



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia środa, 28 grudnia 2022 r.

Poz. 5919

### **UCHWAŁA NR XXXIV/209/22 RADY GMINY POZEZDRZE**

z dnia 28 listopada 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze w latach 2023-2027”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm) Rada Gminy Pozezdrze uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze w latach 2023-2027” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXXI/187/17 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze w latach 2018-2022".

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Barbara Ginkowska

Załącznik  
do uchwały Nr XXXIV/209/22  
Rady Gminy Pozezdrze  
z dnia 28 listopada 2022 r.

## „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy w Pozezdrzu na lata 2023-2027”

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze na lata 2023-2027.

2. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze na lata 2023-2027 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Pozezdrze według stanu na dzień 31 października 2022 r.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pozezdrze na lata 2023-2027, określony w niniejszej uchwale,
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Pozezdrze,
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022, poz. 172 ze zm.).

### Rozdział 2.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne będące jej własnością.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj lokalu	Obręb	Nr budynku/lokalu	Pow. lokalu w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	lokal socjalny	Harsz	78/1	19,45	średni
2.	lokal socjalny	Harsz	78/2	41,40	dobry
3.	lokal socjalny	Harsz	78/3	13,71	dobry
4.	lokal socjalny	Harsz	78/3a	41,80	dobry
5.	lokal mieszkalny	Harsz	78/4	19,00	średni
6.	lokal mieszkalny	Harsz	78/5	49,10	zły
7.	lokal mieszkalny	Harsz	78/6	60,64	zły
8.	lokal socjalny	Harsz	78/7	25,24	średni
9.	lokal socjalny	Radziszewo	11/2	46,28	dobry
10.	lokal socjalny	Radziszewo	9/17	36,70	średni
11.	lokal mieszkalny	Radziszewo	9/17A	36,77	średni

Zasady oceny stanu technicznego lokalu:

- stan dobry - bez uszkodzeń,
- stan średni - wykazuje pierwsze objawy uszkodzeń pogarszających wygląd estetyczny, wykazuje uszkodzenia, których naprawienie spowoduje skrócenie okresu bezpiecznej eksploatacji,
- stan zły- wykazuje uszkodzenia obniżające przydatność użytkową, ale możliwe do naprawienia.

Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 31 października 2022 r. wynosi:

- 4 lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej - 165,51 m<sup>2</sup>,
- 7 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej - 224,58 m<sup>2</sup>.

Ogółem: 11 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynosi - 390,09 m<sup>2</sup>.

3. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2027 z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia się następująco:

<b>ROK</b>	<b>ilość mieszkań ogółem</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Ilość lokali socjalnych</b>
2023	11	4	7
2024	11	4	7
2025	11	4	7
2026	11	4	7
2027	11	4	7

§ 4. W latach 2023-2027 wielkość mieszkaniowego zasobu gminy może ulec zmianie w szczególności poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne, nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu na cele niezbędne do realizacji zadań przez gminę Pozezdrze.

### **Rozdział 3.**

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

§ 5. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 60 % stanu ogólnego zasobów mieszkaniowych.

2. W latach 2023-2027 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Priorytetem przy realizacji remontów i modernizacji budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkiwania.

4. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy po zapoznaniu się ze zgłoszeniami mieszkańców oraz na podstawie przeglądów budowlanych obiektów.

5. W latach 2023-2027 planuje się przeprowadzenie remontów w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych gminy w następujących budynkach:

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>rok 2023</b>	<b>rok 2024</b>	<b>rok 2025</b>	<b>rok 2026</b>	<b>rok 2027</b>
1.	<b>Harsz 78</b>	remont lokalu socjalnego	remont elewacji budynku			
2.	<b>Radziszewo 9 lokal 17 i 17a</b>			wymiana stolarki okiennej		
3.	<b>Radziszewo 11</b>	remont dachu budynku				

6. Remonty lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane przez najemców, za zgodą Wójta Gminy i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

7. Koszty remontu części wspólnej budynku mieszkalnego położonego w miejscowości Radziszewo 9 są ponoszone przez wspólnotę mieszkaniową, a gmina ponosi koszty według posiadanego udziału we współwłasności.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali socjalnych mogą być sprzedawane na wniosek najemcy z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Pozezdrze.

3. Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 11 mieszkań;

W latach 2023- 2027 planuje się sprzedaż 4 lokali mieszkalnych:

w roku 2023 - nie przewiduje się sprzedaży lokalu mieszkalnego.

w roku 2024 - 1 lokal,

w roku 2025 - 1 lokal,

w roku 2026 - 1 lokal,

w roku 2027 - 1 lokal,

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali z zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz za lokale wymienione w ust. 1 opłacają najemcy wg. stawki naliczonej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy ustala maksymalną stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która będzie stosowana dla lokali o pełnym standardzie wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną na podstawie zarządzenia, nie częściej niż raz w roku.

4. Maksymalna stawka bazowa czynszu za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, ustalana jest z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym.

5. Dla lokali o niższym standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnym standardzie wyposażenia obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających maksymalną stawkę bazową.

6. Maksymalna stawkę bazową obniża się uwzględniając niżej wymienione czynniki:

- 1) za brak centralnie ciepłej wody - 10 %,
- 2) za brak centralnego ogrzewania - 20 %,
- 3) za brak łazienki - 10 %,
- 4) za brak wc - 10 %,
- 5) za brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych - 20 %.

7. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym, ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali.

8. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie prawa lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawy o ochronie praw lokatorów w umowie najmu.

9. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę wody do lokalu, oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

10. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym lub 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

12. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa to uzasadnia, wynajmujący na wniosek najemcy może ponownie udzielić obniżenia czynszu na kolejne 12 miesięcy.

## **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**

§ 9. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Wójt Gminy Pozezdrze.

2. Zarządzanie dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Pozezdrze zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pozezdrze,
- 2) przydzielanie mieszkań będących w dyspozycji Wójta Gminy,
- 3) bieżące remonty i modernizację lokali będących w dyspozycji mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. W budynkach wspólnot w których gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzje o sposobie zarządzania.

§ 10. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 11. 1. Głównym źródłem finansowania zamierzeń o których mowa w niniejszym programie będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, środki ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz środki pozyskane z zewnątrz.

2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z mieszkaniowym zasobem gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej.

## **Rozdział 8.**

### **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**

§ 12. Wysokość wydatków związanych z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne
2023	3500	130.000,00	0,00	6000	0,00
2024	3700	0,00	100,00,00	6200	0,00
2025	3900	25.000,00	0,00	6400	0,00
2026	4000	0,00	0,00	6800	0,00
2027	4200	30.000,00	0,00	7000	0,00

### Rozdział 9.

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

§ 12. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacja istniejącego mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
- 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

3. Inne działania gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.