

**UCHWAŁA NR XXI/120/2025
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie
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) 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. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2026- 2030 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Dominikowski

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2026-2030**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Warlubie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do końca 2030 roku.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Warlubie, według stanu na rok 2025 obejmuje 23 lokali w 14 budynkach, zgodnie z tabelą nr 1.

Tab. 1 Wykaz lokali i budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Warlubie.

Lp	Miejscowość Numer	Liczba mieszkań w budynku	Powierzchnia w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	Bąkowo 38	2	25,90	1	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			30,90	1	D	
2.	Bąkowo 45	1	45,05	II	D	- ins. wodna - ins. elektryczna -ogrzewanie piecowe
4.	Bzowo 85	2	22,70	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
			55,00	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
5.	Bzowo 90	2	45,30	II	D	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			45,30	II	D	
6.	Krzewiny 3	1	52,12	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
8.	Lipinki 29	2	45,64	II	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			52,50	II	D	
9.	Płochocin 14	4	27,95	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc -ogrzewanie piecowe
			27,95	I	D	
			27,95	I	D	
			27,95	I	D	
10	Wielki Komorsk ul. Nowska A1	1	27,00	II	Ś	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
11	Warlubie,	1	59,00	III	N	- ins. wodna

	ul. Wyb. za Torami 24					- ins. elektryczna
12	Warlubie ul. Bąkowska 12	1	74,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
13	Warlubie ul. Szkolna 20a	1	65,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
14	Warlubie ul. bł. św. Marii Heliodory 2	5	44,59	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			44,87			
			48,73			
			97,50			
			68,18			

Łączna powierzchnia użytkowa lokali: 1061,07 m²

Określenia w tabeli:

Grupa I - Mieszkania oceniane jako dobre pod względem technicznym i eksploatacyjnym,

Grupa II - Mieszkania oceniane jako dostateczne pod względem technicznym i eksploatacyjnym,

Grupa III - Mieszkania, które wymagają dostosowania pod względem technicznym i eksploatacyjnym.

Stan lokali:

D - dobry, lokal nie wymaga remontów,

Ś - stan średni, należy wykonać drobne naprawy bieżące,

N - stan niedostateczny - należy wykonać większe naprawy konstrukcyjne, instalacyjne.

2. Lokale mieszkalne administrowane przez Gminę na mocy zawartych umów, zgodnie z tabelą nr 2. Powierzchnia łączna lokali 365,09 m². W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych.

Tab.2 Wykaz lokali mieszkalnych administrowanych przez Gminę Warlubie (PKP S.A.)

Lp	Miejscowość numer	Liczba mieszkań w budynku	Pow. w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wyposażenie
1	Warlubie ul. Domy Kolejowe 3	8	33,00	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			40,17	I	D	
			36,99	I	D	
			51,39	I	D	
			62,13	I	D	
			36,09	I	D	
			65,12	I	D	
			40,20	I	D	

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 5 lokali o niższym standardzie, przeznaczone na lokale socjalne. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 3.

Tab. 3 Wykaz lokali socjalnych

Lp.	Miejscowość nr	Liczba mieszkań w budynku	Pow. w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wyposażenie
1	Płochocin 14	1	27,95	I	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - ogrzewanie piecowe
2	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
3	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
4	Płochocin 14	1	27,95	I	D	
5	Wielki Komorsk ul.	1	27,00	II	Ś	- ins. wod-kan - ins. elektryczna

	Nowska A1					- łazienka z wc -ogrzewanie piecowe
--	-----------	--	--	--	--	--

Tab. 4 Wykaz lokali komunalnych

Lp	Miejscowość Numer	Liczba mieszkań w budynku	Powierzchnia w m ²	Grupa	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	Bąkowo 38	2	25,90	1	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			30,90	1	D	
2.	Bąkowo 45	1	45,05	II	D	- ins. wodna - ins. elektryczna -ogrzewanie piecowe
4.	Bzowo 85	2	22,70	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
			55,00	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
5.	Bzowo 90	2	45,30	II	D	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			45,30	II	D	
6.	Krzewiny 3	1	52,12	II	Ś	- ins. wod.-kan. - ins. elektryczna
8.	Lipinki 29	2	45,64	II	D	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc - co
			52,50	II	D	

§ 3. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Warlubie jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania, przeprowadzanych w przeszłości remontów.

§ 4. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie, Wójt Gminy Warlubie może zmieniać kwalifikację z lokali mieszkalnych na lokale socjalne, jeżeli lokale mieszkalne spełniają wymagania lokalu socjalnego.

§ 5. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Warlubie w poszczególnych latach:

Mieszkaniowy zasób Gminy Warlubie w poszczególnych latach	Liczba lokali socjalnych	Pozostałe lokale mieszkalne
2026 r.	5	18
2027 r.	5	18
2028 r.	5	18
2029 r.	5	18
2030 r.	5	18

§ 6. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026– 2030 oparto o:

1. zmianę przeznaczenia funkcji lokali,
2. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
3. przekwalifikowanie lokali socjalnych na lokale mieszkalne,
4. przekazywania lokali mieszkalnych do jednostek organizacyjnych gminy.

Rozdział 3.

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

§ 7. Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Warlubie zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2025 – 2030 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii – planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Dodatkowo, jeśli pojawi się możliwość uzyskania wsparcia na budowę nowych mieszkań lub remontu, gmina planuje z takiej możliwości skorzystać w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego.

§ 8. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- a) sprawną instalację elektryczną,
- b) sprawną instalację CO,
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- d) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- e) szczelność pokrycia dachowego,
- f) sprawne przewody dymowe i wentylacyjne.

§ 9. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu, której dokonywać się będzie w oparciu o okresowe przeglądy techniczne obiektów, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025 poz. 418).

