

**UCHWAŁA NR IX/55/2024
RADY MIEJSKIEJ W SZCZYTNIE**

z dnia 23 października 2024 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2025-2029".

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 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 Szczytynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2025-2029.

2. Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Szczytno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Szczytno;
- 3) Administratorze – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Szczytynie;
- 4) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Szczytno na lata 2025-2029.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 – 2029.

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy objęty programem stanowią lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe będące własnością Gminy, położone w budynkach komunalnych stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku stanowi 530 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 23 215,16 m², z których 266 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12 103,42 m² znajduje się w 52 budynkach komunalnych, a 264 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 11 111,74 m² w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy.

3. Zasób pomieszczeń tymczasowych na dzień 30 czerwca 2024 roku tworzy 5 pomieszczeń o łącznej powierzchni 95,49 m².

§ 4. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Wśród 52 budynków stanowiących wyłączną własność Gminy 31 budynków jest w stanie technicznym wymagającym remontów.

2. Dokonywane remonty i modernizacje winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2025 – 2029 w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

3. Stan techniczny zasobu, w tym budynków wymagających rozbiorczy wskazuje, że w okresie objętym Programem, konieczne będzie wykwaterowanie lokatorów z około 3 budynków i zapewnienie dla nich około 7 lokali mieszkalnych.

4. Zasób mieszkaniowy Gminy w latach 2025 – 2029 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez dotychczasowych najemców. W związku z przyjętymi regułami prywatyzacji lokali mieszkalnych, założono sprzedaż rocznie 25 lokali mieszkalnych. Ponadto prognozując zmiany mieszkaniowego zasobu Gminy na lata objęte programem uwzględniono planowane wybudowanie 18 lokali mieszkalnych. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

Lata	Liczba mieszkań ogółem z uwzględnieniem sprzedaży mieszkań na rzecz najemców (kol.3+4+5)	Planowane wybudowanie mieszkań	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba pomieszczeń tymczasowych
2025	521	0	516	5
2026	514	18	491	5
2027	489	0	484	5
2028	464	0	459	5
2029	439	0	434	5

§ 5. 1. Gmina realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu.

2. Gmina Miejska Szczytno podejmie działania mające na celu odzyskiwanie z zasobów mieszkaniowych, w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy, lokali o niepełnym standardzie, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom, zamiennych lokali o wyższym standardzie, poprawiających ich warunki mieszkaniowe.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Większość budynków, ze względu na wiek oraz stan techniczny, wymaga modernizacji i konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

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

- 1) remonty dachów;
- 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- 3) remonty i wymiana pieców, roboty zduńskie;
- 4) wymiana instalacji elektrycznej;
- 5) wymiana instalacji gazowej;
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) wymiana przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

§ 7. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb.

§ 8. 1. Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata 2025 – 2029 obrazuje poniższa tabela, która uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

lp.	Zakres rzeczowy prac remontowych	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Remonty dachów i elementów budynku	2.170.000 zł	2.420.000 zł	2.220.000 zł	2.800.000 zł	2.350.000 zł

2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50.000 zł	40.000 zł	40.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
3.	Remonty lub wymiana pieców kaflowych	30.000 zł	30.000 zł	20.000 zł	20.000 zł	20.000 zł
4.	Remonty i wymiana instalacji elektrycznych	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
5.	Remont i wymiana instalacji sanitarnych	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł
6.	Remonty lokali	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł
7.	Rozbiórki, zabezpieczenia konstrukcji budynków	95.000 zł	200.000 zł	250.000 zł	100.000 zł	100.000 zł
	Ogółem:	2.465.000 zł	2.810.000 zł	2.650.000 zł	3.070.000 zł	2.620.000 zł

2. Rodzaje remontów i modernizacji budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029.

§ 9. 1. Zakłada się, że w latach objętych programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz zasadami określonymi w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej w Szczytnie.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych, którą sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych:

lp.	Rok	Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych
1.	2025	25
2.	2026	25
3.	2027	25
4.	2028	25
5.	2029	25

3. Gmina w procesie sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, będzie dążyła do wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych.

4. Ograniczanie zasobów mieszkaniowych może następować do takiej liczby, która zaspokoi ustawowe potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach, w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 10. 1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2025 – 2029, które pozwolą na należyte utrzymanie budynków mieszkalnych, podnoszenie standardu i poprawę warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych. Polityka czynszowa będzie prowadziła do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy w celu utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Stawka bazowa czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie Gminy i stosowana jest w lokalach pełnostandardowych, tj. samodzielnych lokalach mieszkalnych, wyposażonych w: instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i wc w lokalu, centralne ogrzewanie zasilane ze źródła zewnętrznego, centralne ogrzewanie gazowe oraz zasilanie w ciepłą wodę dostarczane ze źródła zewnętrznego lub lokalnego.

