

Projekt

z dnia 26 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBAWA**

z dnia 30 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Lubawa uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubawa na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Laskowski

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBAWA NA LATA 2026-2030.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubawa został opracowany stosownie do postanowień art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

Rozdział 1. **Postanowienia ogólne**

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubawa na lata 2026-2030, jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- b) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,

2. Realizacja celów określonych w ust. 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- a) zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych, które należy osiągnąć w wyniku:
 - budownictwa komunalnego,
 - wynajmu przez Gminę lokali od innych podmiotów,
 - zakup lokali,
- b) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- c) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- d) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu,

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- c) planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
- d) zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- e) 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,
- f) źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- g) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne,
- h) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały, stanowi 18 lokali, w tym 9 lokali socjalnych w jednym budynku. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 585,04 m².

2. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały przedstawia się następująco:

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali w m ²
1	Gutowo	1	53,40
2	Prątnica	3	151,67
3	Szczepankowo	14	379,97

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa na dzień podjęcia uchwały - mieszkania komunalne:

L.p.	Adres lokalu	Nr lokalu	Pow. w m ²	Wyposażenie techniczne - instalacje					
				Elektr.	Wodoc.	Kanali z.	c.o.	c.w.	szamb o
1	Gutowo 24	1	53,40	+	+	-	-	-	-
2	Prątnica 54	1	51,57	+	+	-	+	+	+
		2	44,90	+	+	-	+	+	+
		3	55,20	+	+	-	+	+	+
3	Szczepankowo 9	1	48,50	+	+	-	-	-	-
		2	23,90	+	+	-	-	-	-
		3	44,90	+	+	-	-	-	-
		4	39,10	+	+	-	-	-	-
4	Szczepankowo 10A	1	53,40	+	+	-	-	-	+
		2	19,60	+	+	-	-	-	+
		2a	11,11	+	+	-	-	-	+
		3	13,30	+	+	-	-	-	+
		4	13,65	+	+	-	-	-	+
		5	27,66	+	+	-	-	-	+
		5a	11,91	+	+	-	-	-	+
		6	19,60	+	+	-	-	-	+
		7	20,71	+	+	-	-	-	+
		8	32,63	+	+	-	-	-	+

"+" - TAK

"-" - NIE

4. W 2025 roku na podstawie złożonych wniosków na lokale komunalne i na podstawie orzeczonych wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego planuje się w latach 2026-2030 powiększenie ilości lokali zgodnie z poniższą tabelą:

Rok	Lokale mieszkalne w szt.	Lokale socjalne w szt.
2026	0	0
2027	12 (SIM)	0
2028	0	0
2029	0	0
2030	0	0

5. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Lubawa jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

6. Gmina Lubawa realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

7. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawa z podziałem na lata 2026-2030:

Rok	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne
2026	18	9	9
2027	30	9	18
2028	30	9	18
2029	30	9	18
2030	30	9	18

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lubawa z podziałem na lata 2026-2030:

Rok	Stan techniczny lokali:			
	Lokale socjalne		Lokale mieszkalne	
	dobry	średni	dobry	średni
2026	9		4	5
2027	9		16	5
2028	9		16	5
2029	9		16	5
2030	9		16	5

Zasady oceny zużycia technicznego: Stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli, Stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji.

Rozdział 3.

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

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy stan techniczny większości należy określić jako średni. Stąd wynika konieczność przeprowadzenia remontów, modernizacji i dostosowanie stanu budynków do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace:

- a) remonty dachów, naprawa pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) roboty zduńskie,
- e) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
 - wodno - kanalizacyjnych,
 - elektrycznych,
 - centralnego ogrzewania,
- f) odnowienie i remont elewacji budynków,
- g) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku,

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody,

4. Plan remontów i modernizacji uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego.

5. Plan remontów z podziałem na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan remontów z podziałem na lata 2026-2030

L.p.	Lata	Adres budynku	Rodzaj remontu lub modernizacji
1	2026	Szczepankowo 10A	Bieżąca konserwacja
2	2027	Szczepankowo 9	Bieżąca konserwacja
3	2028	Gutowo 24	Bieżąca konserwacja

4	2029	Prątnica 54	Bieżąca konserwacja
5	2030	Szczepankowo 10A	Bieżąca konserwacja

6. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) dotacji z budżetu Gminy Lubawa,
- c) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, darowizny, itp.,

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026-2030.