§ 10. Analizując stan techniczny budynków i lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie, zakwalifikowano do remontu budynki i lokale z grupy III, przy czym w pierwszej kolejności będą realizowane prace w tej grupie, a następnie w grupach II i I. Opis stanu technicznego zawierają tabele nr 1 i 2. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

§ 11. Remonty lokali mieszkalnych będą przeprowadzane sukcesywnie w następującej kolejności: Grupa III, stan techniczny N, Grupa II, stan techniczny Ś oraz Grupa I stan techniczny D.

§ 12. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Nazwa zadania	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
Wymiana pokryć dachowych	100 000 zł	50 000 zł	53 500 zł	50 000 zł	60 000 zł
Remonty instalacji (elektrycznych, wod.- kan., c.o.)	3 000 zł	57 000 zł	60 000 zł	69 000 zł	65 000 zł
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	5 000 zł	5 640 zł	4 500 zł	4 800 zł	5 000 zł
RAZEM:	108 000 zł	112 640,00 zł	118 000,00 zł	123 800,00 zł	130 000,00 zł

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 13. Liczbę lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. W przypadku ich złożenia, każdy będzie indywidualnie rozpatrywany.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces wykupu mieszkań został już zapoczątkowany oraz w sytuacji, gdy wszyscy najemcy budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 14. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się na następującym poziomie:

- a) w roku 2026 - 0 lokali,
- b) w roku 2027 - 1- 2 lokale,
- c) w roku 2028 - 0 lokali,
- d) w roku 2029 - 0 lokali,
- e) w roku 2030 - 0 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026 – 2030, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie. Wpływy czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty.

§ 16. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 17. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Warlubie w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 18. W stosunku do stawek bazowych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy Warlubie stosuje się obniżenie lub podwyższenie spowodowane następującymi czynnikami:

- 1) czynniki podwyższające:
 - a) lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem bądź etażowym + 10%,
 - b) lokal z łazienką + 10%,
- 2) czynniki obniżające:
 - a) lokal bez centralnego ogrzewania w budynku - 10%,
 - b) lokal bez łazienki - 10%,

§ 19. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców lokali o niskich dochodach. Pomoc rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym jest i będzie nadal realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych, przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań.

§ 20. Jeżeli najemca podnosi standard mieszkania na własny koszt, podstawowa stawka czynszu nie ulega zwiększeniu z tego powodu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 21. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Warlubie jest zarządzany przez Wójta Gminy Warlubie. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy.

2. Zarządzający lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Warlubie podejmuje czynności w celu wykonania zadań w zakresie:

- 1) bieżącej eksploatacji budynków obejmującej w szczególności:
 - a) utrzymania budynków oraz ich otoczenia;
 - b) wykonywania bieżącej konserwacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku;
 - c) przeprowadzania okresowych przeglądów technicznych lokali oraz budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz identyfikowania elementów lokali i budynków wymagających remontu;

- d) prowadzenia i aktualizowania dokumentacji technicznej lokali i budynków.
- 2) ewidencjonowanie i racjonalne wykorzystanie istniejącego zasobu,
- 3) obsługi najemców mieszkań obejmującej w szczególności:
- a) naliczanie opłat z tytułu świadczeń należnych zarządcy,
- b) przejmowanie mieszkań od najemców i przekazywanie ich najemcom w oparciu o protokoły zdawczo – odbiorcze,
- c) przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat.
3. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 22. W latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe, przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej, usługowej, handlowej, biurowej lub innej działalności niezwiązanej z mieszkaniem.
- 3) innych środków budżetowych z tytułu wpływów z budżetu gminy w dziale 700.

§ 23. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	61 000,00 zł	63 440,00 zł	66 000,00 zł	69 000,00 zł	71 500,00 zł
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	42 000,00 zł	43 700,00 zł	45 500,00 zł	47 300,00 zł	50 000,00 zł
Wpływy z budżetu gminy	5 000,00 zł	5 500,00 zł	6 500,00 zł	7 500,00 zł	8 500,00 zł
Razem:	108 000,00 zł	112 640,00 zł	118 000,00 zł	123 800,00 zł	130 000,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy

§ 24. 1. Na koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy składają się w szczególności:

- 1) koszty utrzymania w należyтым stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia,
- 2) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
- 3) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
- 4) koszty remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
- 5) koszty zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych,
- 6) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
Wymiana pokryć dachowych	100 000 zł	50 000 zł	53 500 zł	50 000 zł	60 000 zł
Remonty instalacji (elektrycznych, gazowych, wod.- kan., c.o.)	3 000 zł	57 000 zł	60 000 zł	69 000 zł	65 000 zł
Przygotowanie lokali mieszkalnych przed ponownym zasiedleniem	5 000 zł	5 640 zł	4 500 zł	4 800 zł	5 000 zł

RAZEM:	108 000 zł	112 640,00 zł	118 000,00 zł	123 800,00 zł	130 000,00 zł
--------	------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 25. 1. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
- 5) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 6) dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców według potrzeb i możliwości,
- 7) realizacja planowej sprzedaży mieszkań w wymiarze 1 – 2 lokali w ciągu pierwszego roku obowiązywania programu,
- 8) ułatwienie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności poprzez świadczenie rzeczowe.

Uzasadnienie

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) nakłada na Radę Gminy Warlubie obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program, opracowywany na co najmniej 5 lat, powinien obejmować:

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji lokali i budynków w kolejnych latach.

3. Planowaną sprzedaż lokali.

4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

5. Sposób i zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

7. Wysokość wydatków, w tym koszty eksploatacji, remontów, modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz inwestycji.

Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem, w tym konieczne zamiany lokali związane z remontami i planowaną sprzedaż lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Dominikowski