



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 5 stycznia 2026 r.

Poz. 25

UCHWAŁA NR XXIV/129/2025 RADY GMINY LUBICHOWO

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubichowo na lata 2026 - 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Lubichowo, uchwala co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubichowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Juliusz Kalinowski

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/129/2025

Rady Gminy Lubichowo z dnia 17 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
LUBICHOWO NA LATA 2026 – 2030**

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubichowo na lata 2026 - 2030” zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie określić podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lubichowo oraz szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która stworzy warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach

1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 17 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 6 budynkach stanowiących własność Gminy Lubichowo, z czego:

- 7 lokali mieszkalnych położonych jest w 1 budynku w miejscowości Lubichowo,
- 6 lokali mieszkalnych położonych jest w 3 budynkach w miejscowości Osowo Leśne,
- 2 lokale mieszkalne w budynku świetlicy wiejskiej we Wdzie,
- 2 lokale w budynku komunalnym w Mermecie

Tabela 1. Zestawienie lokali

L.p.	Oznaczenie lokalu				Wyposażenie (kanalizacja, woda, CO, WC)	Stan techniczny 2025
	Miejscowość, ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia [m ²]		
1	Osowo Leśne	47	-	33,80	szambo, woda, WC wspólne	dostateczny
2	Osowo Leśne	47	-	33,80		dostateczny
3	Osowo Leśne	46	1	72,00	szambo, woda, CO, WC	dostateczny
4	Osowo Leśne	46	2	56,00		dostateczny
5	Osowo Leśne	46	3	58,80		niezadowalający
6	Osowo Leśne	18	1	71,80	szambo, woda, CO, WC	zadowalający
7	Mermet	11	1	69,50	szambo, woda ze studni, CO, WC	dostateczny
8	Mermet	11	2	32,50		dostateczny
9	Lubichowo ul. Zblewska	32	1	39,00	kanaliz., woda, CO, WC	zadowalający
10	Lubichowo ul. Zblewska	32	2	49,00		zadowalający
11	Lubichowo ul. Zblewska	32	3	59,00		zadowalający
12	Lubichowo ul. Zblewska	32	4	65,00		zadowalający
13	Lubichowo ul. Zblewska	32	5	60,87		zadowalający
14	Lubichowo ul. Zblewska	32	6	58,54		zadowalający
15	Lubichowo ul. Zblewska	32	7	34,80		zadowalający

16	Wda ul. Szkolna	2	2	71,50	szambo, woda, CO, WC	zadowolający
17	Wda ul. Szkolna	2	1	69,37		zadowolający

Oprócz ww. mieszkań istnieją także 4 lokale, których administratorem jest Samorządowa Administracja Placówek Oświatowych:

- 2 lokale w budynku szkoły podstawowej w Zelgoszczy,
- 2 lokale w budynku przedszkola w Ocyplu.

2. Prognoza zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy:

- a) planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy wynikające z adaptacji i modernizacji lokali niemieszkalnych na pełnowartościowe lokale mieszkalne (1 lokal w świetlicy wiejskiej we Wdzie, 2 lokale w budynku szkoły w Zelgoszczy),
- b) nie planuje się zmniejszenia zasobu mieszkaniowego Gminy, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych.

L.p.	Rok	Prognoza ilości lokali mieszkalnych
1	2026	17
2	2027	17
3	2028	18
4	2029	19
5	2030	20

3. Planowane wydzielenie lub pozyskanie lokali socjalnych w latach 2026 – 2030

Z posiadanego aktualnie zasobu mieszkaniowego planuje się wydzielić lokale socjalne (w przypadku opróżnienia ww. lokali przez dotychczasowych najemców lub ramach modernizacji i adaptacji lokali niemieszkalnych, przystosować je jako lokale socjalne).

4. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych

L.p	Oznaczenie budynku	Potrzeby remontowe		Prognoza stanu technicznego	
		budynku	lokali		
1	Osowo Leśne 47	Wymiana pokrycia dachowego, drzwi i okien, remont komina	Wymiana instalacji elektrycznej, drzwi wewnętrznych, remont wspólnej łazienki	2026	dostateczny
				2027	dostateczny
				2028	niezadowolający
				2029	niezadowolający
				2030	niezadowolający
2	Osowo Leśne 46	Wymiana pokrycia dachowego, części okien, rynien i drzwi, remont komina	Remont klatki schodowej, wymiana drzwi wewnętrznych, wymiana instalacji CO	2026	dostateczny
				2027	dostateczny
				2028	dostateczny
				2029	dostateczny
				2030	niezadowolający
3	Osowo Leśne 18	Odnowienie elewacji budynku, wymiana pieca CO i docieplenie dachu budynku	Remont klatki schodowej, wymiana drzwi wewnętrznych i remont I piętra budynku	2026	zadowolający
				2027	zadowolający
				2028	zadowolający
				2029	zadowolający
				2030	zadowolający

4	Mermet 11	Remont kominów, wymiana okien, drzwi,	Wymiana instalacji elektrycznej, remont klatki schodowej i wymiana drzwi wewnętrznych	2026	zadowalający
				2027	zadowalający
				2028	zadowalający
				2029	dostateczny
				2030	dostateczny
5	Lubichowo, ul. Zblewska 32	Wymiana pokrycia dachowego, remont z ociepleniem elewacji budynku	Remont klatki schodowej	2026	zadowalający
				2027	zadowalający
				2028	zadowalający
				2029	zadowalający
				2030	dostateczny
6	Wda, ul. Szkolna 2	Wymiana wkładu kominowego, wymiana drzwi i rynien	Remont klatki schodowej, wydzielenie dodatkowego mieszkania po przeprowadzeniu remontu	2026	zadowalający
				2027	zadowalający
				2028	zadowalający
				2029	zadowalający
				2030	zadowalający

Użyte określenia stanu technicznego oznaczają:

- stan zły - 50-100% elementy budynku występują uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- stan niezadowalający - 35-50% elementy budynku wykazują znaczny stopień zużycia, ale nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- stan dostateczny - 20-35% elementy budynku wykazują ubytki i uszkodzenia, ale nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- stan zadowalający - 10-20% elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- b) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- c) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

2. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią:

- a) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej, odgromowej, elementów konstrukcyjnych obiektów, urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- b) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- c) niezbędne remonty w lokalach najętych przez najemców.

3. Kolejność przeprowadzanych remontów i modernizacji ustala się uwzględniając:

- a) konieczność usuwania awarii i wykonanie niezbędnych remontów w celu usuwania zagrożeń dla życia i zdrowia,
- b) wykonywanie remontów i modernizacji w celu utrzymania budynków w stanie niepogorszonym,
- c) prowadzenie innych racjonalnych działań w zakresie remontów i modernizacji, aż do całkowitego wykorzystania środków przeznaczonych na ten cel.

4. Plan remontów łączy się ze stanem technicznym budynków i jest następujący: w latach 2026 - 2030 - w każdym roku stopniowa realizacja w zależności od zabezpieczenia środków finansowych m.in.: naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, odnowienie elewacji budynków.

L.p.	Plan remontów i modernizacji	Oznaczenie budynku/lokalu	Planowany termin realizacji
1	Remont kominów, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana okien, drzwi	Mermet 11	2027
2	Wymiana wkładu kominowego, wymiana drzwi i rynien	Wda, ul. Szkolna 2	
3	Wymiana pokrycia dachowego, rynien i drzwi, remont komina;	Osowo Leśne 46 Osowo Leśne 47	2028
	Wydzielenie dodatkowego lokalu mieszkalnego	Wda, ul. Szkolna 2	
4	Wymiana pieca CO, termomodernizacja dachu budynku	Osowo Leśne 18	2029
5	Termomodernizacja :wymiana pokrycia dachowego, remont z ociepleniem elewacji budynku	Lubichowo, ul. Zblewska 32	2030
		Wda, ul. Szkolna 2	

III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Lokale mieszkalne zasobu Gminy Lubichowo mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, a w przypadku rezygnacji dotychczasowego najemcy z wykupu, w drodze przetargowej.
3. Każdorazowo przy sprzedaży któregoś z lokali niezbędne jest podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na jego sprzedaż i przyznania ewentualnej bonifikaty od ceny sprzedaży.
4. W latach 2026 – 2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

L.p.	Rok	Planowana ilość lokali do sprzedaży
1	2026	0
2	2027	0
3	2028	0
4	2029	0
5	2030	0

IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w latach 2026 - 2030

1. Stawki czynszu w latach 2026 - 2030 mogą być ustalone na okres co najmniej 1 roku, przy czym podwyżki czynszu powinny dążyć do osiągnięcia w jak najkrótszym okresie maksymalnego dopuszczalnego poziomu czynszu, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Pozwoli to na zapobieganie degradacji zasobów mieszkaniowych w gminie.
2. Stawkę bazową czynszu, ustaloną przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia, obniża się

w następujących przypadkach:

Tabela 2. Obniżki czynszu

Lp.	Czynnik obniżający stawkę	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	Brak centralnego ogrzewania	20%
2	Brak łazienki	5%
3	Brak WC	5%
4	Brak instalacji wodociągowej	5%
5	Brak instalacji kanalizacyjnej	5%
6	Zły stan techniczny lokalu lub budynek przeznaczony do remontu kapitalnego	10%
7	Położenie budynku w miejscowości bez komunikacji publicznej	5%
8	Położenie lokalu od 2 piętra wzwyż	5%

3. Przy obniżeniu stawki czynszu dla danego lokalu sumuje się wszystkie obniżki, które mają zastosowanie w przypadku tego lokalu.

4. Obniżki wymienione w tabeli nr 2 stosuje się zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosić będzie połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

V 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. Nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy samodzielnie gospodaruje, zarządza i administruje Wójt Gminy Lubichowo.

2. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania ich w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

3. Wójt Gminy zobowiązany jest do działania zgodnie z przepisami prawa w zakresie administrowania, wynajmu i zbywania mieszkań.

4. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubichowo.

VI Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą czynsze. Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia opłat z tytułu czynszu. Będzie ona prowadzona poprzez bieżące prowadzenie windykacji.
2. Jednocześnie przewiduje się finansową pomoc gminy w przypadku trudności materialnych gospodarstw domowych poprzez przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz rozkładania zaległości czynszowych na raty lub ich częściowe umarzanie.
3. Dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy przewiduje się w wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia.
4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej oprócz budżetu gminy i czynszów będą środki pochodzące z funduszy Unii Europejskiej, dofinansowań z programów rządowych i innych źródeł przewidzianych obowiązującymi przepisami.

VII 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.

1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżącej eksploatacji, do których zalicza się: usługi kominiarskie, opał, energia elektryczna, ubezpieczenie budynków i inne.
2. Wysokość wydatków w latach 2026 – 2030 na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji oraz wydatki inwestycyjne zostaną szczegółowo określone w uchwałach budżetowych podejmowanych na koniec każdego roku kalendarzowego. Przewidywane wydatki przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	50 000 zł	53 000 zł	54 000 zł	55 000 zł	56 000 zł
2	Koszty remontów		80 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	-
3	Koszty modernizacji	-	-	90 000 zł	90 000 zł	300 000 zł
4	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
5	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
	Razem	50 000 zł	133 000 zł	194 000 zł	195 000 zł	356 000 zł

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

Za niezbędne uznaje się działania mające na celu:

1. poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
2. nadzór nad najemcami w kwestiach utrzymania porządku i dobrego stanu technicznego lokali a także wspieranie ich w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów zajmowanych mieszkań,
3. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
4. umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali w celu zapewnienia możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem oraz zmniejszeniem liczby dłużników,
5. adaptację na mieszkania pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Gminy Lubichowo,
6. zapewnienie w miarę możliwości mieszkań zamiennych dla najemców lokali przeznaczonych do remontu,
7. przeznaczanie do sprzedaży lokali w budynkach, których stan techniczny nie pozwala na użytkowanie lub dotychczasowi najemcy wnioskuje o wykupienie lokalu na własność.

Przewodniczący Rady Gminy

Juliusz Kalinowski