1. W latach 2026-2030 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Rok	Planowana sprzedaż lokali
2026	1
2027	1
2028	0
2029	0
2030	0

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:

- a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- c) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Lubawa w drodze zarządzenia.

4. Uchwalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podlega zmniejszeniu bądź zwiększeniu w zależności od:

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,

c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,

d) ogólny stan techniczny budynku,

5. Na miesięczny czynsz najmu lokalu mieszkalnego składają się następujące elementy:

a) stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego z uwzględnieniem położenia budynku od centrum gminy ustala się dwie strefy podziału w następujący sposób:

- I strefa: Byszwałd, Fijewo, Grabowo, Kazanice, Łązek, Łążyn, Losy, Mortęgi, Omule, Prątnica, Rakowice, Rożental, Rodzone, Samplawa, Targowisko Dolne, Targowisko Górne, Tuszewo Dolne, Tuszewo Górne, Wałdyki, Złotowo,
- II strefa: Biała Góra, Gierłoż, Gutowo, Czerlin, Lubstyn, Lubstynek, Ludwichowo, Kołodziejki, Napromek, Osowiec, Pomierki, Raczek, Rumienica, Szczepankowo, Wiśniewo, Zielkowo,

b) czynniki wpływające na wysokość czynszu,

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) brak w.c. lub łazienki w lokalu - 10%,

b) brak kuchni - 10%,

c) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%,

d) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 10%,

7. Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających.

8. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn niezależnych po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona.

9. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

a) centralne ogrzewanie - 20%,

b) lokal wyposażony w w.c. lub łazienkę - 20%,

c) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna - 20%,

10. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona.

11. Podwyższenie czynszu za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

12. Ustala się, że wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony, na wniosek najemcy zostanie obniżona o:

- 1) 15% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi poniżej 100,00 zł,
- 2) 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi od 100,00 zł do 300,00 zł,
- 3) 5% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu wynosi powyżej 300,00 zł do 500,00 zł,

13. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

14. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego po upływie tego okresu nie przekracza kwot, o których mowa w ustępie 12, na wniosek najemcy może zostać udzielona obniżka czynszu na kolejny okres dwunastomiesięczny.

Rozdział 6.

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.

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubawa będą zarządzane, jak dotychczas przez Wójta Gminy Lubawa, zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawie o ochronie praw lokatorów wymienionej na wstępie.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem 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 i budynków.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- d) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy Lubawa,
- e) dotacje z budżetu Państwa,
- f) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, fundusze specjalne, darowizny),

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2026-2030 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2026-2030 - podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów lokali i budynków będzie rosnąca część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki pochodzące ze sprzedaży mieszkań.

3. Uzupełniającymi środkami finansowania będą dodatki mieszkaniowe i środki niezbędne z budżetu Gminy Lubawa.

4. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami, planowane są w następujący sposób:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji
2026	47.000,00 zł	35.000,00 zł
2027	45.000,00 zł	35.000,00 zł
2028	43.000,00 zł	32.000,00 zł
2029	43.000,00 zł	37.000,00 zł
2030	45.000,00 zł	40.000,00 zł

5. W latach 2026-2030 dodatkowe wydatki inwestycyjne będą realizowane pod warunkiem pozyskania środków finansowych określonych w Rozdziale I ust. 2 pkt b Programu.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

- a) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- b) stopniowa realizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- c) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- d) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- e) sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubawa,
- f) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 725) nałożyła na gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Art.21. 1. pkt. 1 powołanej wyżej ustawy wymusza na gminie strategiczne spojrzenie na zasady gospodarowania swoim majątkiem. Art. 8 w/w ustawy stanowi, że wieloletni program jest podstawą do ustalenia stawek czynszu. Czynsz z majątku komunalnego stanowi główne źródło pokrycia kosztów utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego gminy, jak również źródło finansowania działań inwestycyjnych.

Na podstawie art. 21 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowywany jest na co najmniej pięć kolejnych lat i powinien obejmować w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w szczególności w latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość wydatków w kolejnych latach,

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 jedynym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Kluczowym aspektem programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubawa w latach 2026-2030.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.