

**UCHWAŁA NR XLIV/368/2024  
RADY GMINY LUBANIE**

z dnia 17 stycznia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubanie  
na lata 2024-2028**

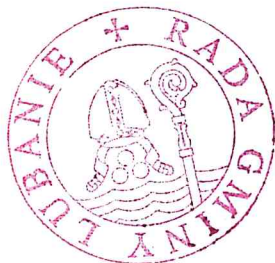
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i 1688) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubanie na lata 2024-2028 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XLIII/361/2023 Rady Gminy Lubanie z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubanie na lata 2023-2028.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubanie.

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



Przewodnicząca Rady Gminy

  
**Barbara Rolirad**



**Rozdział I****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego, zwanym w treści Uchwały „mieszkaniowym zasobem gminy” wchodzi 10 lokali mieszkalnych. W mieszkaniowym zasobie Gmina nie posiada wyodrębnionych lokali do najmu socjalnego.

2. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego kształtuje się następująco:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
1	Lubanie	Adres: Lubanie 28 Działka ewid. nr 77/10	7	45
2	Lubanie			72
3	Lubanie			56
4	Lubanie			56
5	Lubanie			59
6	Lubanie			59
7	Lubanie			55
8	Kocia Górka	Adres: Kocia Górka 6A Działka ewid. nr 77/2	1	38,26
9	Kaźmierzewo	Adres: Kaźmierzewo 38, 38A Działka ewid. nr 87/1	2	40
10	Kaźmierzewo			36

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wynosi: 516,26 m<sup>2</sup>.

4. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp.	Lokalizacja	Stan techniczny w roku:				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Lubanie 28/1	Średni: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. - lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
2	Lubanie 28/2	Średni: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
3	Lubanie 28/3	Średni: woda sieciowa, kanalizacja	Średni: woda sieciowa, kanalizacja	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja	Dobry: woda sieciowa, kanalizacja

		sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
4	Lubanie 28/4	Średni:woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
5	Lubanie 28/5	Średni:woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
6	Lubanie 28/6	Średni:woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
7	Lubanie 28/7	Średni:woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o.-lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Średni: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek nieocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony	Dobry: woda sieniowa, kanalizacja sanitarna, c.o. -lokalna ciepłownia węglowa, budynek ocieplony
8	Kocia Górka 6A	Niski:woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	nd	nd	nd	nd
9	Kaźmierzewo 38	Niski:woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieniowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony



10	Kaźmierzewo 38A	Niski:woda sieciowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieciowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieciowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieciowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony	Niski: woda sieciowa, szambo, kocioł węglowy, budynek nieocieplony
----	--------------------	--	--	--	--	--

5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu z podziałem na lata:

Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych
2024	10	0
2025	9	0
2026	9	0
2027	9	0
2028	9	0

## Rozdział II

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

§ 2. 1. Planuje się wykonanie niezbędnych prac remontowych, wynikających z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz zdarzeń losowych, a także prac bieżących.

2. Bieżące naprawy, remonty, modernizacje będą prowadzone w celu utrzymania nie pogorszonego stanu technicznego lokali.

3. W dalszej kolejności mogą być wykonywane prace modernizacyjne podnoszące standard lokali, w granicach środków określonych w budżecie jednostki.

§ 3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych mogą być również wykonane przez lokatorów, za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres prac i sposób rozliczenia.

§ 4. 1. Upoważnia się wójta do pozyskiwania środków zewnętrznych z przeznaczeniem na modernizację budynków mieszkalnych.

2. Z zastrzeżeniem ust. 1, planuje się w okresie objętym niniejszym programem termomodernizację z wymianą źródła ciepła budynku mieszkalnego w miejscowości Lubanie.

§ 5. Plan remontów i modernizacji w podziale na lata przedstawia się następująco:

Rok	Zakres prac
2024	niezbędne prace remontowe, bieżące naprawy
2025	niezbędne prace remontowe, bieżące naprawy termomodernizacja budynku mieszkalnego w miejscowości Lubanie
2026	niezbędne prace remontowe, bieżące naprawy
2027	niezbędne prace remontowe, bieżące naprawy
2028	niezbędne prace remontowe, bieżące naprawy wymiana źródła ciepła w budynku mieszkalnym w miejscowości Lubanie

## Rozdział III

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona na wniosek najemcy.

