**Tabela nr 1**

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Liczba lokali mieszkalnych ogółem	San techniczny
1	Kopernika 13a	1906	52,80	2	zły
2	Lipnowska 6	1904	42,00	1	zły
3	Mickiewicza 20a	1960	1.284,50	44	zły
4	Nieszawska 18	1926	163,38	4	średni
5	Nieszawska 18/1	1926	147,35	4	średni
6	Nieszawska 18/2	1926	260,84	7	średni
7	Nieszawska 20	1930	126,43	5	zły (pustostan)
8	Nieszawska 20/1	1930	98,73	3	średni
9	Nieszawska 20/2	1930	138,66	4	średni
10	Nieszawska 20/3	1930	104,96	4	średni
11	Nieszawska 149a	2011	487,68	18	dobry
12	Nieszawska 149b	2015	788,07	21	dobry
13	Nieszawska 149c	2017	1.186,30	30	dobry
14	Wojska Polskiego 11	1928	175,66	4	zły
15	Wojska Polskiego 22/a	1935	55,53	1	średni
16	Wojska Polskiego 22/c	1935	21,79	1	zły
17	Tężniowa 6	1954	41,44	1	dobry
18	Wojska Polskiego 37	1958	28,04	1	zły
<b>Razem:</b>			<b>5.204,16</b>	<b>155</b>	

2) lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia *Tabela nr 2*

Tabela nr 2

Lp.	Adres lokalu	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Ciechocinek	Stan techniczny
1	Bema 27	1945	95,04	2	średni
2	Broniewskiego 3/1	1925	26,27	1	średni
3	Broniewskiego 4	1960	46,87	1	dobry
4	Kopernika 13	1952	122,84	5	średni
5	Kopernika 15a	1930	24,50	1	średni
6	Kopernika 19a	1976	30,89	2	średni
7	Stolarska 11	1925	42,51	1	średni
8	Strażacka 4	1965	54,60	1	średni
9	Słońsk Górny 17	1897	180,99	3	średni
10	Słońsk Górny 62	1892	148,04	3	średni
11	Traugutta 28a	1920	408,98	10	średni
12	Traugutta 28b	1920	137,44	3	średni
13	Traugutta 28c	1961	30,20	1	średni
14	Wierzbowa 1	1960	208,50	5	dobry
15	Widok 2	1920	94,57	4	średni
16	Widok 8	1925	162,48	6	średni
17	Widok 22	1925	100,51	4	średni
18	Widok 24	1930	157,21	6	średni
19	Wojska Polskiego 14	1925	333,70	8	średni
20	Wojska Polskiego 22	1960	113,80	3	średni
21	Wojska Polskiego 29	1953	82,42	3	średni
22	Zdrojowa 27a	1969	63,00	2	dobry
<b>Razem:</b>			<b>2.665,36</b>	<b>75</b>	

3) lokale mieszkalne wynajęte w budynkach CTBS, budynkach stanowiących własność prywatną i we wspólnocie mieszkaniowej przedstawia *Tabela nr 3*

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku/lokalu	Rok budowy	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Ilość lokali wynajętych przez Gminę Miejską Ciechocinek	Uwagi
1	Nieszawska 149	2019	1.005,62	24	umowa
2	Kopernika 17	1930	46,00	1	porozumienie
3	Mickiewicza 14	1935	39,62	1	porozumienie
4	Wojska Polskiego 14	1925	12,84	1	umowa
<b>Razem:</b>			<b>1.104,08</b>	<b>27</b>	

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach przedstawia

Tabela nr 4

ROK	Ilość lokali ogółem	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> ogółem
2025	247	8.558,38
2026	247	8.558,38
2027	245	8.485,24
2028	249	9.133,73
2029	247	9.048,93

Tabela nr 4

Wielkość zasobu mieszkaniowego w stosunku do stanu na dzień 31.12.2024 roku ulegać będzie mogła zmianie w poszczególnych latach :

- sprzedaż lokali – zakłada się w latach 2025-2029 sprzedaż lokali aktualnym najemcom w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zbycie lokali w drodze przetargu,
- budowę nowego budynku mieszkalnego z 50 mieszkaniami na wynajem (2028 r.),
- wykwaterowanie lokatorów budynku przy ul. Mickiewicza 20a ze względu na zły stan techniczny – 44 lokale mieszkalne (2028 r.).

