

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto
Lębork na lata 2025 – 2029.**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725), art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zatwierdza się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lębork na lata 2025 – 2029”, w skład którego wchodzi:

- 1) prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2029, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, zgodnie z Załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, zgodnie z Załącznikiem nr 4 do uchwały;
- 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, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do uchwały;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, zgodnie z Załącznikiem nr 6 do uchwały;
- 7) 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, zgodnie z Załącznikiem nr 7 do uchwały;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zgodnie z Załącznikiem nr 8 do uchwały.

2. Ilekroć w niniejszym Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lębork zwanym dalej „programem” użyto wyrażen bez ich dokładnego określenia, użyto ich w znaczeniu zdefiniowanym w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lębork na lata 2025 - 2029 określa zasady polityki mieszkaniowej gminy oraz warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Przedmiotowy dokument został opracowany w związku realizacją obowiązku, który nakłada na gminę Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami oraz komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym, a także pomocą społeczną.

Główne cele programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lębork opracowanego na lata 2025 - 2029 stanowią:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców, zgodnie z odrębną uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy,

2. poprawa warunków i jakości zamieszkania w mieszkaniowym zasobie gminy,

3. poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

4. racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

5. zwiększanie liczby mieszkań w mieszkaniowym zasobie gminy.

W miarę posiadanych oraz pozyskiwanych środków finansowych Gmina Miasto Lębork stara się zapewniać lokale o najniższym socjalnym osobom, w stosunku do których Sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu. Ponadto gmina stara się również zapewniać pomieszczenia tymczasowe odpowiadające warunkom określonym w w/w ustawie celem realizacji wyroków o eksmisję, w których Sąd nie przyznał prawa do najmu socjalnego.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lębork na lata 2025 - 2029

Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lębork

(dane poniżej - stan na dzień 31 grudnia 2024r.)

1) Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Lębork tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i osób prawnych.

Aktualnie zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Lębork stanowi ogółem 1071 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 35.740,98 m², w tym 229 lokali gminy o powierzchni użytkowej 11.517,68 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez inne podmioty, tj.:

- NOVA sp. z o.o. - 99 lokali o powierzchni użytkowej 4.960,03 m²
- LTBS sp. z o.o. - 86 lokali o powierzchni użytkowej 4.030,85 m²
- GRAF DOM sp. z o.o. - 14 lokali o powierzchni użytkowej 714,08 m²
- PARTNER DUO - 17 lokali o powierzchni użytkowej 910,99 m²
- PANAS - 2 lokale o powierzchni użytkowej 86,23 m²
- RAZEM - 6 lokali o powierzchni użytkowej 308,62 m²
- Adm. własna (właściciele) - 7 lokali o powierzchni użytkowej 506,88 m²

2) W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wlicza się:

- 580 lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony,
- 491 lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych,

z czego:

- 842 lokale mieszkalne znajdują się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Miasto Lębork, w tym:

- 351 lokali o umowie na czas nieoznaczony,
- 491 lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych;

- 229 lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez inne podmioty.

3) Ponadto Gmina Miasto Lębork zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej wykorzystując inne narzędzia adekwatne do sytuacji zdrowotnej, majątkowej, społecznej lub kryzysowej poszczególnych osób i rodzin. Obejmują one:

- 12 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 574,33 m² wynajmowanych od Agencji Mienia Wojskowego O/Regionalny w Gdyni, położonych w miejscowości Siemirowice, zasiedlonych przez rodziny, które otrzymały przydział lokalu mieszkalnego na podstawie obowiązującej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Lębork;

- dodatkowo w strukturach lęborskiego MOPS w budynku przy ul. Łokietka 13 funkcjonuje noclegownia zapewniająca 20 miejsc wyłącznie dla mężczyzn z dodatkowymi 2 miejscami interwencyjnymi oraz schronisko zabezpieczające 56 miejsc dla osób bezdomnych (kobiet i mężczyzn), których działalność jest finansowana ze środków własnych gminy;

- ponadto, w ramach doraźnego zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych dla osób znajdujących się w sytuacji kryzysowej, w chwili obecnej dla obywateli Ukrainy przebywających na terenie Gminy Miasto Lębork w związku z trwającą wojną na terenie ich kraju, gmina na polecenie Wojewody Pomorskiego zabezpiecza 2 obiekty zakwaterowania zbiorowego tj. w budynku przy ul. Kossaka 90 „Perła” – łącznie 34 miejsca oraz hotel pracowniczy przy ul. Pionierów 12A – łącznie 27 miejsc. Działalność tych obiektów w zakresie zakwaterowania zbiorowego dla obywateli Ukrainy jest finansowana przez Wojewodę Pomorskiego, natomiast gmina rozdysponowuje przyznane środki i zabezpiecza miejsca.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lębork

(dane poniżej na dzień 31 grudnia 2024r.)

