



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 23 czerwca 2025 r.

Poz. 3086

UCHWAŁA NR XIII/82/2025 RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM

z dnia 17 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lubień Kujawski na lata 2025 - 2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940.) 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 Lubień Kujawski na lata 2025-2030 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubienia Kujawskiego

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jolanta Grauman

Załącznik do uchwały Nr XIII/82/2025
Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim
z dnia 17 czerwca 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lubień Kujawski na lata 2025-2030**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i cele programu

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725.) zwanej dalej ustawą, zapewnia lokale będące przedmiotem najmu, oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy Lubień Kujawski. Ilekroć w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030, zwanym dalej „Programem”, mowa o mieszkaniowym zasobie gminy Lubień Kujawski, rozumie się przez to lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy Lubien Kujawski.

2. Program zawiera prognozę działań gminy w latach 2025-2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu mieszkaniowego.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubień Kujawski na lata 2025-2030 są następujące:

1. Pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
2. Systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski.
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu ochrony najuboższych najemców.
4. W przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się modernizacji istniejących lokali mieszkalnych.
5. Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Lubień Kujawski w poszczególnych latach.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 59 lokali mieszkalnych. 42 lokale mieszkalne znajdują się w miejscowości Lubień Kujawski. Pozostałe lokale 17 znajdują się w miejscowościach na terenie gminy.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 2.026,46 m²
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy, stan na 31.05.2025 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1			
Wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. Użytkowa w m ²
1.	Lubień Kujawski ul. 1 Maja 13	8	178,90
2.	Lubien kujawski, ul. 1 Maja 3a	1	42,40
3.	Lubień Kujawski, ul. 1 Maja 4	1	50,90
4.	Lubień kujawski, ul. 1 Maja 4A	1	27,40
5.	Lubień Kujawski, ul. 1 Maja 16	1	39,36
6.	Lubień kujawski, ul. Pl. Wolności 26	2	55,80

7.	Lubień kujawski, ul. Pl. Wolności 27	4	169,30
8.	Lubień Kujawski, ul. Pl. Wolności 19	1	52,33
9.	Lubień Kujawski, ul. Wojska Polskiego 29	1	52,00
10.	Lubień Kujawski, ul. Wojska Polskiego 11	1	24,56
11.	Lubień Kujawski, ul. Wojska Polskiego 18 (stara szkoła)	6	216,02
12.	Lubień Kujawski, ul. Styczniowa 2	7	198,70
13.	Lubień Kujawski, ul. Żwirki i Wigury 1	5	200,10
14.	Lubień Kujawski, ul. Szkolna 12C	3	88,20
15.	Gole, Gole 39	1	46,11
16.	Nowa Wieś, Nowa Wieś 23a	1	35,16
17.	Bilno, Bilno 10A	13	412,00
18.	Rzegocin, Rzegocin 4	1	99,44
19.	Rzeżewo Małe, Rzeżewo Małe 64	1	37,78
Razem		59	2.026,46

4. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubień Kujawski na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2			
Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego			
Lata	Ilość budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne ogółem	Ilość lokali ogółem	Pow. Użytkowa w m ² ogółem
2025	19	59	2.026,46
2026	17	50	1.657,06
2027	15	42	1.412,25
2028	14	42	1.412,25
2029	14	42	1.412,25
2030	14	42	1.412,25

§ 4. 1. W latach 2025-2030 planuje się stopniowe zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski poprzez zbywanie aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do wykupu mieszkań.

Obecnie przy wykupie lokalu najemcy korzystają z następujących bonifikat:

- a) 80% jeśli czas użytkowania budynku w którym sprzedawany lokal się znajduje jest dłuższy niż 50 lat.
- b) 50% jeśli czas użytkowania budynku w którym sprzedawany lokal się znajduje jest krótszy od czasu wymienionego w lit. a.

W gospodarowaniu zasobem gminy uwzględnia się analizę opłacalności utrzymania technicznego lokali i nieruchomości.

§ 5. 1. Prognozę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2030 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3				
Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych				
Lata	Ilość budynków ogółem	Stan techniczny dobry (liczba budynków)	Stan techniczny dostateczny (liczba budynków)	Stan techniczny niezadawalający (liczba budynków)
2025	19	9	9	1
2026	17	8	8	1
2027	17	8	8	1
2028	16	8	7	1
2029	16	8	7	1

ul. 1 Maja 16	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul.Pl. Wolności 26	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Pl. Wolności 27	Planowana sprzedaż	Planowana sprzedaż	-	-	-	-
ul. Pl. Wolności 19	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Wojska Polskiego 29	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Wojska Polskiego 11	Planowana sprzedaż	-	-	-	-	-
ul. Wojska Polskiego 18	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
ul. Styczniowa 2	Planowana sprzedaż	Planowana sprzedaż	-	-	-	-
ul. Żwirki i Wigury 1	Planowana sprzedaż lokali	-	-	-	-	-
ul. Szkolna 12C	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Gole 39	Planowana sprzedaż lokalu	-	-	-	-	-
Nowa Wieś 23a	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Bilno 10A	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie
Rzegocin 4	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Planowana sprzedaż lokalu	-	-
Rzezewo Małe 64/1	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie	Bieżące utrzymanie

Stan techniczny mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Lubień Kujawski można określić jako dostateczny. Gmina w latach 2025-2029 będzie dążyła do ogólnej poprawy stanu technicznego budynków. Poprawy wymagają problemy związane z termomodernizacją budynku w miejscowości Bilno. Gmina Lubień Kujawski dysponuje starym zasobem mieszkaniowym, głównie z lat 50 XX w. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

Tabela nr 5 przedstawia wysokość przewidywanych kosztów remontów i modernizacji na lata 2025-2029.