#### § 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

1. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki gminy przedstawia *Tabela nr 5*

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wykaz instalacji w danym budynku				
			Zimna woda	Ciepła woda	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Gaz
1	Kopernika 13a	52,80	+	-	+	-	-
2	Lipnowska 6	42,00	+	-	+	-	-
3	Mickiewicza 20A	1.284,50	+	-	+	+	-
4	Nieszawska 18	163,38	+	-	+	-	-
5	Nieszawska 18/1	147,35	+	-	+	-	-
6	Nieszawska 18/2	260,84	+	-	+	-	-
7	Nieszawska 20	126,43	+	-	+	-	-
8	Nieszawska 20/1	98,73	+	-	+	-	-
9	Nieszawska 20/2	138,66	+	-	+	-	-
10	Nieszawska 20/3	104,96	+	-	+	-	-
11	Nieszawska 149a	487,68	+	-	+	-	+
12	Nieszawska 149b	788,07	+	-	+	-	+
13	Nieszawska 149c	1.186,30	+	-	+	-	+
14	Wojska Polskiego 11	175,66	+	-	+	-	-
15	Wojska Polskiego 22/a	55,53	+	-	+	-	-
16	Wojska Polskiego 22/c	21,79	+	-	+	-	-
17	Tężniowa 6	41,44	+	-	+	-	-
18	Wojska Polskiego 37	28,04	+	-	+	-	-
<b>Razem:</b>		<b>5.204,16</b>					

Tabela nr 5

2. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są lokale mieszkalne w budynkach

wspólnot mieszkaniowych przedstawia *Tabela nr 6*

**Tabela nr 6**

p.	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Wykaz instalacji w danym budynku				
			Zimna woda	Ciepła woda	Kanalizacja	Centralne ogrzewanie	Gaz
1	Bema 27	95,04	+	-	+	-	-
2	Broniewskiego 3/1	26,27	+	-	+	-	+
3	Broniewskiego 4	46,87	+	-	+	+	+
4	Kopernika 13	122,84	+	-	+	-	-
5	Kopernika 15a	24,50	+	-	+	-	-
6	Kopernika 19a	30,89	+	-	+	+	+
7	Stolarska 11	42,51	+	-	+	-	-
8	Strażacka 4	54,60	+	-	+	+	+
9	Słońsk Górny 17	180,99	+	-	+	-	-
10	Słońsk Górny 62	148,04	+	-	+	-	-
11	Traugutta 28a	408,98	+	-	+	-	-
12	Traugutta 28b	137,44	+	-	+	-	-
13	Traugutta 28c	30,20	+	-	+	-	-
14	Wierzbowa 1	208,50	+	-	+	+	-
15	Widok 2	94,57	+	-	+	-	+
16	Widok 8	162,48	+	-	+	-	-
17	Widok 22	100,51	+	-	+	-	-
18	Widok 24	157,21	+	-	+	-	-
19	Wojska Polskiego 14	333,70	+	-	+	-	-
20	Wojska Polskiego 22	113,80	+	-	+	-	-
21	Wojska Polskiego 29	82,42	+	-	+	-	-
22	Zdrojowa 27a	63,00	+	-	+	+	+
<b>Razem:</b>		<b>2.665,36</b>					

3. Prognozowany stan techniczny zasobu gminy w latach 2025-2029

1) Budynki wchodzące w skład mieszkaniowe zasobu gminy przedstawia *Tabela nr 7*

**Tabela nr 7**

Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny średni (liczba budynków)	Stan techniczny zły (liczba budynków)
2025	18	4	8	6
2026	18	4	10	4
2027	18	4	10	4
2028	18	5	10	3
2029	18	5	10	3

Użyte w tabeli określenia stanu technicznego oznaczają:

- stan techniczny dobry – budynek nie wymaga napraw
- stan techniczny średni - w budynkach przeprowadzono remonty lecz nie w pełnym zakresie i wymagają przeprowadzenia dalszych napraw
- stan techniczny zły – budynki wymagają gruntownego remontu.

