



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 31 maja 2021 r.

Poz. 2062

### **UCHWAŁA NR XXX/203/21 RADY GMINY JEDWABNO**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabno 2021-2026"**

Na podstawie art. 8 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Jedwabno, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabno 2021-2026", stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedwabno

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Elżbieta Brzóska

Załącznik do uchwały Nr XXX/203/21  
Rady Gminy Jedwabno  
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDWABNO NA LATA 2021-2026

### Rozdział 1.

#### Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabno na lata 2021-2026.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) **Gminie** - rozumie się przez to Gminę Jedwabno;
- 2) **Wójcie** - rozumie się przez to Wójta Gminy Jedwabno;
- 3) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Jedwabno.

### Rozdział 2.

#### Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Jedwabno

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Jedwabno tworzą lokale mieszkalne komunalne i socjalne. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jedwabno na dzień 31 marca 2021 r. stanowi 13 budynków w tym 39 mieszkań, 31 komunalnych i 8 socjalnych o łącznej powierzchni 1766,96 m<sup>2</sup>. Podział na lokale komunalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

| ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY JEDWABNO |             |            |         |              |                        |
|-----------------------------------|-------------|------------|---------|--------------|------------------------|
| Lp.                               | MIEJSCOWOŚĆ | ULICA      | NR DOMU | ILOŚĆ LOKALI | KOMUNALNE/<br>SOCJALNE |
| 1                                 | Jedwabno    | 1 Maja     | 21      | 5            | komunalne              |
| 2                                 | Jedwabno    | 1 Maja     | 26      | 1            | komunalne              |
| 3                                 | Jedwabno    | 1 Maja     | 41      | 1            | komunalne              |
| 4                                 | Jedwabno    | 1 Maja     | 67      | 6            | komunalne              |
| 5                                 | Jedwabno    | 1 Maja     | 75      | 4            | komunalne              |
| 6                                 | Jedwabno    | Warmińska  | 10      | 1            | komunalne              |
| 7                                 | Jedwabno    | Wielbarska | 5       | 3            | komunalne              |
| 8                                 | Burdąg      |            | 46A     | 1            | komunalne              |
| 9                                 | Małszewo    |            | 60      | 4            | komunalne              |
| 10                                | Nowy Dwór   |            | 37      | 3            | komunalne              |
| 11                                | Piduń       |            | 3       | 1            | komunalne              |
| 12                                | Witówko     |            | 14      | 1            | komunalne              |
| 13                                | Lipniki     |            | 15      | 8            | socjalne               |

2. Bieżących napraw i konserwacji wymagają wszystkie budynki mieszkalne zasobu gminnego.

3. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia elementów konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- sprawną instalację elektryczną,
- sprawną instalację odgromową,
- spełniającą wymogi techniczne stolarkę okienną i drzwiową,
- sprawną instalację wodnokanalizacyjną,
- stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- szczelność pokrycia dachowego,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

4. Remonty i modernizacja zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno realizowana będzie stopniowo w zależności od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.

§ 5. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

§ 6. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:

- 1) stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
- 2) ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Jedwabno,
- 3) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 45% ogólnego zasobu.
3. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, dokonywanych przez administratora gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie wymaganym przepisami ustawy prawo budowlane.
4. Realizacja w poszczególnych latach planu remontu i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
5. W okresie objętym Programem - stopniowo realizowane będą w każdym roku zależne od posiadanych środków finansowych prace remontowe.

Plan remontów i modernizacji łączy się ze stanem technicznym budynków i lokali i przedstawia się następująco:

| <b>Rok</b>  | <b>Zakres prac remontowych</b>                                                                                                                                                                                   |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2021</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |
| <b>2022</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |
| <b>2023</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |
| <b>2024</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |
| <b>2025</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |
| <b>2026</b> | Naprawa pokryć dachowych i kominów, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków. |

## **Rozdział 5.**

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

§ 8. 1. W latach 2021-2026 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż -19 lokali mieszkalnych, w tym w rozbiciu na lata:

2021 r. - 5 lokali,

2022 r. - 5 lokali,

2023 r. - 3 lokali,

2024 r. - 3 lokali,

2025 r. - 3 lokali,

2026 r. - 0 lokali,

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 9. 1.** Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali. Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Wójt Gminy Jedwabno ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość czynszu za najem lokalu, procentowe zmniejszenie, bądź zwiększenie stawki bazowej w zależności od wyposażenia lokalu.

1) Czynniki powodującymi procentowe obniżenie stawki czynszu są:

- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżenie stawki czynszu o 5%;
- lokal bez łazienki - obniżenie stawki czynszu o 5%;
- lokal bez WC - obniżenie stawki czynszu o 5%;
- lokal bez instalacji wodociągowej - obniżenie stawki czynszu o 7%;
- lokal z kanalizacją lokalną (szambo) - obniżenie stawki czynszu o 8%.

