



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 6344

UCHWAŁA NR XXVI/141/2025 RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃA

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na lata 2026–2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 i 3 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Golub-Dobrzyń na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golub-Dobrzyń

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Golubia-Dobrzyńa

Monika Kwidzyńska

Załącznik do uchwały Nr XXVI/141/2025
Rady Miasta Golub-Dobrzyń
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Golub-Dobrzyń na lata 2026-2030

Spis treści:

1. WPROWADZENIE

2. ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasto Golub-Dobrzyń w latach 2026-2030 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

3. ROZDZIAŁ II

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

4. ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030.

5. ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

6. ROZDZIAŁ V

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.

7. ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030.

8. ROZDZIAŁ VII

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 koszty inwestycyjne.

9. ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Golub-Dobrzyń, z uwzględnieniem w nich zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali.

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawa nakłada również na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Programy opracowywane są na co najmniej 5 lat, gdyż taki okres wydaje się być najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy miasto Golub-Dobrzyń w latach 2026-2030 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy gminy miasto Golub-Dobrzyń tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy miasto Golub-Dobrzyń oraz lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasto Golub-Dobrzyń.

2. Aktualny zasób gminy miasto Golub-Dobrzyń tworzy 260 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 11 878,03 m², w tym:

- 1) 79 lokali w budynkach stanowiących w całości własność gminy miasto Golub-Dobrzyń o łącznej powierzchni użytkowej 2 450,46 m²
- 2) 254 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasto Golub-Dobrzyń o łącznej powierzchni użytkowej 9 427,57 m²
- 3) prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy miasto Golub-Dobrzyń z podziałem na poszczególne lata:

Tabela nr 1. **Prognoza wielkości zasobu na lata 2026-2030.**

Lp.	Opis własności	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki stanowiące w całości własność gminy miasta Golub-Dobrzyń, w tym :	13	12	12	12	12
	- ilość lokali socjalnych	49	49	49	49	49
	- ilość lokali komunalnych	30	29	29	29	29
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasta Golub-Dobrzyń, w tym:	66	67	67	67	67
	- ilość lokali socjalnych	24	24	24	24	24
	- ilość lokali mieszkalnych	230	220	220	220	220

§ 2. 1. Podstawowym zadaniem gminy jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz w miarę posiadanych środków, wykonywanie remontów budynków, których stan techniczny tego wymaga.

2. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

- 1) Dobry stan- nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego;
- 2) Średni stan- w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku;
- 3) Zły stan- istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji stolarki.

3. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń.

Tabela nr 2. **Stan techniczny budynków.**

Zasób	Stan techniczny budynków	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki z lokalami mieszkalnymi stanowiące w całości własność gminy miasto Golub-Dobrzyń	dobry					
	średni	11	11			
	zły			11	11	11
Budynki z lokalami socjalnymi	dobry	5	5			
	średni			5	5	
	zły					5
	zły					
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miasto Golub-Dobrzyń	dobry	50	50	50	50	50
	średni	14	15	15	15	15
	zły					

ROZDZIAŁ II

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

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i ludzi w budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.
 2. do podstawowego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych należą :
 - 1) wymiana stolarki okiennej
 - 2) wymiana pieców grzewczych
 - 3) roboty dekarские
 - 4) remont klatek schodowych
 - 5) remont lub wymiana instalacji elektrycznej
 - 6) usuwanie awarii
3. Podstawa sporządzenia planu remontów i modernizacji stanowią:
 - 1) wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
 - 2) remonty opróżnionych lokali w związku z naturalnym ruchem mieszkańców i konieczność wykonania remontów w lokalach zamieszkiwanych przez najemców.

§ 4. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2026-2030 przedstawia się następująco:

Tabela nr 3. **Plan remontów i modernizacji na lata 2026-2030.**

Rodzaj robót	Wydatki w poszczególnych latach w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Wymiana stolarki okiennej	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Wymiana pieców grzewczych	50.000	45.000	45.000	40.000	40.000
Roboty dekarские	60.000	60.000	50.000	30.000	30.000
Ocieplanie budynków	0	0	0	0	0
Remont klatek schodowych	0	10.000	10.000	10.000	0
Remont elewacji	0	0	0	0	0
Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Usuwanie awarii	80.000	60.000	60.000	55.000	50.000
Remont kominów oraz wkładów kominowych	40.000	40.000	30.000	30.000	25.000
Razem	270.000	255.000	235.000	205.000	185.000

§ 5. Realizacja remontów, przedstawiona w tabeli nr 3 uzależniona jest od posiadanych przez gminę środków finansowych.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 6. W latach 2026-2030 planuje się kontynuować sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Golub-Dobrzyń. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach i warunkach określonych w Uchwale nr XXXIII/193/2017 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, poz. 475 z 31.01.2017 r. oraz w Uchwale Nr XVI/86/2025 Rady z dnia 6 maja 2025 r., zmieniająca uchwałę Nr XXXIII/193/2017 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, poz. 2501 z 14 maja 2025 r. W uzasadnionych przypadkach po zaciągnięciu opinii Komisji Rady Miasta Golubia-Dobrzynia dopuszcza się sprzedaż lokali komunalnych w formie przetargu.

§ 7. Zakres planowanej sprzedaży przedstawia się następująco:

Tabela nr 4. **Planowana sprzedaż lokali komunalnych w latach 2026 - 2030.**

Lata	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana ilość lokali do sprzedaży	10	5	5	5	5

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszu winny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali komunalnych i socjalnych ustala w drodze Zarządzenia Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzyń.

3. Najemcy lokali komunalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, które określone są w tabeli nr 5.

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez gminę miasto Golub-Dobrzyń ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 5 od daty dokonania ulepszenia.