4. Określa się następujące czynniki wpływające na wielkość obniżki stawki czynszu:

- 1) lokal z ogrzewaniem piecowym (na węgiel, drewno, paliwo stałe) – 10%;

- 2) lokal bez łazienki – 10%;
- 3) lokal położony w suterenie – 10%;
- 4) wc poza lokalem – 5%;
- 5) lokal bez instalacji gazu przewodowego – 10%
- 6) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, zgodnie z wykazem zatwierdzonym przez Burmistrza – 5%.

5. Określa się następujące czynniki wpływające na wielkość podwyżki stawki czynszu:

- 1) lokal w budynku wybudowanym w okresie od 01.01.1989 r. do 31.12.2002 r.– 5%;
- 2) lokal w budynku wybudowanym po 01.01.2003 r. – 10%;
- 3) lokal w budynku po wykonaniu termomodernizacji – 10%.

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki określonej przez Burmistrza w drodze zarządzenia, o którym mowa w ust. 2.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i najem pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

§ 11. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie podwyżki w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego.

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 przyczyny opisanej w ust. 1 powinien być protokół sporządzony przez Administratora lokalu, potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę czynszu.

§ 12. 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, czynsz naliczany według obowiązujących stawek może być obniżony, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu.

2. Wniosek składa się do 10-go dnia każdego miesiąca do Administratora lokalu.

Rozdział 6.

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.

§ 13. 1. Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Szczytnie, będący jednostką organizacyjną Gminy, działającą w oparciu o Statut Zakładu, stanowiący załącznik do uchwały nr XXII/176/2012 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie połączenia samorządowych zakładów budżetowych Gminy Miejskiej Szczytno: Zakład Usług Komunalnych w Szczytnie z siedzibą w Nowym Gizewie i Zakład Gospodarki Komunalnej w Szczytnie oraz w sprawie nadania statutu, ze zmianami.

2. Do zadań Zakładu z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji budynków, lokali, instalacji, urządzeń i terenów z nimi związanych;
- 2) obsługa mieszkańców i użytkowników lokali wynikająca z obowiązków administrowania;
- 3) utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i instalacji;
- 4) windykacja opłat czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokali;
- 5) prowadzenie obowiązkowej w zakładzie dokumentacji i sprawozdawczości.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, występuje zarządzanie przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. „JURAND” w Szczytnie, samodzielne zarządzanie przez wspólnoty mieszkaniowe tych nieruchomości oraz zarządzanie przez innych licencjonowanych zarządców.

4. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 stanowiąc będą:

- 1) przychody z tytułu czynszu za najem lokali w zasobach Gminy;
- 2) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) środki finansowe z budżetu Gminy przekazane w ramach dotacji;
- 4) inne środki zewnętrzne (np. pochodzące z programów rządowych, kredyty, dotacje unijne, darowizny).

Rozdział 8.

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.

§ 15. 1. Prognozę kosztów na lata 2025 – 2029 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 obrazuje poniższa tabela:

lp.	Zakres rzeczowy	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy	2.000.000 zł	2.000.000 zł	2.000.000 zł	2.000.000 zł	2.000.000 zł
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy	600.000 zł	600.000 zł	650.000 zł	650.000 zł	650.000 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	700.000 zł	700.000 zł	680.000 zł	680.000 zł	680.000 zł
4.	Koszty inwestycyjne	3.750.000 zł	3.750.000 zł	0	0	0
	Ogółem	7.050.000 zł	7.050.000 zł	3.330.000 zł	3.330.000 zł	3.330.000 zł

2. Zakłada się, że w okresie obejmującym Program koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi będą malały z uwagi na planowaną sprzedaż, w szczególności lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Gmina planuje w okresie obowiązywania Programu koszty inwestycyjne na rzecz budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Sobieszczańskiego w Szczytnie. Szacowana wartość inwestycji to ok. 7 500 000,00 zł.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Szczytnie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Szczytno, w miarę posiadanych możliwości będzie się dążyć do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych tj. lokali o wspólnym przedpokoju, łazience czy kuchni, wynajmowanych przez więcej niż jednego najemcę poprzez, wynajmowanie opuszczonej części pozostającemu najemcy lub wynajmowanie pozostającemu najemcy innego, samodzielnego lokalu o zbliżonym standardzie.

2. W latach objętych Programem, Gmina planuje wybudowanie i oddanie do użytku 18 mieszkań.

3. Kontynuowane będzie stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.

4. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków.

5. Wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu.

6. Poprzez bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych będzie prowadzona aktywna windykacja oraz podejmowane będą inne działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

§ 17. Za zasadne uznaje się aktywną współpracę z gminną spółką Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. „JURAND” w Szczytnie w celu zapewnienia zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, dostępnych dla osób niekwalifikujących się, w związku z dobrą sytuacją materialną, do otrzymania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy. Umożliwi to zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców i zmniejszy liczbę osób oczekujących na lokale mieszkalne z zasobu Gminy.

§ 18. Zasadne jest dążenie do zmniejszenia liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali komunalnych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szczytno.

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

Przewodniczący Rady

Klaudiusz Woźniak