1) Analiza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Lębork określa, iż w 68,51% jest to zasób przedwojenny – wybudowany w okresie przed 1945 rokiem, natomiast pozostałe 31,49% stanowi zasób wybudowany po wojnie:

- do 1945 roku - 124 budynki,
- w latach 1946-1960 - 1 budynek,
- w latach 1961-1980 - 24 budynki,
- w latach 1981-1990 - 8 budynków,
- w latach 1991-2000 - 6 budynków,
- w latach 2001-2024 - 18 budynków.

2) W zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Lębork wyróżnia się:

- 306 lokali w 27 budynkach, wyposażonych w 4 elementy techniczne mające wpływ na wysokość czynszu tj. c.o., gaz, łazienka i wc.
- 318 lokali w 104 budynkach, wyposażonych w 3 elementy techniczne mające wpływ na wysokość czynszu np. gaz, łazienka i wc,

- 213 lokali w 11 budynkach bez sieci gazowej, tj.: przy ulicach Bema 4, Bema 4A, Bema 5, Bema 6, Bema 7, Bema 8, Łokietka 18, Malczewskiego 31, rtm. Pileckiego 6, Sienkiewicza 3, Stryjewskiego 45.

- 3) W gminnym zasobie mieszkaniowym jest 26 lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony, o łącznej powierzchni użytkowej 1.228,63 m², znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostał tylko 1 lokal gminy.
- 4) W gminnym zasobie mieszkaniowym są 52 lokale mieszkalne o umowie na czas nieoznaczony, o łącznej powierzchni użytkowej 2.691,53 m², znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostały 2 lokale gminy.
- 5) W gminnym zasobie mieszkaniowym jest 39 lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony, o łącznej powierzchni użytkowej 1.988,03 m² znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których pozostały 3 lokale gminy.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2025-2029

Gmina Miasto Lębork pozyskuje dofinansowania na realizację rozbudowy mieszkaniowego zasobu gminy z budżetu państwa za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie art. 3 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 304 ze zm.).

Dzięki temu, w drugiej połowie 2025 roku planowane jest zakończenie budowy 3 budynków komunalnych przy ul. Malczewskiego, w wyniku czego zasiedlonych zostanie łącznie 48 lokali mieszkalnych, w tym 24 lokale 2-pokojowe o pow. od ok. 38m² do ok. 46m² i 24 lokale 3-pokojowe o pow. ok. 60m².

Na lata 2025-2029 planuje się budowę budynków mieszkalnych w następujących lokalizacjach:

1. Stryjewskiego 56/57 - 18 lokali mieszkalnych
2. Al. Wolności dz. nr 148/5 obręb 3 – 15 lokali mieszkalnych.

Dodatkowo w latach 2025 - 2029 Lęborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. planuje budowę budynków mieszkalnych w poniższych lokalizacjach:

1. Stryjewskiego 12 - łącznie 16 mieszkań (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe),
2. Konopackiej, dz. nr 189/104 obręb 11 - 90 mieszkań (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe),
3. Władysława IV dz. nr 142/8 obręb 11 - 24 mieszkania (działalność deweloperska).

Ponadto, w związku z rozpoczętą budową elektrowni jądrowej w pobliskiej gminie Choczewo, LTBS Sp. z o.o. planuje budowę osiedla przy ul. Powstańców Warszawskich w Lęborku w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Rozpoczęcie inwestycji przewidywane jest pod koniec 2029 roku. W ramach inwestycji zakłada się budowę około 270 lokali mieszkalnych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2025 r.

