



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 20 maja 2025 r.

Poz. 2151

UCHWAŁA NR XIV/110/25 RADY MIEJSKIEJ W LIDZBARKU

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark na lata 2025-2029”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark na lata 2025-2029, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lidzbarka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Dariusz Nowiński

Załącznik
do uchwały Nr XIV/110/25
Rady Miejskiej w Lidzbarku
z dnia 28 marca 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark na lata 2025-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lidzbark na lata 2025-2029, jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
- 2) poprawa warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

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

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali mieszkalnych, które należy osiągnąć w wyniku adaptacji pozyskanych lokali na cele mieszkaniowe,
- 2) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym;
- 3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 4) racjonalizację gospodarki czynszowej przez stopniowe urealnienie stawek czynszu.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lidzbark według stanu na dzień 28.02.2025 r.

- 1) W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 26 budynków komunalnych z 121 lokalami mieszkalnymi, w tym - budynki socjalne z - lokalami mieszkalnymi oraz 56 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- 2) Łącznie zasób mieszkaniowy gminy stanowi 177 lokali o powierzchni użytkowej 7735,66 m², w tym 6 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 141,98 m².
- 3) Przeciętna wielkość mieszkania w zasobach wynosi 43,70 m² powierzchni użytkowej.
- 4) Wielkość zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawia tabela Nr 1:

Tabela Nr 1

Lp.	Rok	Liczba lokali	
		mieszkalnych	socjalnych
1	2025	177	6
2	2026	176	6
3	2027	175	6
4	2028	174	6
5	2029	173	6

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określono według poniższych zasad zużycia technicznego:

- a) stan bardzo dobry - wymienione lub nowe elementy;
- b) stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;

- b) stan dostateczny - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji;
- c) stan niedostateczny - uszkodzenia znacznie pogarszające wygląd estetyczny, spękania ścian, oznaki zmurszenia i próchnienia elementów drewnianych, słaba kondycja pokryć dachowych.

Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia tabela Nr 2:

Tabela Nr 2

Adres	Stan dachu	Stan elewacji i fundamentów, ocieplenie	Instalacja elektryczna	Stan instalacji wodno-kanalizac.	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie
Ul. Zieluńska 30	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
Cibórz 13	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Dłutowo, ul. Wolności 2B	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	brak	dobry
Ul. Działdowska 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Działdowska 19	bardzo dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Działdowska 20	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Górka 14	bardzo dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Jeleńska 41	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak	brak
Jeleń 84	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak	brak
Kiełpiny 1	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Klonowo 35	niedostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Leśniczówka 1	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Leśna 15	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Nowy Dwór 15	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Nowy Dwór 4	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Podgórna 2	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Przemysłowa 8	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	brak	brak
Ul. Sądowa 2	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Sądowa 5	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Słomiany Rynek 12	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Słomiany Rynek 12A	niedostateczny	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Słomiany Rynek 2	dobry	niedostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Ul. Stare Miasto 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	brak
Wlewska 5/3	niedostateczny	niedostateczny	niedostateczny	dobry	brak	brak
Ul. Wodna 13	dobry	dostateczny	dobry	dobry	dobry	brak
Bryńsk 73	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	brak

3. Budynki gminne i ich wyposażenie w instalacje przedstawia tabela Nr 3:

Tabela Nr 3

Lokale ogółem	Instalacja wodna	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja gazowa	Centralne ogrzewanie	Centralnie ciepła woda
177	177	177	145	23	11

§ 4. 1. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 26 budynków ze 121 lokalami mieszkalnymi (w tym 6 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 141,98 m²) o łącznej powierzchni 7735,66 m². Mieszkaniowy zasób gminy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością Gminy Lidzbark, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. Pozyskiwanie lokali socjalnych może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

3. Bieżących napraw i konserwacji wymaga większość budynków mieszkalnych zasobu gminnego.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. 1. Analizując potrzeby mieszkaniowe należy uznać, że podstawowym zadaniem Gminy Lidzbark jest tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących mieszkań.

