

**UCHWAŁA NR/2025
RADY GMINY LELKOWO**

z dnia 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 nr 1 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.

Radca Prawny
Sławomir Kuncewicz
Gd/E/238

M. Sławomir Kuncewicz

UZASADNIENIE

Zgodnie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) rada gminy zobowiązana jest co najmniej raz na pięć lat do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program jest opracowaniem porządkującym, analizującym i wyznaczającym kierunki działania w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Jest obrazem obecnego stanu mieszkalnictwa komunalnego oraz przyszłości, do którego dążą władze samorządowe.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelkowo, przyjęty uchwałą nr XXV/133/2020 Rady Gminy Lelkowo z dnia 17 grudnia 2020 r., obejmuje lata 2021-2025 i zawiera nieaktualne dane.

Zapisy w niniejszym programie zostały uaktualnione i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W miejsce lokali socjalnych został wprowadzony najem socjalny, co oznacza rezygnację z konieczności wydzielania tych lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

Ponadto zaktualizowano i uzupełniono dane na lata 2026-2030, dotyczące m.in. wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizy potrzeb remontowych i planu remontów zasobu oraz wysokości wydatków w latach 2026-2030 z uwzględnieniem planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych. Zaktualizowano zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały

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

Rozdział 1

Program dotyczy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lelkowo 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 Stawiguda;
- 4) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stawiguda;
- 5) radzie gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Stawiguda;
- 6) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Lelkowo;
- 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 niższych dochodach.

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lelkowo 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 (m ²)
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 - powierzchnia (w m ²)	23 917,71
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 własności 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
		dobry	1	1	1	1	1

Budynki stanowiące w całości własność Gminy Lełkowo	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 Lełkowo:	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 z podziałem na kolejne lata.

§ 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 Lelkowo został określony w Uchwale Nr XXII/89/2025 Rady Gminy Lelkowo z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Lelkowo.
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 Lelkowo na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków, lokali.
2. Planowana sprzedaż lokali skutkować będzie stopniowym zwiększeniem w mieszkaniowym zasobie Gminy Lelkowo procentu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 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 ulegać będzie 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 %
	dobrym	+ 10 %

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 Lelkowo 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 Lelkowo sprawuje Urząd Gminy Lelkowo — Referat Rozwoju Gospodarczego.
3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się Wspólnota Mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Lelkowo administracją 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 Lelkowo 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 Doplát, 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 Lelkowo 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 Lelkowo.

§ 20.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lelkowo 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	10 000,00	25 000,00
2.	Koszty remontów/ modernizacji lokali i budynków	40 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00
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 Lelkowo

§ 21.

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarki 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.