2. Na gminny zasób mieszkaniowy w 2024 roku składa się 10 lokali. W okresie objętym niniejszym programem zakłada się sprzedaż jednego lokalu.

3. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Lokale mogą być sprzedawane najemcom po zastosowaniu bonifikaty, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy zastosowaniu preferencji określonych w uchwałach rady gminy.

5. Plan sprzedaży przedstawia się następująco:

Rok	Liczba lokali planowanych do sprzedaży
2024	1
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0

#### Rozdział IV

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

§ 7. 1. Wójt ustala stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia na zasadach określonych w art. 7 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

2. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym ustala się w wysokości nie przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

3. Wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku, przy czym maksymalna stawka obowiązuje dla budynku położonego w miejscowości Lubanie;
- 2) położenie lokalu w budynku: dla lokali położonych na poddaszu – do 10%;
- 3) stan techniczny budynku: z uwagi na ogólny zły stan techniczny budynku (zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego) – do 40%;
- 4) obniżki wynikające z wyposażenia lokalu:
  - a) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej – do 30% ,
  - b) brak instalacji kanalizacyjnej - do 10% ,
  - c) gdy istnieje współużywalność przedpokoju – do 15%,
  - d) brak w kuchni bezpośredniego oświetlenia naturalnego- do 10%,
  - e) gdy lokal jest jednoizbowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m<sup>2</sup> – do 10% .

4. Suma czynników obniżających stawkę bazową czynszu nie może być niższa niż 50% stawki bazowej.

5. Wyznacza się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu: wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne:

- 1) lokal z WC – do 10% ;
- 2) lokal z łazienką i WC – do 15%;
- 3) lokal posiadający centralne ogrzewanie z sieci – do 20%;
- 4) lokal posiadający c.w.u z sieci – do 10% ;
- 5) lokal posiadający gaz przewodowy – do 20%.

6. Za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze wójt ustala odrębną stawkę czynszu.

§ 8. Niezależnie od sytuacji określonej w § 7 ust. 1 można dokonać zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach:

- 1) ulepszenia lokalu (budynku);

2) zmniejszenia wyposażenia technicznego.

§ 9. Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddane w najem w drodze przetargu nieograniczonego.

#### **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 kolejnych latach**

§ 10. 1. Zarząd lokalami i budynkami sprawuje Wójt Gminy Lubanie.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania lokali i budynków w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.

#### **Rozdział VI**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 11. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy, w tym przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki z budżetu państwa;
- 2) fundusze z Unii Europejskiej;
- 3) inne środki zewnętrzne.

#### **Rozdział VII**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty inwestycyjne**

§ 12. 1. Wysokość przewidywanych kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycji
2024	84.000 zł	5.000 zł	0	0
2025	86.000 zł	5.000 zł	0	0
2026	87.000 zł	5.000 zł	50.000 zł	400.000 zł
2027	87.000 zł	6.000 zł	0	0
2028	88.000 zł	6.000 zł	0	0

2. Podane w ust. 1 kwoty mogą się zmieniać w związku z opracowywaniem co roku budżetu gminy oraz z uwagi na możliwość pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych.


#### **Rozdział VIII**

**Inne działania mające na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 13. 1. Należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania zasobem:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów;
- 2) urealnianie polityki czynszowej, tj. dążenie do uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali;
- 3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

2. Z uwagi na niewielki zasób mieszkaniowy i brak wolnych lokali, w chwili opracowania niniejszego programu nie ma możliwości dokonywania zamiany lokali na czas remontu. W przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego, proponuje się przed jego ponownym wynajęciem, wykorzystanie takiej sytuacji w celu dokonania niezbędnych remontów innych lokali.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
  
Barbara Rotirad



## UZASADNIENIE

Obowiązek opracowania wieloletniego (na co najmniej pięć lat) programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Niniejszy dokument został opracowany na okres pięcioletni. Jego podstawowym celem jest opracowanie zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz w szerszym ujęciu ustalenie strategii działania w zakresie polityki mieszkaniowej gminy. Dotychczas obowiązujący program został uszczegółowiony o plan remontu i modernizacji budynków i lokali oraz o plan sprzedaży lokali. Ponadto doprecyzowano czynniki obniżające stawkę czynszu o położenie lokali w budynku.

Biorąc powyższe pod uwagę proszę o podjęcie uchwały w przedstawionym brzmieniu.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Gminy**

  
**Barbara Rolirad**