2) Lokale stanowiące własność gminy we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia

Tabela nr 8

<b>Tabela nr 8</b>				
<b>Lata</b>	<b>Ilość lokali ogółem</b>	<b>Stan techniczny dobry (liczba lokali)</b>	<b>Stan techniczny średni (liczba lokali)</b>	<b>Stan techniczny zły (liczba lokali)</b>
2025	65	3	62	0
2026	65	3	62	0
2027	63	3	60	0
2028	61	3	58	0
2029	59	3	56	0

Użyte w tabeli określenia stanu technicznego oznaczają:

- stan techniczny dobry – lokal nie wymaga napraw,
- stan techniczny średni - w lokalach przeprowadzono remonty lecz nie w pełnym, zakresie i wymagają przeprowadzenia dalszych napraw,
- stan techniczny zły – lokale wymagające gruntownego remontu

- § 5. 1. Stan techniczny zasobu, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i modernizacji.
2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, oraz poprawy standardu budynków i lokali .W związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych (m.in. wymiana instalacji elektrycznej) oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego ( instalacja odgromowa).
3. Należy podjąć działania zmierzające do wykwaterowania lokatorów budynku przy ul. Adama Mickiewicza 20a z uwagi na zły stan techniczny budynku oraz rozpocząć starania o pozyskanie terenu i wybudowanie nowych lokali i przeniesienie zamieszkujących tam rodzin. Budynek został wybudowany jako pomieszczenie tymczasowe, a z uwagi na potrzeby lokalowe eksploatowany jest już ponad 50 lat. Ze względu na jego konstrukcję nie jest opłacalna przebudowa w celu zapewnienia właściwych parametrów technicznych i eksploatacyjnych ( budynek jest bardzo energochłonny, ogrzewany piecami węglowymi, wymiany wymaga instalacja wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, część mieszkań nie posiada węzła sanitarnego, budynek nie posiada odpowiednich izolacji pionowej i poziomej). Wyżej wymienione okoliczności sprawiają, iż ponoszenie tak znaczących kosztów modernizacji nie jest uzasadnione ekonomicznie, a w niektórych aspektach nie jest możliwe technicznie.
- § 6. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

## Rozdział 2.

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

- § 7. 1. Potrzeby remontowe dla budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określone są na podstawie przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024.725 t.j.) a także na podstawie przeprowadzanych przez zarządcę nieruchomości wizji lokalnych w terenie.
2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego gminy Ciechocinek pierwszeństwo będą miały:
- prace związane z usuwaniem stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów,
  - działania zwiększające energooszczędność budynków.
- § 8. 1. Podejmowane remonty winny mieć na celu utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gwarantującego:
- w zakresie standardu budynków:
    - sprawną i szczelną instalację gazową,
    - sprawną instalację odgromową,
    - stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
    - elewację budynku bez ubytków,
    - sprawną instalację elektryczną,
    - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
    - schludne i estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynków,
    - sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
    - zapewnienie możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.
  - w zakresie standardu lokali:
    - sprawną wentylację w kuchni i łazience,
    - sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
    - sprawne instalacje elektryczne i gazowe,
    - wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne
    - poprawę efektywności energetycznej lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§9.1. Plan remontów i modernizacji budynków wynikający ze stanu technicznego przedstawia Tabela nr 9**

**Tabela nr 9**

Adres budynku	2025	2026	2027	2028	2029
Kopernika 13a	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej potrzeb, wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, docieplenie, izolacja fundamentów	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Lipnowska 6	Okresowe przeglądy, bieżące remonty	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę	Okresowe przeglądy, bieżące remonty	Okresowe przeglądy, bieżące	Okresowe przeglądy, bieżące



	w miarę potrzeb	potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	w miarę potrzeb	remonty w miarę potrzeb	remonty w miarę potrzeb
Mickiewicza 20a	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb. wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 18	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, naprawa tynku na kominach i wykonanie czapek kominowych,	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 18/1	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb,	Okresowe przeglądy, bieżące remonty miarę potrzeb, docieplenie szczytu budynku wykonanie instalacji odgromowej wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, naprawa tynku na kominach wykonanie czapek kominowych	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 18/2	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb docieplenie ściany szczytowej, wykonanie instalacji odgromowej wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb naprawa tynku na kominach i wykonanie czapek kominowych	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 20	Do rozbiórki				
Nieszawska 20/1	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb naprawa tynku na kominach i wykonanie	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb modernizacja instalacji	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb

		wymiana instalacji elektrycznej	czapek kominowych	kanalizacyjnej	
Nieszawska 20/2	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, wymiana rynien i rur spustowych wykonanie instalacji odgromowej wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb naprawa tynku na kominach i wykonanie czapek kominowych, potrzeb,	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 20/3	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej potrzeb, Termomodernizacja, wymiana rynien i rur spustowych wymiana instalacji elektrycznej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, naprawa tynku na kominach i wykonanie czapek kominowych, potrzeb,	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb modernizacja instalacji kanalizacyjnej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej, remont klatki
Nieszawska 149a	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, położenie kostki na wejściach klatek schodowych	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej, remont klatki schodowej
Nieszawska 149b	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb położenie kostki na wejściach klatek schodowych	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Nieszawska 149c	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb remont klatki