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

Podstawowy zakres robót remontowych i modernizacyjnych, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miasto Lębork określa Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W grudniu 2024 roku Gmina Miasto Lębork przystąpiła do sporządzenia aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Lęborka. W ramach planowanej rewitalizacji obszarów zdegradowanych, prowadzone będą działania poprawiające jakość życia mieszkańców z zasobu komunalnego w następującym obszarze: Lębork Nowy Świat, rejon ulic Mostnika, Stryjewskiego, Kossaka i Gdańskiej. Szczegółowy zakres działań rewitalizacyjnych określa Uchwała Nr VII-92/2024 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20 grudnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Lęborka.

Dodatkowo gmina partycypuje w kosztach remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów w tych budynkach. Zgodnie zobowiązującymi przepisami, remonty takie finansowane są ze środków gromadzonych na koncie funduszu remontowego wspólnoty.

Ponadto gmina jako właściciel realizuje obowiązki wynikające z art.62 ust.1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków co najmniej raz na 5 lat. W ramach kontroli sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, odporności izolacji. Wykonywane są także coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Przewiduje się dokonanie likwidacji dwóch budynków komunalnych przy ul. Sienkiewicza 1 i 3, pod warunkiem uzyskania dofinansowania na budowę Sali widowiskowej dla Lęborskiego Centrum Kultury FREGATA w ramach programu „Strefa Turystyczna Kaszuby Północne – Powiat Lęborski”.

Zakładanym przez gminę celem każdego roku jest zwiększanie, a także racjonalizacja nakładów na konieczne remonty oraz wdrażanie takich usprawnień organizacyjnych, które pozwolą na maksymalne skrócenie okresu zasiedlenia zwalnianych lokali.

Szczegółowy plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Lębork na lata 2025-2029 przedstawia się następująco:

nazwa zadania	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.
wymiana systemów grzewczych w lokalach (zgodnie z przyjętym harmonogramem) – l. lokali	18	75 [#]	87	98	75
wymiana inst. elektrycznych w lokalach – l. lokali	12	14	12	12	12
wymiana instalacji wod. - kan. w lokalach – l. lokali	15	15	15	15	15
wymiana drzwi wejściowych do lokali – l. sztuk	25	25	25	25	25
wymiana stolarki okiennej - l. sztuk	30	30	30	30	30
remont klatek schodowych - l. budynków	1	1	1	1	1
wymiana i remont pokryć dachowych - l. budynków	-	1	-	-	-
remont konstrukcji dachowych – l. budynków	-	1	-	-	-
roboty dociepleniowe/remont elewacji budynków - l. budynków	-	1	-	-	-

wymiana szaf elektr. oraz WLZ – l. budynków	-	3	-	-	-
wyk. izolacji przeciwwilgociowej – l. budynków	-	2	-	-	-
roboty ogólnobudowlane – l. sztuk	10	20	10	10	10

¹ Gmina Miasto Lębork złożyła wniosek o przyznanie dofinansowania na zmianę systemów grzewczych w 75 lokalach w ramach Polsko-Szwajcarskiego Programu Rozwoju Miast.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2025 r.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz warunki i wysokość bonifikat udzielanych od ceny nieruchomości przy sprzedaży tych lokali regulują następujące uchwały podjęte przez Radę Miejską w Lęborku w 2024 r.:

1. Uchwała nr VI-72/2024 z dnia 29.11.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasto Lębork ich najemcom wraz ze sprzedażą udziału w prawie własności gruntu.

2. Uchwała nr VI-73/2024 z dnia 29.11.2024 r. w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Cenę lokali mieszkalnych i innych urządzeń w budynkach wymienionych w załączniku oraz cenę udziału w gruncie ustala się zgodnie z art. 67 ust. 1, 1a i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.)

1. W przypadku sprzedaży na raty wierzytelność Gminy Miasto Lębork w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Od rat przeterminowanych nalicza się ustawowe odsetki za zwłokę. Nieuiszczenie chociażby jednej raty w ustalonym terminie skutkuje postawieniem pozostałej kwoty do zapłaty w stan natychmiastowej wymagalności.

2. Rozłożona na raty niezapłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. W celu zabezpieczenia obowiązku zwrotu udzielonych bonifikat, w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia, na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży ustanawia się hipotekę.

4. Do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczono lokale w budynkach wymienionych w Załączniku w/cyt. Uchwały.

W kolejnych latach planuje się kontynuację sprzedaży zwalnianych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w trybie przetargów nieograniczonych.

Katalog budynków, w których dotychczas przeznaczono lokale do sprzedaży na rzecz najemców może ulec zmianom dokonany przez Radę Miasta stosowną uchwałą.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony,
- b) za lokale zamienne,
- c) za lokale oddane w najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego, lokalu oddanego w najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Miasta Lęborka w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Najemca lokalu, oprócz czynszu, jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela lokalu, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych, w przypadkach gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów/usług.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu

1.	Lokal bez wyposażenia technicznego	0%
2.	Lokal wyposażony w 1 element techniczny	+ 10%
3.	Lokal wyposażony w 2 elementy techniczne	+ 20%
4.	Lokal wyposażony w 3 elementy techniczne	+ 30%
5.	Lokal wyposażony w 4 elementy techniczne	+ 40%
6.	Lokal wyposażony w 5 elementów technicznych	+ 50%
7.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny - w trakcie wykwaterowania	- 40%
8.	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu	- 10%
9.	Lokal z częścią wspólną (wc, łazienka, przedpokój, kuchnia, itp.)	- 10%
10.	Lokal z kuchnią bez światła dziennego	- 5%
11.	Lokal wybudowany i oddany do użytku w latach: przed rokiem 1920 w latach 1920 – 1950 w latach 1951 – 1980 w latach 1981 – 1999 w latach 2000 – 2024 od 01.01.2025r.	- 10% - 5% 0% + 5% + 10% + 15%

Elementy techniczne mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu to:

- a) w.c. w mieszkaniu - rozumie się przez to doprowadzoną instalację wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej,
- b) łazienka w mieszkaniu - rozumie się przez to trwale wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające instalacje umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, natrysku, baterii, podgrzewacza wody, miski ustępowej,
- c) centralne ogrzewanie w budynku - rozumie się przez to ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni/kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynku),
- d) gaz przewodowy w budynku - rozumie się przez to doprowadzoną instalację gazową umożliwiającą podłączenie urządzenia gazowego,

e) winda w budynku - rozumie się przez to zainstalowany w budynku dźwig osobowy służący do komunikacji ogólnej w budynku.

5. Przy zastosowaniu obniżki z tytułu przeznaczenia budynku do rozbiórki nie stosuje się żadnej dodatkowej obniżki.

6. W budynkach po kapitalnym remoncie przyjmuje się rok zakończenia remontu za rok oddania budynku do użytku.

7. Ustala się trzy strefy mające wpływ na wysokość czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony, wg. ulic:

I strefa: + 30% stawki bazowej czynszu

Lp.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	Aleja Wolności	51, 69
2.	Armii Krajowej	7, 13ABC
3.	Derdowskiego	9
4.	Kossaka	111
5.	Konopnickiej	5, 5OF, 6
6.	Młynarska	19
7.	Orzeszkowej	3, 9
8.	Plac Pokoju	23-25
9.	Przymurna	9
10.	Przyzamacze	18, 19
11.	Reja	24, 26
12.	C. Skłodowskiej	22/22OF
13.	Staromiejska	14, 27, 30, 33

II strefa: 0% stawki bazowej czynszu (bez zwwyżki i zniżki)

Lp.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	1-go Maja	5
2.	Aleja Wolności	34
3.	Armii Krajowej	35, 55
4.	Bema	4, 4A, 5, 6, 7, 8
5.	Boh. Westerplatte	5OF
6.	Chopina	3, 11
7.	Czecha	1, 2
8.	Czołgistów	3, 4, 22ABCD
9.	Dworcowa	5
10.	Grudziądzka	3/4/5
11.	E. Plater	1, 1A, 4A, 9, 10, 11, 11A
12.	Gdańska	11, 80A, 93, 96, 99OF, 109, 109A
13.	Gieryskiego	2, 3
14.	Grunwaldzka	7, 9, 10, 11, 12, 16
15.	Kellera	14, 18
16.	Komuny Paryskiej	8A, 8B, 8C
17.	Konopackiej	3
18.	Kossaka	4, 13, 19, 39, 46, 52, 71, 72, 87, 98, 99OF, 100, 100OF
19.	Leg. Polskich	34
20.	Łasaka	2, 2A, 19
21.	Łokietka	1, 2/ 3, 14A,B,C, 16/17, 18, 24
22.	Malczewskiego	10, 11, 12, 22, 23, 23OF, 24, 24OF, 30, 31, 32, 33
23.	Marusarzówny	4
24.	Mostnika	15, 18
25.	Mieszka I	8/8A, 9/9A, 12/12A, 13/13A, 13B, 14/14A, 14B, 20/20A
26.	Monte Casino	5AB
27.	Mściwoja II	6, 12

