

**UCHWAŁA NR VII/48/2024
RADY MIEJSKIEJ ŁASIN**

z dnia 7 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łasin na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.¹⁾) 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. Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łasin na lata 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łasin.

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

Przewodniczący Rady

Janusz Heinrich

¹⁾ Dz. U. z 2024 r., poz. 1572

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łasin
na lata 2025-2029.**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2029

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Łasin obejmuje lokale stanowiące własność gminy, który na dzień 23 października 2024 r. składa się z 172 lokali mieszkalnych w tym 4 lokali socjalnych.
2. W wodę z wodociągu gminnego zaopatrzonych jest 172 mieszkań, w tym 4 socjalne.
3. Do kanalizacji miejskiej podłączonych jest 90 lokali mieszkalnych.
4. Gaz podłączony jest w 83 lokalach mieszkalnych.
5. Łączna powierzchnia mieszkań wynosi 7637,32 m².

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Łasin

L.p.	Adres	Ilość lokali	w tym ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali w m ²	Stan techniczny budynku
1	Łasin, ul. Rynek 4,6,16	11		495,74	dostateczny
2	Łasin, ul. Kościuszki 6,17	5		218,62	dostateczny
3	Łasin, ul. Solna 17	3		153,12	dostateczny
4	Łasin, ul. Zamkowa 7,13	3		96,85	dostateczny
5	Łasin ul. Podmurna 1	1		25,88	dostateczny
6	Łasin u. 700-lecia 8, 10, 10a, 15	15		555,38	dobry, dobry, dostateczny, dostateczny
7	Łasin u. Dworcowa 2,27,29,32	8		378,61	dostateczny
8	Łasin, ul. Radzyńska 13,21	10		410,01	dostateczny
9	Łasin, ul. 1000-lecia 1,2A	12		388,47	dobry
10	Łasin, ul. Odrodzenia Polski 8,9, 10, 12	16		703,04	dobry
11	Łasin, ul. Stara 1	4		204,80	dobry
12	Łasin, ul. Curie-Skłodowskiej 5	1		41,10	dobry
13	Łasin-Wybudowanie, ul. Dworcowa 50B	1		46,40	dobry
14	Huta-Strzelce 3	1		57,54	dostateczny
15	Nowe Błonowo 14,21	3		198,69	dostateczny,

					zły
16	Nowe Mosty 7	6		279,42	dostateczny
17	Pleszewo 32,36,58	10		400,33	dostateczny, dostateczny, dobry
18	Przesławice 23	10		558,63	dobry
19	Stare Błonowo 16	1		37,74	dostateczny
20	Szonowo 15	7		334,59	dostateczny
21	Szynwałd 1,48,51,78	14	3	634,08	dostateczny
22	Święte 17	1		71,43	dostateczny
23	Wydrzno 8, 19A	8		325,98	dostateczny
24	Zawda 1,3,4	9		490,31	dostateczny
25	Zawdzka Wola 3,33	5	1	228,23	dostateczny
	Razem	165	4	7334,99	

Tabela 2. Mieszkania w budynkach szkolnych

L.p.	Miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Stan techniczny budynku
1.	Zawda	4	234,54	dobry
2.	Wydrzno	3	68,10	dobry
	Razem	7	302,64	

6. Prognoza zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Łasin na lata 2025-2029 przedstawia się następująco:

Rok	Ilość lokali mieszkalnych na koniec danego roku	Ilość lokali socjalnych
2025	164	4
2026	154	4
2027	146	4
2028	141	4
2029	135	4

7. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2029

1. Na podstawie określonego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin planuje się na nadchodzące lata budżetowe remonty, modernizacje i bieżącą eksploatację. Realizacja pięcioletniego planu będzie następować pod warunkiem umieszczenia zadań w planie na nadchodzące lata budżetowe, remontów i modernizacji.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Rok	Adres	Rodzaj inwestycji
2025	Łasin, ul. Dworcowa 27	Wymiana pokrycia dachu pomieszczeń gospodarczych.
2025	Łasin, ul. Kościuszki 17	Remont klatki schodowej.
2025	Łasin, ul. Radzyńska 13	Wymiana stolarki okiennej – 3 szt.
2025	Łasin, ul. Radzyńska 21	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 1 szt.
2025	Łasin, ul. Rynek 4	Remont klatki schodowej.
2025	Łasin, ul. Rynek 6	Remont klatki schodowej.
2025	Łasin, ul. Rynek 16	Termoizolacja ściany tylnej.
2025	Łasin, ul. 700-lecia 8	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2025	Łasin, ul. 700-lecia 10	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2025	Łasin, ul. 700-lecia 15	Wymiana stolarki okiennej – 2 szt.
2025	Łasin, ul. Zamkowa 7	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.
2025	Łasin, ul. Zamkowa 13	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.
2025	Nowe Mosty 7	Wymiana stolarki okiennej – 3 szt.
2025	Plesewo 32	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2025	Przesławice 23	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej.- 2 szt.
2025	Szynwałd 1	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej.- 1 szt.
2025	Szynwałd 51	Wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej.
2025	Szynwałd 48	Wymiana pieca kaflowego – 2 szt.
2025	Wydrzno 8	Wymiana pokrycia dachu – blachodachówka.
2025	Wydrzno 19	Wymiana stolarki drzwiowej – 1 szt.
2025	Zawda 1	Wymiana stolarki okiennej – 4 szt.
2025	Zawdzka Wola 3	Wykonanie zadaszenia nad schodami.
2026	Łasin, ul. Dworcowa 2	Wymiana pieca kaflowego – 2 szt.
2026	Łasin, ul. Dworcowa 29	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 1 szt.
2026	Łasin, ul. Rynek 6	Wykonanie elewacji budynku.
2026	Łasin, ul. Kościuszki 17	Wymiana stolarki drzwiowej – 1 szt.
2026	Łasin, ul. 700-lecia 8	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2026	Łasin, ul. 700-lecia 10	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2026	Łasin, ul. 700-lecia 10a	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2026	Łasin, ul. Solna 17	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.
2026	Łasin, ul. Radzyńska 21	Remont klatki schodowej.

2026	Nowe Mosty 7	Remont klatki schodowej.
2026	Szynwałd 51	Wymiana pokrycia dachu – blachodachówka.
2026	Szynwałd 48	Wymiana pieca kaflowego – 2 szt.
2026	Przesławice 23	Termoizolacja ścian budynku.
2026	Zawda 1	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 1 szt.
2026	Zawdzka Wola 3	Remont klatki schodowej.
2027	Łasin, ul. Rynek 4	Wykonanie elewacji budynku.
2027	Łasin, ul. Rynek 16	Remont klatki schodowej.
2027	Łasin, ul. Kościuszki 17	Remont klatki schodowej.
2027	Łasin, ul. Radzyńska 13	Wymiana pokrycia dachu – blachodachówka.
2027	Łasin, ul. Radzyńska 21	Wykonanie elewacji budynku.
2027	Nowe Mosty 7	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 2 szt.
2027	Nowe Błonowo 14	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.
2027	Szonowo 15	Wymiana pieca kaflowego – 2 szt.
2027	Szynwałd 1	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2027	Szynwałd 51	Remont klatki schodowej.
2027	Przesławice 23	Remont klatki schodowej.
2027	Zawda 1	Wymiana pokrycia dachu – blachodachówka.
2027	Zawdzka Wola 3	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2028	Łasin, ul. Rynek 16	Wykonanie elewacji budynku.
2028	Łasin, ul. Kościuszki 17	Wymiana pokrycia dachu – blachodachówka.
2028	Łasin, ul. Solna 17	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 1 szt.
2028	Łasin, ul. Radzyńska 13	Wykonanie elewacji budynku.
2028	Łasin, ul. Zamkowa 7	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.
2028	Łasin, ul. Zamkowa 13	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2028	Nowe Mosty 7	Wymiana pieca kaflowego – 2 szt.
2028	Szonowo 15	Wymiana stolarki okiennej – 2 szt.
2028	Szynwałd 51	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej – 1 szt.
2028	Święte 17	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2028	Zawda 1	Wykonanie elewacji budynku.
2028	Zawdzka Wola 3	Wykonanie elewacji budynku.
2029	Łasin, ul. Dworcowa 29	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Łasin, ul. Kościuszki 17	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Łasin, ul. 700-lecia 8	Wymiana stolarki drzwiowej – 1 szt.
2029	Łasin, ul. 700-lecia 10	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Łasin, ul. Solna 17	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.

