



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 września 2021 r.

Poz. 3446

UCHWAŁA NR XXXV/223/2021 RADY MIASTA GÓROWO IŁAWECKIE

z dnia 30 sierpnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie na lata 2021-2026.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz.713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611) Rada Miasta Górowo Iławeckie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie na lata 2021-2026”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Górowo Iławeckie.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

ANDRZEJ KINAL

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XXXV/223/2021 Rady Miasta
Górowo Iławeckie z dnia 30 sierpnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ GÓROWO IŁAWECKIE na lata 2021-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie na lata 2021-2026 jest podstawowym dokumentem planistycznym obejmującym działania operacyjne, pozwalające na efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej.

§2. Obowiązek uchwalenia niniejszego dokumentu, wynika z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Zgodnie z powyższą ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być uchwalony na co najmniej pięć kolejnych lat.

§3. Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju zasobu mieszkaniowego, należącego do Gminy Miejskiej.

§4. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, Program ten obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§5. Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie na lata 2021 - 2026” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkania oraz zaspokajanie potrzeb

mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych.

Rozdział 2.

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

§1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie tworzą lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych będących własnością lub współwłasnością Gminy Miejskiej.

§2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku, wchodzi 81 lokali o łącznej powierzchni 3 396,51 m², w tym lokale socjalne.

Tabela nr 1: Zestawienie powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie.

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań ogółem	Ilość mieszkań gminnych	Ilość mieszkań własnościowych	Powierzchnia użytkowa mieszkań gminnych [m2]
1.	Plac Ratuszowy 9	7	1	6	84,99
2.	Plac Ratuszowy 12	12	1	11	42,66
3.	Plac Ratuszowy 14	12	2	10	96,55
4.	Plac Ratuszowy 16	6	1	5	21,54
5.	Okreżna 2	2	2	0	61,65
6.	Okreżna 5	4	2	2	80,44
7.	Okreżna 13	4	1	3	29,55
8.	Okreżna 25	5	1	4	49,19
9.	Krasickiego 1	3	1	2	51,06
10.	Krasickiego 4	2	1	1	55,53
11.	Krasickiego 5	3	1	2	14,65
12.	Krasickiego 6	4	1	3	61,75
13.	Krasickiego 9	5	2	3	64,50
14.	Krasickiego 10	6	3	3	105,05
15.	Obrońców Pokoju 1	2	1	1	56,00
16.	Sikorskiego 6	5	2	3	109,98
17.	Sikorskiego 19	7	1	6	36,16
18.	Sikorskiego 20	12	1	11	53,15
19.	Sikorskiego 32	7	3	4	108,78
20.	Poprzeczna 1	2	1	1	38,35
21.	Inwalidów Wojennych 2	5	1	4	24,10
22.	Wyszyńskiego 5	9	2	7	105,86
23.	Wyszyńskiego 10	6	1	5	36,65
24.	Wojska Polskiego 2	3	1	2	70,51

25.	Lidzbarska 16	3	1	2	34,62
26.	1-go Maja 2	8	3	5	77,69
27.	1-go Maja 8	4	1	3	56,00
28.	Kościuszki 3	8	1	7	23,30
29.	Kościuszki 16	4	1	3	58,18
30.	Zwycięstwa 6	5	2	3	69,21
31.	Zwycięstwa 7	2	1	1	43,15
32.	Armii Krajowej 6	2	1	1	59,02
33.	Armii Krajowej 13	18	1	17	36,90
34.	Armii Krajowej 14	4	2	2	89,59
35.	Armii Krajowej 16	3	1	2	32,50
36.	Armii Krajowej 17	10	2	8	109,10
37.	Armii Krajowej 26	18	1	17	28,62
38.	Polna 1	5	1	4	49,50
39.	Polna 13	5	1	4	57,00
40.	Bema 2	36	4	32	206,70
41.	Bema 7	12	1	11	65,00
42.	Sikorskiego 24	18	2	16	77,87
43.	1 Maja 12	16	1	15	59,98
44.	Kościuszki 14A	1	1	0	45,45
45.	Kościuszki 14 B i C	12	12	0	396,00
46.	Kościuszki 32A	35	1	34	43,68
47.	Warmińska 2	2	2	0	66,79
48.	Olsztyńska 1	3	3	0	152,01
	Razem	367	81	286	3396,51

§3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na lata 2021- 2026 nie przewiduje zmian dotyczących zmniejszenia bonifikaty obecnie obowiązującej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Zostanie zachowana dynamika zmian czynszu najmu lokali mieszkalnych. Stan istniejącego zasobu mieszkaniowego będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku systematycznego wykupu lokali przez najemców. Z uwagi na to, polityka mieszkaniowa w Gminie winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy

Tabela Nr 2: Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Wielkość zasobów		
	Ilość mieszkań	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań socjalnych
2021	81	69	12
2022	76	64	12
2023	71	59	12
2024	67	55	12

2025	63	51	12
2026	60	48	12

§4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwala na stwierdzenie, że stan ten w odniesieniu do lat poprzednich ulega stopniowej poprawie.

Tabela Nr 3: Ocena stanu technicznego budynków będących w całości własnością Gminy Miejskiej

Lp.	Adres	stan techniczny
1.	Warmińska 2	dobry
2.	Kościuszki 14 B i C *	dobry
3.	Kościuszki 14A	dobry
4.	Olsztyńska 1	dobry

Rozdział 3.

„Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026”

§5. Potrzeby remontowe budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

§6. Realizacja w poszczególnych latach remontów uzależniona będzie od zaplanowanych budżecie Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie środków finansowych w danym roku kalendarzowym.

§7. Gmina Miejska Górowo Iławeckie będzie dążyć do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie technicznie co najmniej nie pogorszonym.