		odgromowej			schodowej
Wojska Polskiego 11	wymiana pokrycia dachowego docieplenie i malowanie elewacji, remont balkonów	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Wojska Polskiego 22/a	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb naprawa tynku na kominach i montaż czapek	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Wojska Polskiego 22/c	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, wymiana rynien wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb
Tężniowa 6	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb, wykonanie instalacji odgromowej	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb wykonanie remontu klatki schodowej
Wojska Polskiego 37	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb	Okresowe przeglądy, bieżące remonty w miarę potrzeb

2. Plan remontów i modernizacji lokali wynikający ze stanu technicznego przedstawia *Tabela nr 10*

**Tabela nr 10**

Adres lokalu	2025	2026	2027	2028	2029
Bema 27	Planowa sprzedaż	-	-	-	-
Broniewskiego 3/1	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Planowa sprzedaż	-	-
Broniewskiego 4	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Planowana sprzedaż	-	-
Kopernika 13	Planowana sprzedaż (2 szt.) w	Naprawy wynikające z bieżącej	Naprawy wynikające z bieżącej	Naprawy wynikające z bieżącej	Naprawy wynikające z bieżącej

	pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	eksploatacji	eksploatacji	eksploatacji	eksploatacji
Kopernika 15a	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Planowana sprzedaż	-
Kopernika 19a	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Stolarska 11	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Planowana sprzedaż	-
Strażacka 4	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Planowana sprzedaż
Słońsk Górny 17	Planowana sprzedaż ( 1 szt.) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Słońsk Górny 62	Planowana sprzedaż ( 1szt) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Traugutta 28a	Planowana sprzedaż ( 1szt) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Traugutta 28b	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Traugutta 28c	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	<b>Planowana sprzedaż</b>
Wierzbowa 1	Planowana	Naprawy	Naprawy	Naprawy	Naprawy

	sprzedaż (1 szt.) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	wynikające z bieżącej eksploatacji	wynikające z bieżącej eksploatacji	wynikające z bieżącej eksploatacji	wynikające z bieżącej eksploatacji
Widok 2	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Widok 22	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Widok 24	Planowana sprzedaż (1 szt.) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Wojska Polskiego 14	Planowana sprzedaż (1 szt.) w pozostałych lokalach naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Wojska Polskiego 22	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Wojska Polskiego 29	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji
Zdrojowa 27a	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji	Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji

§10.1. Potrzeby finansowe w zakresie remontów na lata następne oscylować będą w kwotach zbliżonych do planu na rok 2025. Należy dążyć do systematycznego podwyższania środków finansowych przeznaczonych corocznie przez gminę na cele remontowe substancji mieszkaniowej.

2. Planowane nakłady finansowe na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w kolejnych latach w zł przedstawia *Tabela nr 11*

**Tabela nr 11**

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
-----	------	------	------	------	------

Budynki gminne	631.000	631.000	631.000	631.000	631.000
----------------	---------	---------	---------	---------	---------

3. Najpilniejsze potrzeby wynikające ze stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego Gminy to:
  - 1) wymiana instalacji elektrycznej
  - 2) remonty pokrycia dachowego i wymiana obróbki blacharskiej,
  - 3) remonty elewacji, balkonów,
  - 4) remonty lokali mieszkalnych w budynkach gminy i we wspólnotach,
  - 5) remonty klatek schodowych,
  - 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
  - 7) roboty zduńskie.
4. Potrzeby w zakresie realizacji remontów i modernizacji dotyczą:
  - 1) kontynuowania wymiany przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych,
  - 2) kontynuowania przeprowadzenia wymiany okien i drzwi wejściowych,
  - 3) kontynuowania wymiany pokryć dachowych na papę termozgrzewalną oraz wymiana obróbek blacharskich.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