Tabela nr 5						
Wysokość przewidywanych kosztów poniesionych na remont						
Lata/ lokalizacja	2025	2026	2027	2028	2029	2030

ul. 1 Maja 13	0,00	3000	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. 1 Maja 3a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. 1 Maja 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. 1 Maja 4A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. 1 Maja 16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul.Pl. Wolności 26	0,00	2500	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Pl. Wolności 27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Pl. Wolności 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Wojska Polskiego 29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Wojska Polskiego 11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Wojska Polskiego 18	0,00	1000	1000	1000	1000	1000
ul. Styczniowa 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Żwirki i Wigury 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ul. Szkolna 12C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gole 39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nowa Wieś 23a	0,00	6000	5000	0,00	0,00	0,00
Bilno 10A	0,00	2500	2500	2500	2500	2500
Rzegocin 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rzeżewo Małe 64/1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030**

§ 7. 1. W roku 2025 planuje się umożliwienie dotychczasowym najemcom wykupu lokali mieszkalnych, znajdujących się w blokach przy ul. Żwirki i Wigury 1 oraz przy ul. Pl. Wolności 27.

2. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdyż utrzymanie części wspólnych nieruchomości generuje wysokie koszty.

3. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy realizowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Lubieniu kujawskim wyrażonej w formie uchwały.

4. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6						
Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030						
Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prognozowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	9	1	8	1	0	0

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Polityka czynszowa Gminy Lubień Kujawski powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025-2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

§ 9. 1. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali objętych najmem socjalnym oraz tymczasowym pomieszczeń ustala Burmistrz Gminy w drodze zarządzenia na poziomie wynikającym ze wskaźnika odtworzeniowego jednego m² budynku, ogłaszanego przez Wojewodę raz na pół roku w Dzienniku Urzędowym Wojewody Kujawsko-Pomorskiego.

Na mocy powyższych przepisów Burmistrz nie częściej niż co 12 miesięcy określa zarządzeniem wysokość stawki czynszu. Czynnikiem warunkującym wysokość stawek czynszowych jest wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia. Wysokość stawek czynszu na terenie Gminy Lubień Kujawski na dzień 31.05.2025 r. obrazuje poniższa tabela.

Stan wyposażenia mieszkania w instalację	Stawka w zł/m ²
W.C, łazienka, C.O., C.W.	2,90
W.C, łazienka, C.O.	2,83
W.C, łazienka,	2,30
Woda i kanalizacja	1,95

Bez wody i kanalizacji	1,24
Lokale wykupione	zwolnione

Właściciel lokalu wykupionego na własność w budynku wielolokalowym pokrywa koszty remontów, bieżącej konserwacji, opłat publiczno-prawnych oraz wydatków na utrzymanie porządku i czystości w wysokości proporcjonalnej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubień Kujawski zarządza Burmistrz Gminy i Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, co przyczynia się do obniżenia kosztów zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

3. Lokale komunalne zlokalizowane w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe mogą być zarządzane przez inny uprawniony podmiot, któremu taki zarząd został prawnie powierzony lub zarząd ten zostanie ustanowiony aktem notarialnym.

4. Przy wykonywaniu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali.
- 2) Zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
- 3) Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 4) Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 11. 1. Finansowanie remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy na dany rok budżetowy.

2. Gmina Lubień Kujawski w latach 2025-2030 przeznaczy środki na remonty i modernizacje, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we Wspólnocie Mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale gminne, pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) Środki z budżetu gminy
- 3) Wpływy ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

5. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Lubień Kujawski mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) Dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,

2) Preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

6. Zakup wyposażenia do lokali mieszkalnych, które zamieszkują uchodźcy z Ukrainy, finansowany będzie z Funduszu Pomocy Ukrainie.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali, budynków, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

§ 12. 1. Przyjmuje się, iż wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych, zgodnie z tabelą nr 7 i będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Tabela nr 7						
Prognozowane koszty w latach 2025-2030 w złotych						
Wyszczególnienie Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Koszty remontów lokali i budynków	0	0	0	0	0	0
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0	0
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3600	3600	3600	3600	3600	3600
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Razem	8600	8600	8600	8600	8600	8600

2. Priorytetowym celem planowanych remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

mieszkaniowym zasobem Gminy Lubień kujawski

§ 13. 1. Działania Gminy Lubien Kujawski mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) W związku z pogarszającym się stanem technicznym zasobu, konieczne będzie dokonywanie remontów mieszkań celem utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
- 2) W przypadku konieczności spowodowanych remontem budynku lub lokalu mieszkalnego, zostaną przydzielone najemcom lokale zamienne na czas przeprowadzenia remontu.
- 3) Sprzedaż lokali w blokach przy ul. Żwirki i Wigury 1 oraz przy ul. Pl. Wolności 27 oraz innych lokali odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim,
- 4) Uregulowanie zaległości czynszowych przez najemców w formie świadczenia rzeczowego, a także poprzez udzielanie umorzenia w uzasadnionych przypadkach.
- 5) Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na modernizację zasobu lub budownictwo komunalne.

6) Utrzymanie skuteczności windykacji zadłużeń w opłatach za najem lokali.

2. Działania podejmowane przez Gminę Lubień Kujawski w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.