2) Czynniki powodującymi procentowe podwyższenie stawki czynszu są:

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie lokalne - podwyższenie stawki czynszu o 5%;
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni - podwyższenie stawki czynszu o 15%;
- lokal wyposażony w instalację ciepłej wody i ogrzewanie z kotłowni osiedlowej - podwyższenie stawki czynszu o 10%.

W przypadku większej niż jedna z przyczyn obniżki wymienionych w ust. 3, pkt 1 stosuje się obniżkę największą.

W przypadku większej niż jedna z przyczyn podwyżki wymienionych w ust. 3, pkt. 2 stosuje się zwwyżkę największą.

4. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

**§ 10. 1.** 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 wg. stawek ustalonych w § 9 ust. 3, pkt 2;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu wg. stawek ustalonych w § 9 ust. 3, pkt 1.

2. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie może powodować wzrostu wysokości czynszu najmu w czasie trwania umowy najmu.

3. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 pkt. 1 i 2 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

4. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy;

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, tj. opłata za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

**§ 11.** 1. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, na wniosek najemcy, może być obniżony:

1) o 10% - jeśli średni dochód w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;

2) o 15% - jeśli średni dochód w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego 40% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym;

2. W przypadku pogorszenia się sytuacji życiowej najemcy, stawka czynszu może być obniżona na podstawie obowiązujących stawek, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;

2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu;

3) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

3. Obniżka, o której mowa w ust. 1 i 2 udzielona jest na wniosek najemcy na okres 12 pełnych miesięcy liczonych od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony.

4. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy, obniżka czynszu może być przedłużona na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca do Wójta Gminy Jedwabno.

6. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

7. Obniżki, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą najmu socjalnego lokali.

**§ 12.** Polityka czynszowa Gminy w latach 2021-2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

**Rozdział 7.****Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie na kolejne lata**

§ 13. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie następująco:

- 1) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Jedwabno przy pomocy Urzędu Gminy. Dokumentacja związana z przydziałem mieszkań, nadzorem nad gospodarką lokalową prowadzona będzie przez pracownika Urzędu Gminy.
- 2) Ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu, prowadzenie niezbędnej dokumentacji i sprawozdawczości, dokonywanie przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac remontowo-budowlanych prowadzi Urząd Gminy.

**Rozdział 8.****Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 14. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Jedwabno uchwalanych na lata 2021-2026 oraz środki uzyskane z przychodów własnych podmiotów zarządzających zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata,
- 2) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne oraz użytkowe.
- 3) inne środki, takie jak pożyczki, dotacje pozyskiwane w ramach programów.

**Rozdział 9.****Wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 15. Szacunkowa wysokość kosztów związanych z remontem lokali i budynków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

| Lp.               | Lata | Koszty bieżącej eksploatacji (zł) | Koszty remontów (zł) | Koszty modernizacji (zł) | Koszty zarząd nieruchomościami (zł) | Koszty inwestycyjne (zł) | Razem (zł)       |
|-------------------|------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|
| 1                 | 2021 | 268 000                           | 19 000               | 19 000                   | 2 300                               | 0                        | 308 300          |
| 2                 | 2022 | 270 000                           | 19 500               | 19 500                   | 2 400                               | 0                        | 311 400          |
| 3                 | 2023 | 272 000                           | 20 000               | 20 000                   | 2 500                               | 250 000                  | 564 500          |
| 4                 | 2024 | 274 000                           | 20 500               | 20 500                   | 2 600                               | 0                        | 317 600          |
| 5                 | 2025 | 276 000                           | 21 000               | 21 000                   | 2 700                               | 0                        | 320 700          |
| 6                 | 2026 | 278 000                           | 21 500               | 21 500                   | 2 800                               | 0                        | 323 800          |
| <b>Razem (zł)</b> |      | <b>1 638 000</b>                  | <b>121 500</b>       | <b>121 500</b>           | <b>15 300</b>                       | <b>250 000</b>           | <b>2 146 300</b> |

## **Rozdział 10.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 16.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

1. dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Jedwabno:

1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawy stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenia do założonych standardów;

2. racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym:

1) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;

2) tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;

3) umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu należności za lokale komunalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w formie świadczenia rzeczowego;

3. racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,

1) dokonywanie zamian lokali wynajmowanych na czas oznaczony na mniejsze, w przypadkach, gdy po upływie terminu ważności umowy, zmniejszy się liczba osób uprawnionych do zamieszkania z najemcą;

2) odzyskiwanie mieszkań niezamieszkałych przez najemców oraz mieszkań, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu;

3) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu

4. przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć podstawowych potrzeb mieszkaniowych,

5. udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,

6. dążenie do pozyskiwania lokali socjalnych:

1) odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu;

2) podejmowanie innych działań mających na celu pozyskiwanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu;

7. dokonywanie zamian lokali na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców.