



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 4 lutego 2025 r.

Poz. 637

UCHWAŁA NR VIII/104/2024 RADY GMINY ŁUKTA

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn.zm.) oraz 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) - **Rada Gminy Łukta uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łukta na lata 2025-2029.

§ 2. Ilekcroć w uchwale mowa jest 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 (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 725).
2. Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Łukta,
3. Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łukta.
4. Dochodzie - należy przez to rozumieć dochód określony w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
5. Uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Łukta Nr XLV/236/2014 z dnia 3 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łukta.

Rozdział 2. **PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU**

§ 3. 1. Prognozowany stan wielkości zasobu przedstawia poniższa tabela Nr 1; przedstawione wielkości są prognozą na koniec poszczególnych lat, odnoszą się do wielkości zasobu z końca 2024 roku, która wynosiła 12 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne o powierzchni ogółem 790,44 m²

Tabela Nr 1

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali mieszkalnych	10	9	5	4	3
Lokale socjalne	2	2	2	2	2
Ogółem	12	11	7	6	6
Powierzchnia użytkowa w m ²	668,72	585,72	312,93	280,43	238,23

2. 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. Generalnie należy stwierdzić, iż stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest bardzo zły z uwagi na ich wiek i brak w przeszłości przeprowadzania kapitalnych remontów. Aktualną strukturę budynków pod względem ich wieku przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2

Lp.	Wiek budynku - lokalu	%	Ilość lokali	Ilość budynków
1.	do 50 lat	25	3	2
2.	od 50 - 100 lat	58	7	4
3.	powyżej 100 lat	17	2	2
	Razem	100	12	8

3. Stan techniczny budynków wg corocznych przeglądów technicznych oraz poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, remont kominów. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą drzwi, części podłóg, oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na ogrzewanie z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 4. 1. Analiza struktury wielu budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy, wskazuje, iż 75 % budynków znajduje się w użytkowaniu powyżej 50 lat oraz 25% budynków powyżej 30 lat.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 725), 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 oraz elewacji.

3. 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 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku poz.1225), a nie remontów o charakterze zachowawczym.

4. Sposób wykorzystania planowanych środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje poniższa tabela:

Tabela Nr 3

Lp.	Nazwa zadania	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Roboty dekarские	-	67 300	77 800	93 300	-
2.	Elewacje	56 000	-	60 000	-	-
3.	Roboty wentylacyjne, kominy	30 000	30 000	-	-	15 000
4.	Instalacje elektryczne	-	-	-	15 000	24 500
5.	Stolarka budowlana (okna, drzwi, podłogi)	66 000	-	-	-	50 000
6.	Roboty zduńskie	-	-	-	15 000	15 000
8.	Remonty bud. gospodarczych	-	50 000	-	-	-
9.	Remonty kapitalne	-	-	-	-	-
10.	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi.	8 000	7 700	7 200	6 700	5 500
	Razem	160 000	155 000	145 000	130 000	110 000

5. W celu utrzymania należytego stanu technicznego budynków ustala się priorytety działań remontowych wynikające z analizy potrzeb, które obejmują w szczególności:

- a) termomodernizację budynków ze szczególnym uwzględnieniem dociepleń ścian i dachów,
- b) modernizację wentylacji, wymianę instalacji elektrycznych,

c) remont kominów i zmianę systemu ogrzewania.

6. 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 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. 1. Prognozuje się sukcesywną sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach do uzyskania 40 % zasobu mieszkaniowego. W okresie obowiązującego niniejszego programu planuje się sprzedać następujące lokale mieszkalne: w **2025** roku: przy ul. Słonecznej 10 b/12 w Łukcie i w m. Mostkowo 27/2 o pow. łącznej 121,72 m², w **2026** roku w m. Ramoty 1/3 o pow. 83,0 m², w **2027** roku: przy ul. Mazurskiej 14/1 i 14/2 oraz 16/1 i 16/ 2 w Łukcie o pow. łącznej 272,79 m² w **2028** roku w m. Komorowo 18/1 o pow. 32,5 m² i w **2029** roku w m. Komorowo 19/5 o pow. 42,2 m².