2029	Łasin, ul. Rynek 4	Wymiana stolarki okiennej – 1 szt.
2029	Łasin, ul. Rynek 16	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Nowe Mosty 7	Wykonanie elewacji budynku.
2029	Plesewo 32	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Szynwałd 48	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Szynwałd 51	Wykonanie elewacji budynku.
2029	Zawda 1	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.
2029	Zawdzka Wola 3	Wymiana stolarki okiennej – 2 szt.
2029	Zawdzka Wola 33	Wymiana pieca kaflowego – 1 szt.

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 - 2029

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu Miasta i Gminy Łasin prowadzona będzie z urzędu lub na wniosek najemcy – uzależnione to będzie od stopnia zainteresowania najemców, z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał Rady Miejskiej.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach:

Rok	Miejscowość	Liczba lokali
2025	Łasin, Huta-Strzelce, Nowe Błonowo, Plesewo, Szonowo, Wydrzno, Zawda;	8
2026	Łasin, Plesewo, Szonowo, Szynwałd, Zawda, Zawdzka Wola;	10
2027	Łasin, Szonowo, Plesewo, Szynwałd, Wydrzno, Zawdzka Wola;	8
2028	Łasin, Plesewo, Stare Błonowo, Święte;	5
2029	Łasin, Plesewo, Szonowo, Wydrzno.	6

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy dzieli się na lokale mieszkalne i socjalne.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za najem socjalny lokalu.
3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Łasin z uwzględnieniem określonych w niniejszym Programie czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi **50%** stawki podstawowej.
4. Ustalony czynsz składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

1) **czynniki obniżające:**

a) brak instalacji doprowadzających wodę – **obniżka o 10 %**

b) brak kanalizacji – **obniżka o 10 %**

2) **czynniki podwyższające:**

a) wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania – **podwyższenie o 20 %**

b) budynek poddany termoizolacji - **podwyższenie o 20 %**

c) położenie budynku:

- w miejscowości Łasin - **podwyższenie o 15 %**

- w miejscowości Łasin- Wybudowanie, ul. Dworcowa - **podwyższenie o 15%**

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie i podwyższenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

7. Na wniosek najemcy Burmistrz Miasta i Gminy Łasin może dokonać obniżenia czynszu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Łasin zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Łasin.

2. W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy polega między innymi na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem czynszu i windykacją tych należności, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali oraz budynków.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 będą:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,

2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,

3) środki własne z budżetu Miasta i Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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

Planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj wydatku	Lata/koszt wydatków w zł				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Bieżące koszty eksploatacji	114 247,00	115 389,00	116 543,00	117 707,00	118 884,00
2	Koszty remontów	203 128,00	205 159,00	207 211,00	209 283,00	211 375,00

	budynków i lokali					
3	Koszty modernizacji budynków i lokali	95 264,00	96 216,00	97 178,00	98 150,00	99 131,00
4	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi	223 956,00	226 195,00	228 458,00	230 742,00	233 049,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy

1. W przypadku konieczności prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych oraz w budynkach ze względów technicznych wymagających ich opuszczenia przez najemców zostanie dokonana zamiana lokali na okres wymagany dla prawidłowego przeprowadzania prac lub zamiana lokali na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż lokali będzie odbywała się zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszego Programu.