5. W przypadku gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie gminy miasto Golub-Dobrzyń, pogorszenie stanu technicznego lub obniżenie standardów mających wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona zgodnie z tabelą nr 5, w miesiącu następnym po powstaniu pogorszenia.

Tabela nr 5. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu.

Lp.	Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu	% podwyżki lub obniżki w stosunku do stawki czynszu
1	Wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania, do której energia cieplna dostarczana jest z kotłowni	+ 20 %
2	Wyposażenie lokalu w łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod.- kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 1 najemcę	+ 20 %
3	Wyposażenie lokalu mieszkalnego we wspólną łazienkę, tj. pomieszczenie wydzielone, z doprowadzoną instalacją wod.- kan., umożliwiającą podłączenie wanny lub brodzika, użytkowaną przez 2 lub więcej najemców, położoną w budynku tym samym, co lokal mieszkalny.	+ 10 %
4	Wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowaną przez 1 najemcę	+ 20 %
5	Wyposażenie lokalu w ubikację, tj. pomieszczenie wydzielone (może być wspólnie z łazienką), z doprowadzoną instalacją wod.-kan., umożliwiającą podłączenie miski ustępowej i spłuczki, użytkowana przez 2 i więcej najemców, położoną w tym samym budynku, co lokal mieszkalny	+ 10 %
6	Z tytułu położenia lokalu w budynku - położenie lokalu na 1 lub 2 piętrze , za wyjątkiem lokali zlokalizowanych na poddaszu budynku	+ 20 %
7	Z tytułu ogólnego stanu technicznego- położenie lokalu w budynku wybudowanym po 1950 roku	+ 20 %
8	Z tytułu termomodernizacji – docieplenie całego budynku, tj. wszystkich ścian, z wyłączeniem lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu, które nie jest w całości docieplone	+ 20 %
9	Z tytułu wyposażenia technicznego lokalu - brak w lokalu instalacji wod. -kan.	- 30 %
10	Z tytułu odprowadzania ścieków do szamba	- 10 %
11	Z tytułu stanu technicznego budynku - przeznaczenie budynku, w którym znajduje się lokal do rozbiórki (wydana przez właściwy organ nadzoru budowlanego decyzja o rozbiórce)	- 20 %

ROZDZIAŁ V

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

§ 10. 1. W procesie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń uczestniczą:

- 1) Burmistrz Miasta Golub-Dobrzyń w zakresie czynności zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy, które nie zostały powierzone Zarządcy w szczególności ustala stawkę bazową czynszu
- 2) Wyłoniony w drodze przetargu Zarządca, który wykonuje zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń w zakresie wynikającym z zawartej umowy.

2. Obecnie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń, a także lokalami użytkowymi zarządza Admin Nieruchomości sp. z o.o. ul. Dąbrowa 9, 08-300 Sokołów Podlaski, Oddział w Golubiu-Dobrzyniu ul. Młyńska 21 na podstawie umowy Nr 474/2024 z dnia 31.12.2024 r. na wykonanie zadania pn. „*Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń i zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń we Wspólnotach Mieszkaniowych w okresie 01.01.2025-31.12.2025 r.*”.

3. W oparciu o ww. umowę o zarządzanie, zarządca wykonuje między innymi następujące zadania:

- 1) naliczanie i pobieranie należności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat za dostarczane świadczenia, odszkodowań za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego, wszelkich innych opłat związanych z eksploatacją budynków i lokali, jak również windykacja tych należności;
- 2) prowadzenie obsługi finansowo - księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za c. o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości, nadpłat i należnych odsetek;
- 3) kontrolowanie terminowości wpłat, naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych, opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji;
- 5) dokonywanie przeliczeń wymiaru należności i sporządzanie aneksów do umowy w każdym przypadku zmiany, któregośkolwiek ze składników czynszu i opłat związanych z umową najmu;
- 6) sporządzanie i doręczanie najemcom lokali faktur VAT;
- 7) dokonywanie w terminach określonych w umowach ostatecznych rozliczeń za c. o., wodę, kanalizację, wywóz nieczystości itp.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w procedurach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Golub-Dobrzyń

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

§ 11. 1. Zasób mieszkaniowy finansowany jest z Budżetu Miasta i bieżących wpływów należnego czynszu za wynajem lokali użytkowych i mieszkalnych oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

2. Ewentualne inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego będą realizowane ze środków własnych gminy miasto Golub-Dobrzyń oraz ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

ROZDZIAŁ VII

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 koszty inwestycyjne

§ 12. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 6

Tabela nr 6. **Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń.**

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000
Koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy	170.000	165.000	165.000	160.000	145.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	169.000	169.000	169.000	169.000	169.000
Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Ogółem	1.549.00	1.544.00	1.544.00	1.539.00	1.524.00

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Golub-Dobrzyń z uwzględnieniem w nich niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedażą lokali

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania polegające w szczególności na:

- 1) koordynowaniu zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców oraz pomiędzy zadłużonymi użytkownikami lokali a innymi najemcami, deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia w całości lub w części;
- 2) ograniczaniu wypłaty odszkodowań przez gminę miasto Golub-Dobrzyń z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję;
- 3) windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont;
- 4) opróżnianiu lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku oraz gdy budynek przeznaczony jest do remontu, rozbiórki lub zbycia;
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych przede wszystkim w budynkach, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe;
- 6) poprawianiu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy miasto Golub-Dobrzyń; remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych i instalacji elektrycznych oraz pieców kaflowych;
- 7) umożliwienie odpracowania zaległości czynszowych dłużników wynajmujących lokale komunalne;
- 8) wprowadzeniu uchwały w sprawie restrukturyzacji zadłużenia.