**§ 11.1.** Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego oraz na realizację budowy nowych budynków .

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina jest członkiem 22 wspólnot mieszkaniowych, w których posiada 75 mieszkań o pow. 2.665,36 m<sup>2</sup>. Powyższe stanowi 33% ogółu lokali w zasobie Gminy. Zarządcami- administratorami wspólnot mieszkaniowych są osoby prawne i osoba fizyczna.
3. Tryb, zasady i warunki sprzedaży lokali reguluje uchwała Nr 144/2012 Rady Miejskiej w Ciechocinka z dnia 06.02.2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2012 r., poz. 661).
4. W kolejnych latach realizacji programu przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych będzie się kształtować na poziomie kilku mieszkań rocznie. Dla potrzeb opracowanego Programu przyjęto średnią wielkość zbycia na poziomie 3 lokale rocznie.
5. Sprzedaży sukcesywnie podlegać będą lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
6. Zakłada się prowadzenie działań zmierzających do zaktywizowania sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom tych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada nie więcej niż 1 lokal. Dla osiągnięcia tego celu Gmina Miejska Ciechocinek będzie mogła skorzystać między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu. Ponadto planuje się sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych w drodze przetargu oraz zbycie lokali dotychczasowym najemcom. W efekcie realizacji tego zamierzenia w obecnym stanie mieszkaniowy zasób Gminy uległby pomniejszeniu o 6 lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.
7. Wykaz budynków zarządzanych przez wspólnoty, w których lokale mieszkalne stanowią

własność Gminy, przeznaczone do sprzedaży w ramach działań określonych w ust. 6. przedstawia *Tabela nr 12*

**Tabela nr 12**

Lp	Adres budynku	Powierzchnia użytkowa lokali	Ilość lokali	Rok sprzedaży
1	Bema 27 nr 3 i 5	95,04	2	2025
2	Kopernika 13/7	17,00	1	2025
3	Kopernika 13/6	23,49	1	2025
4	Słońsk Górny 17/3	54,04	1	2025
5	Słońsk Górny 62/3	73,77	1	2025
6	Traugutta 28a/1	39,09	1	2025
7	Widok 24/1	40,99	1	2025
8	Wierzbowa 1/35	47,80	1	2025
9	Wojska Polskiego 14/2	24,00	1	2025
10	Broniewskiego 3/1	26,27	1	2027
11	Broniewskiego 4	46,87	1	2027
12	Kopernika 15a/2	24,50	1	2028
13	Stolarska 11/9	42,51	1	2028
14	Strażacka 4/16	54,60	1	2029
15	Traugutta 28c/3	30,20	1	2029

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

- § 12. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2029, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć również do pozyskiwania środków zewnętrznych w celu poprawy standardów mieszkaniowych oraz estetyki budynków.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
- za najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony,
  - za najem socjalny lokalu,
  - za najem pomieszczenia tymczasowego,
3. Stawka czynszu ustalona dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest obecnie za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.
4. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określa w zarządzeniu Burmistrz Ciechocinka.
5. Stawka czynszu dla lokali jest ustalana w oparciu o czynniki podwyższające i obniżające określone w §10.
6. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> najmu socjalnego i najem 1 m<sup>2</sup> pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
7. Jednorazowy wzrost stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2025-2029 nie może być wyższy niż 50% stawki obowiązującej w roku poprzedzającym.
8. W lokalach o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> stawka czynszu nie może być niższa od najwyższej stawki czynszu określonej w Zarządzeniu Burmistrza określającym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących

w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

9. Zgodnie z art.21c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Gmina Miejska Ciechocinek będzie dokonywać co trzy lata weryfikacji umów, z wyłączeniem umów na najem socjalny, zawartych od dnia 21 kwietnia 2019 roku w zakresie wysokości dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem z zasobu gminy.

**§ 13. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu :**

1. Ustala się następującą wysokość stawki bazowej w zależności od wyposażenia lokalu i jego stanu technicznego:
  - 1) Pełny standard – pełne wyposażenie (łazienka, WC, c.o.) – 100% stawki bazowej
  - 2) Niepełny standard – wyposażenie bez jednego z elementów (bez łazienki, bez WC, lub bez c.o.) – 90% stawki bazowej
  - 3) Niepełny standard – wyposażenie tylko z jednym z elementów (tylko z łazienką, tylko z WC lub tylko z c.o.) – 80% stawki bazowej
  - 4) Obniżony standard – lokal tylko z instalacją wodociągową, bez kanalizacyjnej – 70% stawki bazowej
2. Do czynników obniżających zaliczono:
  - 1) zły stan techniczny budynków (wynikający z ekspertyzy) - 10%
  - 2) niekorzystne położenie lokalu w budynku – IV piętro, poddasze - 10%
3. Do czynników podwyższających zaliczono :
  - 1) bardzo dobry stan techniczny budynków +10%:
  - 2) korzystne położenie lokalu w budynku – wysoki parter, I, II, III piętro +10%
  - 3) korzystne położenie budynku – ulice: Broniewskiego, Kopernika, Stolarska, Strażacka, Zdrojowa, Widok, Traugutta + 10%.

