



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 17 grudnia 2024 r.

Poz. 5708

UCHWAŁA NR VII/38/24 RADY MIEJSKIEJ W WIELBARKU

z dnia 3 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielbark na lata 2025-2030.

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

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielbark na lata 2025-2030” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielbarka.

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

Przewodniczący Rady
Dariusz Szepczyński

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VII/38/24
Rady Miejskiej w Wielbarku
z dnia 3 grudnia 2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielbark na lata 2025-2030

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wielbark tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych.

2. Zestawienie posiadanych budynków przedstawia tabela:

LP	Położenie miejscowość	Nr budynku/ lokalu	Stan techniczny	własność budynku	powierzchnia lokalu w m2
1	Wielbark, ul. Sprzymierzonych 4	4/3	średni	udział gminy	44,29
2	Wielbark, ul. Kętrzyńskiego 26	26	średni	gmina	112,19
3	Wielbark, ul. Chodkiewicza 9	9/4	średni	udział gminy	81,30
4	Wielbark, ul. Grunwaldzka 8	8/5	średni	udział gminy	37,46
5	Wielbark, ul. Grunwaldzka 6	6/8	dobry	udział gminy	53,30
6	Wielbark, ul. Grunwaldzka 4	4/3	dobry	udział gminy	48,70
7	Wielbark, ul. Kopernika 3	3/3	dobry	udział gminy	62,87
8	Wielbark, ul. Kopernika 11	11/2	zły	udział gminy	49,88
9		11/3	zły		38,37
10	Wielbark, ul. Kopernika 18a	18a	dobry	gmina	58,47
11	Wielbark, Pl. Św. Wojciecha 2	1/3	średni	udział gminy	48,73
12		1/4	średni		34,83
13	Wielbark, ul. Nowowiejskiego 2	2/3	dobry	udział gminy	62,56
14	Wielbark, ul. Jagiełły 2	2/2	zły	udział gminy	35,80
15	Wielbark, ul. Jagiełły 8a	8a/1	zły	udział gminy	45,18
16		8a/2	zły		22,24
17		8a/3	zły		22,57
18	Wielbark, ul. Jagiełły 8b	8b/1	średni	udział gminy	23,89
19	Wielbark, ul. Jagiełły 12	12/1	średni	udział gminy	47,46
20	Wielbark, ul. Jagiełły 15	15/2	średni	udział gminy	36,79
21	Wielbark, ul. Jagiełły 16	16/4	zły	udział gminy	33,90
22		16/6	zły		18,60
23	Wielbark, ul. Jagiełły 18	18/2	średni	udział gminy	33,44
24	Wielbark, ul. Jagiełły 20	20/1	zły	udział gminy	16,59
25	Wielbark, ul. Jagiełły 32	32/1	zły	udział gminy	60,15
26		32/5	zły		35,88
27	Wielbark, ul. Studzienna 7	7/1	zły	udział gminy	54,85
28	Wielbark, ul. Studzienna 9	9/1	zły	udział gminy	49,99
29	Sędrawo 5	5/3	średni	udział gminy	86,08
30		5/4	średni		40,23
31	Szymanki 31	31/1	zły	gmina	42,29
32		31/2	zły		51,11
33	Róklas 1	1	zły	gmina	54,36
34	Baranowo 9	9/3	średni	udział gminy	50,90
35		9/4	dobry		39,40
36	Zabiele 11	11/1	średni	gmina	71,10

37		11/2	zły		36,86
38		11/3	średni		60,99
39	Przeździek Wielki 4	4	zły	gmina	42,98
40	Szymanki 30	30	średni	gmina	58,09
41	Wielbark, ul. Piłsudskiego 8	8/1	bardzo dobry	gmina	33,80
42		8/2	bardzo dobry	gmina	26,10
43		8/3	bardzo dobry	gmina	26,10
44		8/4	bardzo dobry	gmina	26,10
45		8/5	bardzo dobry	gmina	26,10
46		8/6	bardzo dobry	gmina	26,10
47		8/7	bardzo dobry	gmina	26,10
48		8/8	bardzo dobry	gmina	33,80
49		8/9	bardzo dobry	gmina	33,80
50		8/10	bardzo dobry	gmina	26,10
51		8/11	bardzo dobry	gmina	26,10
52		8/12	bardzo dobry	gmina	26,10
53		8/13	bardzo dobry	gmina	26,10
54		8/14	bardzo dobry	gmina	26,10
55		8/15	bardzo dobry	gmina	26,10
56		8/16	bardzo dobry	gmina	33,80
	Razem:	56			2353,07

3. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 56 lokali, w tym:

- 1) lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lokalu - 13;
- 2) lokale będące przedmiotem najmu związanego ze stosunkiem pracy – 0;
- 3) tymczasowe pomieszczenia - 0.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określono według poniższych zasad zużycia technicznego:

- a) stan bardzo dobry - wybudowane w ciągu ostatnich kilku lat, bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- b) stan dobry - bez uszkodzeń możliwych do stwierdzenia podczas kontroli;
- c) stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których nienaprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji;
- d) stan zły - uszkodzenia znacznie pogarszające wygląd estetyczny, spękania ścian, oznaki zmurzenia i próchnienia elementów drewnianych, słaba kondycja pokryć dachowych.

§ 2. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) 16 - lokale posiadają bardzo dobry stan techniczny;
- 2) 6 - lokali posiada dobry stan techniczny;
- 3) 16 - lokali posiada średni stan techniczny;
- 4) 18 - lokale posiadają zły stan techniczny.

