

*Projekt*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LICHNOWY**

z dnia 27 czerwca 2024 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy  
na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Lichnowy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2025-2029 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lichnowy na lata 2025-2029**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 527,69 m<sup>2</sup> oraz 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 111,33 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1 – wykaz lokali mieszkalnych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Boręty Pierwsze 66E	3	93,23 m <sup>2</sup>	tak	tak	piece	zły
2	Lisewo Malborskie ul. Braterska 10A	2	66,50 m <sup>2</sup>	tak	tak	Piec, etażowe	dostateczny
3	Lisewo Malborskie ul. Wyzwolenia 13	1	36,66 m <sup>2</sup>	tak	tak	elektryczne	dostateczny
4	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 51	2	101,31 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
5	Lichnowy, ul. Lachowicza 29c	3	190,49 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
6	Szymankowo, ul. Boh. Września 1939r. 22/2	1	39,50 m <sup>2</sup>	tak	nie	piece	zły

Tabela nr 2 – wykaz lokali socjalnych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Pow. użytkowa	Wyposażenie			Ogólny stan budynku
				wod.	kan.	ogrzewanie	
1	Lisewo Malborskie ul. 10 Marca 51	1	59,83 m <sup>2</sup>	tak	tak	c.o.	dobry
2	Lisewo Malborskie ul. Braterska 10A	1	51,50 m <sup>2</sup>	tak	tak	etażowe	dostateczny

2. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia tabela nr 3; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z początku 2024 r.

Tabela nr 3

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	12	11	11	11	11	10
Lokale socjalne	2	3	3	3	3	3
Ogółem	14	14	14	14	14	13

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Zasób mieszkaniowy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

4. Zasób mieszkaniowy tworzą również lokale wynajęte przez Gminę Lichnowy od PKP S.A. – 2 lokale w budynku przy ul. Bohaterów Września 1939r. 7, 1 lokal w budynku przy ul. Kolejowej 15 w Lisewie Malborskim oraz 1 lokal w budynku przy ul. Tczewskiej 2 w Lichnowach.

5. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia tabela Nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Wiek budynku – lokalu	%	Ilość lokali
1	Do 50 lat	30	4
2.	Powyżej 50 lat	70	10
	Razem	100	14

Wyniki okresowych przeglądów technicznych wykazują, że stan techniczny 2 budynków jest zły, 2 dostateczny oraz 2 dobry.

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Analiza struktury wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, że 70% budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat i są to budynki z przed 1960 roku. Tylko 30% budynków jest młodsza niż 50 lat.

2. Remonty i modernizacje lokali prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów. Jako standard docelowy uznaje się przeprowadzenie remontów zmierzających do poprawy warunków technicznych i funkcjonalności zasobu zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a nie tylko remontów o charakterze zachowawczym.

4. Najemcy są zobowiązani do dozoru nad lokalami m.in. poprzez utrzymanie obiektów stanowiących przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym, wykonanie bieżących konserwacji i drobnych napraw jak również utrzymanie czystości. Najemcy zobowiązani są także do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony mienia.

5. Wójt Gminy ustali coroczne plany koniecznych remontów uwzględniających w/w priorytety. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. 1. Zasady sprzedaży uregulowane zostały w Uchwale Nr VI/45/2007 r. Rady Gminy Lichnowy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Gminy.

2. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

## **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Ustala się stawkę bazową za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w następującej kolejności:

- a) na rok 2025 – stawka bazowa za rok 2024 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023r.
- b) na rok 2026 – stawka bazowa za rok 2025 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2024 r.
- c) na rok 2027 – stawka bazowa za rok 2026 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2025r.
- d) na rok 2028 – stawka bazowa za rok 2027 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2026 r.
- e) na rok 2029 – stawka bazowa za rok 2028 powiększona o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem 2027 r.

2. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu należą:

- a) miejscowość, w której budynek jest położony,
- b) położenie lokalu w budynku,
- c) wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje,
- d) stan techniczny budynku.

3. Na terenie gminy Lichnowy ustala się dwie strefy:

- a) wiejską
- b) peryferyjną – obejmującą budynek położony w Szymankowie przy ul. Bohaterów Września 1939r. 22

4. Ustala się następujące czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenia bazowej stawki:

- a) czynniki podwyższające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników podwyższających stawkę bazową - 25%):

- instalacja kanalizacyjna (sieć)	10%
- ogrzewanie etażowe wykonane przez wynajmującego	10%
- pomieszczenia przynależne (piwnica, strych)	5%

- b) czynniki obniżające stawkę bazową (maksymalny procent wynikający z czynników obniżających stawkę bazową – 95%):

- brak instalacji kanalizacyjnej (sieć)	5%
- brak pomieszczeń przynależnych (piwnica, strych)	5%
- ciemna kuchnia	5%
- brak stałego źródła ciepła (w jednym z pokoi)	5%
- mieszkanie w strefie peryferyjnej	75%

5. Podwyższenie czynszu może być dokonane nie częściej niż co 6 miesięcy.

## 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 kolejnych latach**

§ 5. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, bądź przez upoważnionych przez Wójta dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;**

§ 6. 1. Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się wpływ z czynszów za lokale mieszkalne.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych tj. awarie, wystąpienie ważnych potrzeb remontowych, w sytuacji niewystarczającej ilości środków pochodzących z czynszów wydatki te mogą być finansowane z budżetu gminy.

## **Rozdział 7.**

### **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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 7. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji oraz remontów.

2. Przy założeniu, że minimalna kwota wydatków stanowić będzie wielkość wpływów pochodzących z czynszów za lokale mieszkalne ostateczna wysokość wynikać będzie z planu remontów przyjętego zgodnie z zapisami rozdziału 2 ust. 5. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

3. Szacuje się, że wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029 kształtować się będą następująco:

Tabela nr 6

Lp.		2025	2026	2027	2028	2029
1	Bieżące utrzymanie	58 000 zł	58 000 zł	58 000 zł	58 000 zł	58 000 zł
2.	Remonty bieżące	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł	7 000 zł
	Razem	65 000 zł	65 000 zł	65 000 zł	65 000 zł	65 000 zł

4. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się wydatków na budowę, modernizację lub przebudowę gminnych zasobów mieszkaniowych.

## **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podejmowanie następujących działań:

- a) weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, poprzez posiadanie prawa do innego lokalu bądź nieruchomości (dotyczy także współmałżonka, osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lub innych osób wspólnie z nim zamieszkujących);
- b) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale;
- c) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów mieszkań komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- d) w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
- e) koncentracja działań Gminy na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

2. Realizacja planowanych prac remontowych nie będzie powodowała konieczności zapewnienia lokali zamiennych.

3. W latach 2025-2029 dążyć się będzie do dokonania sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy Lichnowy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 50%.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe.**

**§ 9.** 1. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy.

2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.

## **Uzasadnienie**

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. nakłada obowiązek na Rady Gminy uchwalenia wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w którym określa się zasady polityki czynszowej. Zapisy te stanowią podstawę do zmiany wysokości czynszów mieszkalnych.

Dotychczas obowiązująca uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym wygasa w 2024 roku. Przedstawiony plan zakłada politykę mieszkaniową do roku 2029.

W związku z powyższym należy przyjąć niniejszą uchwałę.