



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 8 grudnia 2025 r.

Poz. 6061

### 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**

Załącznik do uchwały nr XXI/120/2025

Rady Gminy Warlubie

z dnia 27 listopada 2025 r.

**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 <sup>2</sup>	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, ul.Wyb.za Torami 24	1	59,00	III	N	- ins. wodna - 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Grupa	Stan techniczny	Wyposażenie
1	Płochocin 14	1	27,95	I	D	- ins. wod-kan
2	Płochocin 14	1	27,95	I	D	- ins. elektryczna

3	Płochocin 14	1	27,95	I	D	- łazienka z wc
4	Płochocin 14	1	27,95	I	D	-ogrzewanie piecowe
5	Wielki Komorsk ul. Nowska A1	1	27,00	II	Ś	- ins. wod-kan - ins. elektryczna - łazienka z wc -ogrzewanie piecowe

Tab. 4 Wykaz lokali komunalnych

Lp	Miejscowość Numer	Liczba mieszkań w budynku	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	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.) gazowych,	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
<b>RAZEM:</b>	<b>108 000 zł</b>	<b>112 640,00 zł</b>	<b>118 000,00 zł</b>	<b>123 800,00 zł</b>	<b>130 000,00 zł</b>

#### **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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

§ 17. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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:

<b>Źródła finansowania</b>	<b>2026 r.</b>	<b>2027 r.</b>	<b>2028 r.</b>	<b>2029 r.</b>	<b>2030 r.</b>
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
<b>Razem:</b>	<b>108 000,00 zł</b>	<b>112 640,00 zł</b>	<b>118 000,00 zł</b>	<b>123 800,00 zł</b>	<b>130 000,00 zł</b>

## 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:

<b>Wydatki związane z utrzymaniem zasobu</b>	<b>2026r.</b>	<b>2027r.</b>	<b>2028r.</b>	<b>2029r.</b>	<b>2030r.</b>
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
<b>RAZEM:</b>	<b>108 000 zł</b>	<b>112 640,00 zł</b>	<b>118 000,00 zł</b>	<b>123 800,00 zł</b>	<b>130 000,00 zł</b>

#### **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.