§ 3. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w okresie objętym programem przedstawia tabela:

Lata	Ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali tymczasowych	Stan techniczny			
					bardzo dobry	dobry	średni	zły
2025	56	43	13	0	16	6	16	18
2026	54	41	13	0	16	7	17	16
2027	52	39	13	0	16	8	18	14
2028	50	37	13	0	16	9	19	12

2029	48	35	13	0	16	10	20	10
2030	46	33	13	0	16	11	21	8

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy znajduje się zarówno w budynkach będących w całości własnością Gminy, jak również w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali.

2. W okresie objętym Programem w razie potrzeb przewiduje się wydzielenie z zasobu pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem ich na wynajem, a także najem socjalny.

3. Najem socjalny lokalu może nastąpić również poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

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

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2025-2030

§ 5. 1. Stan techniczny niektórych budynków i lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie naprawy instalacji technicznych, kominów, instalacji elektrycznych i odgromowych.

2. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od sytuacji finansowej Gminy.

3. Priorytetem przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego winno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludzi, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

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

- a) naprawa i wymiana pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich;
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- d) przebudowa kominów i pieców;
- e) naprawa instalacji elektrycznej;
- f) naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- g) remonty klatek schodowych.

5. Realizacja remontów i modernizacji budynków w których wyodrębniono własność lokali poprzedzona będzie ustaleniami współwłaścicieli w celu określenia zakresu prac i sposobu ich finansowania.

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

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

§ 6. Plan remontów z podziałem na lata 2025-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają mogący występować stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Lp.	Zakres rzeczowy prac remontowych	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Remonty dachów i elementów budynku	40 000,00	20 000,00	20 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5 000,00	5 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
3	Remonty lub wymiana pieców kaflowych	2 000,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
4	Remonty i wymiana instalacji elektrycznych	2 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	2 000,00	2 000,00
5	Remont i wymiana instalacji sanitarnych	3 000,00	5 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
6	Remonty lokali	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
	Ogółem	55 500,00	36 000,00	31 000,00	26 000,00	26 500,00	26 500,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

§ 7. 1. Gmina Wielbark w latach 2025-2030 będzie kontynuować sprzedaż lokali komunalnych. Sprzedaż jest realizowana na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawiona jest w tabeli:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość mieszkań	2	2	2	2	2	2

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

§ 8. 1. Określa się następujące czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu;

a) czynniki podwyższające:

- położenie budynku w centrum miejscowości Wielbark - 5 %;
- położenie lokalu w budynku na parterze lub na I piętrze - 5 %;
- instalacja wodociągowa w lokalu - 5 %;
- lokal lub budynek z lokalną instalacją kanalizacyjną z szambem - 5 %;
- lokal lub budynek ze zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej - 10 %;
- lokal z łazienką - 5 %;
- instalacja centralnego ogrzewania - 15 %;
- instalacja ciepłej wody - 10 %;

b) czynniki obniżające:

- położenie budynku w odległości większej niż 5 km od miejscowości Wielbark- 5%;
- położenie lokalu w budynku na IV piętrze - 5 %;
- lokal w budynku do rozbioru - 20 %;
- brak kuchni lub kuchnia bez okna - 10 %;
- brak instalacji wodociągowej w lokalu - 5 %;
- brak lokalnej instalacji kanalizacyjnej - 5 %.

2. Dla ustalenia stawki bazowej czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

§ 9. Warunki obniżania czynszu dla najemców o niskich dochodach

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego.

2. Ustala się następujące wysokości obniżki czynszu:

- 1) dla gospodarstwa jednoosobowego jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury - obniżka 20 %,
- 2) dla gospodarstwa wieloosobowego jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury - obniżka 30 %.

§ 10. 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 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030

§ 11. 1. Lokale i budynki mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wielbark zarządzane są przez Burmistrza Wielbarka.

3. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielbark.

4. W miarę sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych zarząd nad tymi budynkami będą przejmować wspólnoty mieszkaniowe.

5. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przygotować projekty rozwiązań mających na celu maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
 - a) coroczne przygotowanie szczegółowych planów remontowych w budżecie gminy,
 - b) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są same w stanie zabezpieczyć sobie elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - c) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań.
- 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego.
- 3) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 12. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,

2) własne dochody z budżetu gminy.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być;

- 1) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 2) środki unijne np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego,
- 3) inne środki zewnętrzne np. funduszu konserwatora zabytków.

3. Gmina pozyskiwać będzie środki zewnętrzne mające na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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.

§ 13. Planowane wydatki związane z utrzymaniem lokali i budynków komunalnych przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Wydatki w poszczególnych latach w zł					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Koszty remontów	10 000,00	9 500,00	8 500,00	7 500,00	6 500,00	5 000,00
Koszty modernizacji	47 500,00	36 500,00	30 500,00	25 500,00	22 000,00	20 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest udziałowcem wraz z mediami	25 500,00	25 500,00	25 000,00	25 000,00	24 500,00	24 500,00
Razem	86 000,00	74 500,00	67 000,00	61 000,00	56 000,00	52 500,00

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. 1. W zakresie sprzedaży lokali, celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

2. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielbark:

- a) wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- b) planowania corocznie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- c) doprowadzania do zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego, lub też posiadają zadłużenie czynszowe i w celu uniknięcia rozwiązania umowy oraz wszczęcia postępowania o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu;
- d) urealniania opłaty czynszowych za lokale mieszkalne;
- e) windykowania na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- f) podejmowania starań o pozyskanie nowych lokali;
- g) analizowania sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;

- h) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych;
- i) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- j) stymulowania aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

3. W przypadku braku w gminnym zasobie mieszkaniowym wolnych lokali pod najem socjalny, Gmina będzie mogła wynajmować lokale od prywatnych właścicieli, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Polskich Kolei Państwowych, Nadleśnictwa itp.

4. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje właściciel lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.