Tabela nr 4: Analiza potrzeb remontowych budynków będących w całości własnością Gminy miejskiej Górowo Iławeckie.

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe
1.	Warmińska 2	Remont komina, elewacji
2.	Kościuszki 14 B i C	Odrzybienie i malowanie
3.	Kościuszki 14A	Remont komina
4.	Olsztyńska 1	Remont klatki schodowej

Tabela nr 5: Analiza najpilniejszych potrzeb remontowych lokali w budynkach nie będących w całości własnością gminy miejskiej Górowo Iławeckie.

Lp.	Adres	Potrzeby remontowe
1.	Polna 1/ 4	Odrzybienie i malowanie wraz z wymianą instalacji elektrycznej
2.	Plac Ratuszowy 9/ 2	wymiana instalacji elektrycznej
3.	Inwalidów Wojennych 2/5	wymiana instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej
4.	Okreżna 2/	wymiana stolarki okiennej, przestawienie pieców, ogrzybienie i pomalowanie lokalu mieszkalnego

5.	Armii Krajowej 17/2	Odgrzybienie i malowanie wraz z wymianą instalacji elektrycznej, Wymiana stolarki okiennej
----	---------------------	---

§8. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

§9. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie, mogą być dokonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Burmistrza Miasta Górowo Iławeckie oraz ustaleniu zasad rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) z tego tytułu.

Tabela nr 6: Szacowana wartość niezbędnych prac remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego.

Lp.	Rodzaje robót	Przewidywane nakłady w latach 2021-2026					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Zduńskie, centralne ogrzewanie	10000,00	15000,00	20000,00	20000,00	25000,00	25000,00
2.	Stolarskie (2-3 okna)	2000,00	4 000,00	5 000,00	5000,00	6 000,00	7 000,00
3.	Instalacyjno-montażowe	5 000,00	5 000,00	4 000,00	10 000,00	4 000,00	8 000,00
4.	wkłady kominowe	6 000,00	7 000,00	8 000,00	9 000,00	10 000,00	11 000,00
5.	elewacyjne	-	-	30 000,00	-	35 000,00	-
	Razem:	23 000,00	31 000,00	67 000,00	26 000,00	80 000,00	51 000,00

Rozdział 4.

„Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2026”

§10. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2020 roku, poz.1910). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Nr IX/33/2015 Rady Miasta Górowo Iławeckie z dnia 14 maja 2015 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie

§11. Pierwszeństwo w ich nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony- sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

Tabela nr 7: Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość	5	5	4	4	3	3

W latach 2022-2026 planuje się sprzedaż 21 lokali.

Rozdział 5.

„Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu”

§12. 1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu, jedynie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu.

2. 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 mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

3. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§13. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy:

- 1) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją administracyjną – 30%
- 2) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 10%
- 3) lokal bez wc – 10%
- 4) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%
- 5) lokal położony w kondygnacji podziemnej lub na poddaszu – 5%
- 6) lokal o wysokości poniżej 2,2m – 5%.

§14. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§15. 1. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

2. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

3. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Burmistrz Miasta może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub zaproponować zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

4. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż raz w roku.

5. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać zestawienie opłat, wraz z przyczyną ich podwyższenia, za użytkowanie lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie, uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

§16. 1. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- 1) posiadają zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności,
- 2) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- 3) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu.

2. Gmina Miejska Górowo Iławeckie nie stosuje obniżek czynszu za najem lokalu różnicujących najemców według kryterium osiąganego przez nich dochodu.

Rozdział 6.

„Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy”

§17. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie obecnie zarządzany jest przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Górowie Iławeckim.

2. Zasady zarządzania:

- a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej lokali;
- b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali;
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- d) bieżące administrowanie lokalami;
- e) utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 7.

„ Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach”

§18. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu, środki pieniężne przewidziane z budżetu Gminy Miejskiej oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań własnych z budżetu Państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę.

Tabela nr 8: Prognozowany przypis czynszu.

Lp.	Rok	Prognozowane przypis czynszu
1.	2021	275 000
2.	2022	270 000
3.	2023	265 000
4.	2024	260 000
5.	2025	258 000
6.	2026	255 000
	Razem:	1 583 0000

Rozdział 8.

„Wysokość kosztów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami oraz koszty inwestycyjne”

§19. Planowane wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej, koszty zarządu oraz utrzymanie części wspólnych nieruchomości, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9: Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

Lp.	Wydatki	2021 r./zł	2022 r. /zł	2023 r./zł	2024 r./zł	2025 r./zł	2026 r./zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	15 000	12 000	13 000	12 000	12 000
3.	Koszty zarządu lokalami komunalnymi	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
4.	Koszt utrzymania części wspólnych	46 500	46 000	46 000	45 500	45 500	45 000
5.	Wydatki inwestycyjne	23 000	31 000	67 000	26 000	80 000	51 000

Rozdział 9.

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

§20. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Górowo Iławeckie podejmowane będą następujące działania:

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miejskiej,
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- planowanie corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej,
- poprawa warunków i standardu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej bieżące remonty,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- stały monitoring stanu technicznego budynków mieszkalnych pod kątem kosztów ich remontów i ewentualnej opłacalności zbycia.

§21. W celu umożliwienia najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej dostosowania zajmowanych lokali do aktualnych potrzeb i możliwości finansowych, aktywne wspieranie zamiany lokali pomiędzy najemcami różnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej.

§22. Planowane jest obniżanie kosztów i poprawa jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym po przez przeznaczenie do sprzedaży wszystkich samodzielnych lokali w budynkach mieszkalnych, w których własność Gminy Miejskiej lub jej jednostek organizacyjnych stanowią dwa lub mniej lokali.