**Warunki obniżania czynszu**

- § 14. 1.** Ustala się obniżki czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Ciechocinek dla gospodarstw domowych, których dochody uzasadniają zastosowanie obniżki i nie są wyższe niż dochody określone w Uchwale Nr IX/72/19 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w następujących wysokościach:
- 1) 50% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony,
  - 2) 25% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy bądź wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony, ale nie wyższy niż 75% tej kwoty.
2. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy z wyjątkiem najemców posiadających umowy najmu socjalnego, najemców pomieszczeń tymczasowych oraz najemców, którym została wypowiedziana umowa najmu.
3. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy zamieszkującemu w lokalu, w którym



normatywna powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego przekracza normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 t. j.).

4. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego, będącego w zasobie mieszkaniowym Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego.
5. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochody najemcy w dalszym ciągu utrzymują się na niskim poziomie, Gmina na wniosek najemcy może udzielić obniżek czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy.
6. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.
7. Obniżka czynszu może być stosowana, jeżeli wysokość stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy osiągnie wartość równą 3% kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego.

#### **Rozdział 5.**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Ciechocinek zarządza Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku na podstawie umowy o administrowanie z dnia 01.07.2008 roku.

2. W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku zarządza lokalami będącymi własnością Gminy.

3. Przekazanie Ciechocińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego w zarząd budynku przy ul. Wojska Polskiego 37 i budynku przy ul. Tężniowej 6.

§ 16. W latach 2025-2029 planuje się w obecnym systemie prawnym utrzymać formę Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o jako gminnej spółki zarządzającej i administrującej lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Taka forma organizacyjna zapewnia realizację zadań Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

#### **Rozdział 6.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 17. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy,
- 3) pożyczki na prace termomodernizacyjne,
- 4) środki z budżetu państwa,

5) inne środki.

## Rozdział 7.

### Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 18. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach (w tys. zł.) przedstawia *Tabela nr 13*

**Tabela nr 13**

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	655	786	944	1133	1360
Koszty bieżących remontów lokali i budynków	92	110	133	160	192
Koszty modernizacji lokali i budynków	92	110	133	160	192
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	300	300	300	300	300
Wydatki inwestycyjne	-	2600	12000	5400	-

## Rozdział 8.

### Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy dążyć do:

- 1) efektywnego gospodarowania istniejącymi zasobami,
- 2) wspierania dobrowolnych zamian lokali mieszkalnych w celu optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca,
- 3) sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości,
- 4) wprowadzenie programu odpracowania zadłużenia najemców lub byłych najemców,
- 5) poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych,
- 6) pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych,
- 7) wszczynania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości zarządzanych przez Gminę w trybie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, - budynki prywatno-czynszowe,
- 8) wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi,
- 9) wykwaterowywania najemców i sprzedaży budynków nie nadających się do zamieszkania z uwagi na zły stan techniczny i wysokie koszty remontów.

## Rozdział 9.

### Korzyści i zagrożenia w realizacji programu

§ 20. Przewidywane korzyści z programu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych;
- 2) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 3) dalsze porządkowanie polityki czynszowej;
- 4) zahamowanie procesów degradacji budynków;

5) stopniowe wykwaterowywanie najemców z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Mickiewicza 20a;

**§ 21. Przewidywane zagrożenia z realizacji programu:**

- 1) dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;
- 2) zmniejszenie przychodów z tytułu najmu w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych.



## Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029".

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Przyjęty uchwałą nr XII/84/2024 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 17 grudnia 2024 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2025-2029,, nie uwzględniał w załączniku do uchwały danych w zakresie stanu technicznego zasobu, roku budowy poszczególnych budynków i lokali, a także nie zawierał podziału na poszczególne lata. Z uwagi na potrzebę uzupełnienia brakujących informacji, a także zapewnienia przejrzystości i czytelności uchwały sporządzony został nowy załącznik.

Mając powyższe na względzie proszę Wysoką Radę o przyjęcie uchwały w zaproponowanej wersji.

**BURMISTRZ**  
*Jarosław Jucewicz*