28.	Okrzei	1, 5, 7, 19
29.	Orlińskiego	1/1A, 3/3A
30.	Plac Piastowski	1, 1A, 5
31.	Przyzamecze	15
32.	Rtm. Pileckiego	6, 7, 16
33.	Sienkiewicza	1, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 36
34.	Skarżyńskiego	2/ 2A, 3/A/B
35.	Słowackiego	20ABCD
36.	Sportowa	23
37.	Stryjewskiego	2, 3, 5, 8, 10, 31B, 32ABC, 43A, 45, 49, 51, 52, 55
38.	Syrokomli	41
39.	Targowa	7, 15, 30, 47, 58
40.	Teligi	12, 14, 18
41.	W. Stwosza	1, 6
42.	Wojska Polskiego	4, 25OF, 38, 39, 42
43.	Wybickiego	2, 19
44.	Zwycięstwa	5, 31

III strefa: - 30% stawki bazowej czynszu

Lp.	ULICA	NUMER BUDYNKU
1.	Bolesława Krzywoustego	23, 29
2.	Kaszubska	2

8. Zapisy punktów nr 4-7 dot. podwyższenia i obniżenia stawki czynszu nie mają zastosowania wobec lokali o najmie socjalnym i pomieszczeń tymczasowych.

9. Przyjmuje się, iż suma wszystkich obniżek stawki czynszu wynikających z punktów nr 4 i nr 7 nie może być większa niż 50%.

10. Stawka czynszu za lokal zamienny jest równa stawce czynszu za lokal oddany w najem na czas nieoznaczony z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających tę stawkę określonych punktach o nr 4-7.

11. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

12. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie zapisami niniejszego załącznika.

14. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu zgodnie zapisami niniejszego załącznika.

15. Dokonane przez wynajmującego ulepszenia lub uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu musi być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

16. Zmiana stawki czynszu wynikająca z zapisu w punktach o nr 13 i 14 niniejszego załącznika, nastąpi z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

17. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %. Podwyżka czynszu nie dotyczy podnajęcia, za zgodą wynajmującego, lokalu lub jego części uczniom lub studentom.

18. Czynsz najmu płacony jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

19. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

20. W sprawach dotyczących czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

21. Na szacowanie wielkości dochodów z tytułu czynszów na lata 2025 – 2029 wpływ mają następujące zdarzenia:

- intensywność zbywania lokali;
- regularne opłaty czynszowe dokonywane przez najemców;
- wielkość zmian kategorii lokali mieszkalnych o umowie na czas nieoznaczony na najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe i odwrotnie;
- skuteczna windykacja należności czynszowych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2025 r.

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepegorszym zgodnym z jej przeznaczeniem, a także do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Gminnym zasobem mieszkaniowym administruje wyznaczona przez Burmistrza Miasta Lęborka komórka tj. Wydział Zasobów Komunalnych, który realizuje określone przez gminę cele.

LTBS Sp. z o.o., której gmina jest głównym udziałowcem, administruje i zarządza zasobem stanowiącym własność spółki oraz wspólnotami mieszkaniowymi, z jakimi spółka zawarła umowy o administrowanie.

Lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Lębork, położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządza ogół właścicieli stanowiący wspólnotę mieszkaniową, a ich administrację prowadzą firmy zewnętrzne, z którymi wspólnoty zawarły stosowną umowę.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowym źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy jest czynsz najmu, który jednak nie w pełni wystarcza na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Inne, ważne źródła finansowania stanowią:

- środki z budżetu gminy, które przeznaczone będą na:

· pokrycie kosztów utrzymania i remonty lokali mieszkalnych,

· inwestycje budowlane,

· spłatę odsetek od kredytów na remonty budynków pobranych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest udziałowcem.