2. Gmina Lidzbark realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu. Analizę potrzeb mieszkaniowych na lata **2025-2029** przedstawia Tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

	Liczba wniosków do załatwienia w 2025 r.	Lokale zamienne dla najemców z budynków wyburzanych	Szacowana liczba wniosków	Planowany	Potrzeby
lokale komunalne	34	-	40	4	50
lokale socjalne	1	-	3	1	3

§ 6. 1. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

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

- roboty murarskie, termomodernizacyjne, malarskie, stolarskie;
- naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- bieżące naprawy instalacji elektrycznej;
- naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej.

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

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

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029

§ 7. 1. W latach 2025-2029 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy będą sukcesywnie sprzedawane na dogodnych warunkach w miarę napływania wniosków od najemców.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach: rok 2025-1, rok 2026-1, rok 2027-1, rok 2028-1, rok 2029-1

4. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest uzależniona od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Gminna polityka czynszowa powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu najmu w latach **2025-2029** na poziomie umożliwiającym zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2. W przypadkach wysokich kosztów remontów bądź wynikających z wymaganych obowiązujących kosztów modernizacji budynków, nieruchomości takie będą zbywane na podstawie odrębnych, stosownych przepisów prawa.

3. W dalszym ciągu realizowane będą działania egzekucyjne należności czynszowych, co może inicjować kolejne zamiany lokali, a w rezultacie efektywniejsze ich wykorzystanie.

4. W miarę możliwości będą wydzielane pomieszczenia tymczasowe na potrzeby realizacji egzekucji komorniczych.

§ 9. 1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, Burmistrz Lidzbarka w drodze zarządzenia ustala bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników zawartych w tabeli nr 6

2. Maksymalna stawka czynszu w stosunku miesięcznym za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 1/12 niżej podanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Nr XXXI/284/21 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia

29 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lidzbark

- 2) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;
- 3) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10. 1. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową przedstawia Tabela Nr 5.

Tabela Nr 5

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu	% obniżki lub podwyżki
1	Brak C.O.	- 5
2	Brak C.W.	- 5
3	Brak łazienki	- 5
4	Brak WC w budynku	- 10
5	Brak wody i kanalizacji sanitarnej	- 10
6	Położenie budynku na terenie wiejskim	- 5
7	Stan techniczny budynku (ponadprzeciętny)	+ 5
8	Stan techniczny budynku (zły stan techniczny)	- 5

9	Usytuowanie lokalu w budynku (korzystne)	+ 2
10	Usytuowanie lokalu w budynku (niekorzystne)	- 1

2. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- 1) Zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- 2) Zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych;
- 3) Zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenie się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark zarządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. ul. Zieluńska 26, 13-230 Lidzbark KRS 0000181877 będące spółką komunalną Gminy Lidzbark, w której Gmina posiada wszystkie udziały.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega między innymi na obsłudze finansowej w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów budynków, budowli i instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Założenia obranej strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Lidzbark. Służą temu zmiany w zasadach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, urealnienie polityki czynszowej i prywatyzacja zasobu.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych;
- 4) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 5) dotacje z budżetu Państwa lub innych środków np. unijnych;
- 6) inne środki (np. fundusz remontowy, kredyty, fundusze specjalne, darowizny).

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 14. 1. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej i przyspieszenie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, co w efekcie doprowadzi do zrównoważenia kosztów z dochodami.

2. Wysokość kosztów na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych wydatków z uwzględnieniem zmian w zasobie.

3. Zakłada się, że w okresie obejmującym program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały z uwagi na planowaną sprzedaż, w szczególności lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy 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 przedstawia Tabela Nr 6

Tabela Nr 6

Lp.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (w tym koszty administrowania)	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami i wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
1.	2025	593 100 zł	130 000 zł	350 000 zł	20 270 zł	50 000 zł
2.	2026	616 750 zł	120 000 zł	575 000 zł	20 900 zł	53 000 zł
3.	2027	641 420 zł	120 000 zł	300 000 zł	21 720 zł	58 000 zł
4.	2028	667 100 zł	130 000 zł	300 000 zł	22 585 zł	63 000 zł
5.	2029	693 750 zł	130 000 zł	300 000 zł	23 500 zł	68 000 zł

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark

§ 15. 1. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lidzbark:

- planowania corocznie w budżecie Gminy Lidzbark środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- doprowadzania do zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych;
- analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- uaktywnianie najemców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemcy.