

UCHWAŁA NR XV/117/2025
RADY GMINY LELKOWO

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo na lata 2026-2030.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Lelkowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelkowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2026 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Hanowiak

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lełkowo na lata 2026-2030

Rozdział 1

Program dotyczy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lełkowo w poszczególnych latach.

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lełkowo;
- 4) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lełkowo;
- 5) radzie gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Lełkowo;
- 6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Lełkowo;
- 7) umowie najmu socjalnego lokalu - należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu, o której mowa w ustawie;
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, którego definicja została określona w ustawie;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu, której definicja została określona w ustawie;
- 10) strefie peryferyjnej - należy przez to rozumieć strefę na obrzeżach miejscowości; obszar budynków pojedynczych w zabudowie rozproszonej; kolonie;
- 11) centralnym ogrzewaniu (c.o.) z kotłowni lokalnej - dotyczy kotłowni wolnostojącej lub wbudowanej w budynku mieszkalnym, ogrzewającej zespół budynków lub lokali mieszkalnych;
- 12) ciepła woda (c.w.) - ciepła woda pozyskana z sieci ciepłowniczej, dostarczana do zespołu budynków lub lokali mieszkalnych;
- 13) lokalu z ciemną kuchnią - kuchnia bez oświetlenia naturalnego (brak okna);
- 14) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć wskaźnik, którego definicja została określona w ustawie;
- 15) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową lokalu, o której mowa w ustawie;
- 16) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

§ 2.

W latach 2026-2030 przewiduje się:

1. sukcesywne poprawianie stanu budynków, szczególnie tych znajdujących się w złym stanie technicznym;
2. udzielanie pomocy w formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób i rodzin o najniższych dochodach.

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lełkowo ulegał będzie poprawie, w szczególności w zakresie koniecznych napraw w lokalach i budynkach.
2. W zależności od stanu technicznego poszczególnych budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych, wykonywanych w kolejnych latach.

§ 4.

Zasób mieszkaniowy Gminy Lelkowo i analizę liczbową określa tabela nr 1, 2 oraz 3.

Tabela nr 1. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

Położenie Miejscowość	Nr Budynku	Liczba lokali będących własnością gminy	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m2)
Lelkowo	10	2	współwłasność	117,60
	19	1	własność gminy	97,81
	28	3	współwłasność	133,27
	30	3	współwłasność	92,80
	115	3	własność gminy	251,15
Dębowiec	4	15	własność gminy	362,43
Jachowo	8	1	własność gminy	77,80
	21	3	własność gminy	128,52
Piele	5	1	współwłasność	35,80
Sówki	14	1	współwłasność	21,46
Wyszkowo	11	1	współwłasność	55,10
Zagaje	18	1	współwłasność	44,24
	35	1	wspólnota z udziałem gminy	28,30
	36	1	wspólnota z udziałem gminy	56,70
	27	1	wspólnota z udziałem gminy	37,90

Tabela nr 2 . Zasób mieszkaniowy Gminy Lelkowo.

L.p.	Zasób	Wielkość
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gmin Lelkowo w tym:	5
	w tym:	
	- liczba lokali mieszkalnych	23
	- powierzchnia (w m ²)	917,71
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lelkowo	3
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0
	- liczba lokali mieszkalnych	3
	Razem powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	122,9
3.	Budynki stanowiące współwłasności Gminy Lelkowo:	7
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0
	- liczba lokali mieszkalnych	12
	Razem powierzchnia użytkowa lokali (w m ²)	500,27

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu na lata 2026-2030

L. p.	Opis własności	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy w tym:	5	3	3	3	3
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0	0	0	0	0
	- liczba innych lokali mieszkalnych	23	19	19	19	19

2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:	3	1	1	1	0
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	0	0	0	0	0
	- liczba innych lokali mieszkalnych	3	1	1	1	0

§ 5.

Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych określa tabela nr 4.

Tabela nr 4. Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali	Wyposażenie w media
1.	Lelkowo 115	251,15	3	Mieszkanie ogrzewane c.o.

§ 6.

Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego określony w oparciu o wiek budynku wyposażenie oraz stan techniczny obiektu, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny	Lata					
			2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Lelkowo	dobry		1	1	1	1	1
	dostateczny		3	2	2	2	2
	niedostateczny		1	0	0	0	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:	dobry		2	1	1	1	0
	dostateczny		0	0	0	0	0
	niedostateczny		1	0	0	0	0
Budynki stanowiące współwłasność Gminy Lelkowo:	dobry		0	0	0	0	0
	dostateczny		4	0	0	0	0
	niedostateczny		3	0	0	0	0

§ 7.

1. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w § 1. ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

Rozdział II
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający
ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 8.

1. W latach 2026-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków.
3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz opinią pracowników Referatu Rozwoju Gospodarczego.
4. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

§ 9.

1. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, kominów, przewodów kominowych.
2. Budynki nienadające się do zamieszkania, których stan techniczny stwarza zagrożenie, a koszty remontu są finansowo nieuzasadnione będą przeznaczane do rozbiórki.
3. Realizacja wskazanych remontów odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem, lub w ramach budżetu Gminy Lełkowo.
4. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania zewnętrznego.
5. Zakres przewidywanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmianę priorytetów.

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10.

1. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Lełkowo został określony w Uchwale Nr XXII/89/2025 Rady Gminy Lełkowo z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Lełkowo.
2. Przewiduję się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 11.

1. Planowana sprzedaż lokali w okresie 5 lat pozwoli Gminie Lełkowo na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków, lokali.

§ 12.

Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 6.

Tabela nr 6. Planowana ilość sprzedaży lokali w latach 2026-2030

Lp.	Lata	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Planowana ilość lokali do sprzedaży	14	4	0	1	0

§ 13.

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy, w których nie przewidziano sprzedaży lokali mieszkalnych to:

1. Dębowiec 4

2. Lelkowo 19
3. Lelkowo 115

§ 14.

Nie przewiduję się sprzedaży:

1. Lokali mieszkaniowych w budynkach służby zdrowia
2. Lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych
3. Lokali mieszkalnych osobom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.
4. Najemcom lokali, którzy posiadają zaległości w opłatach czynszowych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 15.

1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Najemca, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego, tj. za dostawę energii, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.
4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.
5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.
6. Polityka czynszowa gminy zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
7. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz na 6 miesięcy, przy założeniu, że w każdym roku kalendarzowym stawka czynszu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej wg. wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określonej obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.
8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo zostały określone w Uchwale Nr XXII/90/2025 Rady Gminy Lelkowo z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo oraz Uchwale Nr XII/90/2025 Rady Gminy Lelkowo z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo.

§ 16.

Zasady ustalania stawek czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może ulec obniżeniu bądź podwyższeniu ze względu na następujące czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu — tabele nr 7.

Tabela nr 7. Czynniki wpływające na poziom czynszu

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Obniżka/podwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal w budynku o złym stanie technicznym	- 10 %
2.	Lokal położony w strefie peryferyjnej	- 5 %

3.	Lokal o stanie:	
	bardzo dobrym	+ 20 %

3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lełkowo oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

§ 17.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 10.12.2025 r. składa się z 38 lokali mieszkalnych.
2. Zarząd i administrację nad mieszkaniowym zasobem Gminy Lełkowo sprawuje Urząd Gminy Lełkowo — Referat Rozwoju Gospodarczego.
3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się Wspólnota Mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Lełkowo administrują osoby fizyczne wyłonione przez Wspólnoty Mieszkaniowe (obecnie 3 wspólnoty).
4. W latach 2026-2030 wielkość zasobu może ulec zmianie, w szczególności poprzez nabycie lokalu, zbycie lokalu, przejęcie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu, adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne i budowę nowych budynków mieszkalnych.
5. Nie przewiduje się w latach obowiązywania „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Lełkowo na lata 2026 - 2030” zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 18.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

1. środki finansowe uchwalone corocznie w budżecie gminy;
2. przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych;
3. przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
4. dotacje z budżetu Państwa;
5. inne środki (np. Fundusze Dopłat, fundusze specjalne);
6. inne fundusze pomocowe (np. środki z budżetu Unii Europejskiej).

Rozdział VII

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

§ 19.

Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych przeznaczone będą w całości na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Lełkowo.

§ 20.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lełkowo i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

L.p.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	10 000,00	8 000,00	8000,00	10 000,0 0	25 000,0 0
2.	Koszty remontów/ modernizacji lokali i budynków	40 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,0 0	15 000,0 0
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 000,00	3 500,00	3 700,00	0	0
4.	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych	5 000,00	5 500,00	6 000,00	0	0

Rozdział VIII

Poprawa wykorzystania i racjonalizacja w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Lełkowo

§ 21.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

1. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
2. stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
3. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
4. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Tadeusza Janowiak