- dotacje celowe z budżetu państwa dla gmin na podstawie art. 3 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,

- środki zewnętrzne m.in. z programów unijnych, rządowych.

Wielkość środków finansowych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od możliwości budżetu gminy, środków zewnętrznych z programów unijnych, środków zewnętrznych z budżetu państwa, np. Funduszu Dopłat, poziomu cen materiałów budowlanych, poziomu czynszów mieszkalnych i windykacji czynszów i innych należności.

W dniu 20 grudnia 2024 roku Rada Miejska w Lęborku podjęła Uchwałę nr Nr VII-92/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Lęborka. Gminny Program Rewitalizacji dla miasta Lęborka jest strategicznym programem rozwojowym dla najbardziej zdegradowanego obszaru miasta na najbliższe lata. Program ten ma pozwolić na finansowanie inwestycji i zadań społecznych w okresie programowania 2021-2027 i umożliwi aplikowanie o środki zewnętrzne w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Pomorza na lata 2021-2027.

Szacunkowe ramy finansowe przedsięwzięć podstawowych Gminnego Programu Rewitalizacji przedstawiają się następująco:

Zadanie	Dotacja UE [zł]	Dotacja Budżet Państwa [zł]	Dotacje łącznie (netto) [zł]	Wkład własny [zł]	Koszty kwalifikowalne brutto [zł]	VAT - wydatek niekwalifikowalny [zł]	Razem wartość inwestycji [zł]
efektywność energetyczna	1.363.666,71	0,00	1.363.666,71	240.647,07	1.604.313,78	368.992,17	1.973.305,95
aktywne włączenie społeczne	422.336,28	49.573,10	471.909,38	83.278,13	555.187,51	0,00	555.187,51
usługi społeczne i zdrowotne	2.023.862,44	237.557,50	2.261.419,94	399.074,11	2.660.494,05	0,00	2.660.494,05
infrastruktura społeczna	1.363.782,53	160.078,46	1.523.860,99	268.916,65	1.792.777,64	412.338,86	2.205.116,49
rewitalizacja zdegradowanych obszarów	6.057.629,40	704.160,62	6.761.790,02	1.193.257,06	7.955.047,08	1.829.660,83	9.784.707,91

miejskich							
Razem	11.231.277,36	1.151.369,68	12.382.647,04	2.185.173,0 1	14.567.820,05	2.610.991,85	17.178.811,90

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2025 r.

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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Wyszczególnienie	Projekt planu na lata 2025 - 2029					
	wykonane w 2024r. na dzień 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ogółem nakłady w tym:	2484	2726	2837	4705	5066	4545
koszty bieżącej eksploatacji	283	295	307	320	333	347
koszty remontów lokali i budynków	905	1035	1077	1121	1167	1215
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	325	350	364	379	395	411
wydatki inwestycyjne	971	1046	1089 [#]	2885	3171	2572

Uwaga: koszty podane w tys. złotych.

² Gmina Miasto Lębork złożyła wniosek o przyznanie dofinansowania na zmianę systemów grzewczych w 75 lokalach w ramach Polsko-Szwajcarskiego Programu Rozwoju Miast, w związku z czym w planie na rok 2026 zakłada się, że jego wykonanie nastąpi w całości z pozyskanych środków.

Dodatkowo gmina planuje pozyskiwanie środków zewnętrznych z programów unijnych lub dotacji celowych z budżetu państwa na sfinansowanie wymiany kolejnych systemów grzewczych w zasobach komunalnych w latach następnych w związku z realizacją wytycznych określonych w uchwałach antysmogowych oraz na sfinansowanie towarzyszących tym wymianom prac remontowych w zakresie termomodernizacyjnym.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2025 r.

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

1. Dalszy udział finansowy gminy w zwiększaniu zasobu mieszkaniowego Lęborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lęborku, powołanej Uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku nr XXIV-235/96 z dnia 28 czerwca 1996 roku, której głównym udziałowcem jest Gmina Miasto Lębork.

2. Dalsza prywatyzacja komunalnego zasobu mieszkaniowego w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

3. Realizacja przydziałów lokali o najmie socjalnym z uwzględnieniem nałożonego na gminę obowiązku złożenia oferty lokalu o najmie socjalnym na podstawie wyroków sądowych oraz możliwość zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w przypadku niewskazania lokalu o najmie socjalnym przez gminę.