2. Zasady sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Łukta.

3. Nie planuje się sprzedaży lokali użytkowych.

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 6. 1. Na pisemny wniosek najemców zajmujących lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego stosuje się obniżki czynszu.

2. Do warunku uzasadniającego obniżenie czynszu najmu zalicza się: a/ spełnianie kryterium dochodowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu określonego uchwałą Rady Gminy Łukta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

3. Ustala się następujące wysokości obniżek czynszu:

Tabela Nr 4

Sredni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:	wysokość obniżki
nie więcej niż 60 % najniższej emerytury	10 %
od 60 % do 100 % najniższej emerytury	5 %

§ 7. 1. Stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy na podstawie zarządzenia, 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) wyposażenie budynku (lokalu) w urządzenia techniczne i instalacje,
- c) ogólny stan techniczny budynku.

2. Podwyższenie czynszu może być dokonane raz w roku.

§ 8. 1. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające:

- a) Centralne ogrzewanie w lokalu - 10 %,
- b) Instalacja wodociągowa w lokalu - 5 %,
- c) Instalacja kanalizacyjna w lokalu - 5 %,
- d) Lokal z pomieszczeniem na łazienkę - 5 %,
- e) Lokal wyposażony w WC - 5 %,
- f) Lokal wyposażony w CW - 10 %,

2) czynniki obniżające:

- a) Lokal w budynku do rozbioru - 15 %,

- b) Lokal w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego - 10 %,
- c) Lokal z kuchnią bez bezpośredniego ośw. naturalnego - 5 %,
- d) Lokal wspólny - 5 %,
- e) WC położone poza lokalem w tym samym budynku - 5 %,
- f) WC poza budynkiem - 10 %,
- g) Lokal w budynku bez kanalizacji - 10 %,
- h) Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo) - 10 %,
- i) Lokal w budynku bez instalacji wodociągowej - 5 %,
- j) Lokal położony w miejscowości bez komunikacji PKS - 10 %.

2. Wysokość stawki czynszu każdorazowo jest obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8 a 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) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego, która nie może przekroczyć 3 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

§ 9. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.

§ 10. W przypadku najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej lokatorów, za pomieszczenia wspólne najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 11. Czynsz i opłaty za świadczenia jest płatny do 10 każdego miesiąca na rachunek Gminy Łukta.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 12. 1. Zarządzanie budynkami, w których nie wyodrębniono własności lokali, stanowiących własność Gminy Łukta wykonywane jest przez Referat Gospodarki Terenowej Urzędu Gminy w Łukcie.

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

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚCI WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. 1. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjmuje się:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- środki pochodzące z budżetu gminy.

2. Procentowy udział źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5

Źródła finansowania w procentach	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	49	47	43	37	25
Wpływy z czynszów za lokale użytkowe	51	53	57	63	75
Razem	100	100	100	100	100

3. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 6

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w %	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	20	20	0	20	50
Koszty remontów	75	75	95	70	45

Koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	5	5	5	5	5
Razem	100	100	100	100	100

4. W okresie objętym programem przewiduje się nieodpłatne przejęcie z zasobu Skarbu Państwa lokali mieszkalnych natomiast nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 8.

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym określa się poniższe zasady jako priorytetowe:

1. Gmina Łukta nie zapewnia, ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich wysiłkach w uzyskaniu mieszkania, kierując się zasadami ujętymi w odrębnych przepisach.

2. Gmina Łukta, podejmuje działania zmierzające do pozyskania nieodpłatnie budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadające się do adaptacji na lokale.

3. Stwarzając atrakcyjne zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Łukta dążyć będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30 %.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łukta

§ 16. Do dnia wejścia w życie zarządzenia Wójta Gminy Łukta w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, obowiązują stawki czynszu określone w dotychczas obowiązujących przepisach.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Marta Drozdowska