4. Realizacja wskazań tymczasowych pomieszczeń z uwzględnieniem obowiązku zawierania umów najmu z osobami, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu o najmie socjalnym lub lokalu zamiennego.

5. Dążenie do zawierania ugód i porozumień z wierzycielami.

6. Przeznaczanie uzbrojonych terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe.

7. Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne zgodnie z Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 304 ze zm.).

8. Kontynuowanie działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w obrębie nieruchomości należących do wspólnot, tj.:

- utrzymanie czystości (klatka schodowa, otoczenie budynku itp),
- remonty i modernizacja (obejmujące części wspólne budynku - instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, grzewcze)
- konserwacja i bieżące naprawy,
- likwidacja awarii (terminowość i sposób usuwania skutków i przyczyn awarii w częściach wspólnych budynku
- dostawa mediów (energia elektryczna, ciepła, gaz, woda, wywóz nieczystości i inne),
- kontrolowanie przedkładanych rozliczeń finansowych
- prawidłowo prowadzona korespondencja z administratorami wspólnot
- monitoring organizacji zebrań właścicieli (terminowość, weryfikacja projektów uchwał i rozliczeń budżetów, weryfikacja planów zebrań) ze szczególnym uwzględnieniem następujących aspektów:
 - niezawodność (solidność) - administrator codziennie utrzymuje standard usług, dotrzymuje obietnic i wykonuje rzetelnie swoje zadania,
 - odpowiedzialność (terminowość) - administrator przestrzega umówionych z mieszkańcami terminów działań,
 - kompetencja - administrator jest merytorycznie przygotowany oraz posiada niezbędną wiedzę do świadczenia usług,
 - dostępność - administrator jest przystępny i łatwo nawiązać z nim kontakt,
 - uprzejmość - administrator jest uprzejmy, okazuje zainteresowanie i szacunek dla mieszkańca,

- komunikatywność - administrator zawsze wysłuchuje mieszkańca i udziela mu niezbędnych informacji,
- wiarygodność - mieszkańcy oceniają, że administrator jest prawdomówny i troszczy się o nich i ich budynek,
- bezpieczeństwo - mieszkaniec czuje się bezpieczny, administrator wzbudza jego zaufanie,
- rozumienie - administrator stara się zrozumieć indywidualne potrzeby mieszkańców.

UZASADNIENIE

Uchwała dotyczy przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Lębork na lata 2025 – 2029

a) istniejący stan

Art. 21 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 725) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

b) wyjaśnienie potrzeb i celu podjętej uchwały:

Obowiązek podjęcia uchwały wynika z Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem podjęcia uchwały jest racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawia także analizę stanu mieszkalnictwa komunalnego w Lęborku według stanu na dzień 31 grudnia 2024r. oraz kierunki poprawy sytuacji mieszkaniowej na lata 2025 – 2029 poprzez między innymi:

- 1) stworzenie i realizację aktywnej polityki czynszowej,
- 2) kształtowanie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) określenie potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych mieszkaniowego zasobu gminy od strony rzeczowej i finansowej,
- 4) wykonanie określonego sposobu zbycia gminnych lokali przy obowiązywaniu zaproponowanych w programie zasad sprzedaży lokali.

c) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Przyjęcie uchwały spowoduje:

- 1) możliwość kształtowania wielkości mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) polepszenie stanu utrzymania i funkcjonowania, a tym samym zahamowanie pogarszania się stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) kontynuowanie racjonalnej prywatyzacji zasobów,
- 4) rozwój budownictwa komunalnego gminy.

d) skutki finansowe

Uchwała daje podstawę do ustalania podwyżek jak i obniżek czynszu. Przewiduje wpływy z czynszów za lokale oraz ze sprzedaży lokali na rzecz najemców i w trybie przetargowym. Prognozuje wydatki z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Zakłada wydatki na budowę budynków komunalnych w związku z pozyskiwaniem dotacji celowych z budżetu państwa.

e) źródła finansowania

Podstawowe źródła finansowania, administrowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy to przede wszystkim wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych, środki własne z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne z programów unijnych i dotacji celowych z budżetu państwa.