



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 16 grudnia 2022 r.

Poz. 5205

UCHWAŁA NR LIV/435/2022 RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 9 grudnia 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na lata 2023 – 2027”

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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Miasta Malborka uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na lata 2023 – 2027” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Paweł Dziwosz

Załącznik
do Uchwały Nr LIV/435/2022
Rady Miasta Malborka
z dnia 09 grudnia 2022 r.

**Wieloletni Program
Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Malbork
na lata 2023-2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Zaspakajanie mieszkaniowych potrzeb członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Miejskiej Malbork w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w szczególności:
 - 1) zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Malborka o niskich dochodach;
 - 2) poprawa jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Malbork;
 - 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego miasta na dobrym poziomie technicznym;
 - 4) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork.
3. Program obejmuje przesłanki określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego:
 - 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali;
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 5) sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
 - 7) wysokość wydatków w latach 2023-2027;
 - 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz stanu technicznego
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne****§ 2.**

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Malbork stanowi **1651** lokali komunalnych:
 - 1) **516** lokali komunalnych o łącznej powierzchni **22468 m²** w **114** budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Malbork;
 - 2) **1093** lokali komunalnych o łącznej powierzchni **54906 m²** w **286** budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym **4** lokale poza terenem Malborka, z których jeden stanowi własność ZGKiM w Malborku Sp. z o.o.;
 - 3) **42** lokale komunalne o łącznej powierzchni **1539 m²** w **1** budynku stanowiącym własność ZGKiM w Malborku sp. z o. o.
2. Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Malbork oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o. ze względu na rok budowy można podzielić na:
 - 1) wybudowane przed 1945 rokiem, co stanowi 75,25 % zasobów;
 - 2) wybudowane po 1945 roku, co stanowi 4,68 % zasobów;
 - 3) wybudowane po 2000 roku, co stanowi 20,07 % zasobów.
3. Wyposażenie w instalacje techniczne budynków stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:
 - 1) 92% lokali posiada gaz sieciowy, w tym komunalne 96%, socjalne 72%;
 - 2) 38% lokali posiada centralne ogrzewanie, w tym komunalne 40%, socjalne 25%;
 - 3) 37% lokali korzysta z ciepłej wody sieciowej, w tym komunalne 40%, socjalne 14%;
 - 4) 75% lokali posiada łazienkę z wc w lokalu mieszkalnym, w tym komunalne i socjalne 75%;
 - 5) 100% lokali posiada instalację wodno- kanalizacyjną, w tym komunalne 100%, socjalne 100%.

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Malbork prognozuje się w latach 2023-2027 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

Tabela nr 1

LATA	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań	1651	1651	1673	1663	1653
w tym lokale socjalne	270	310	320	330	340

* 2023 rok – stan faktyczny.

* 2024 rok – założenie powstania budynku socjalnego 20 rodzinnego, sprzedaż 20 lokali i przekwalifikowanie 20 lokali na socjalne.

* 2025 rok – założenie powstania budynku komunalnego 42 rodzinnego, sprzedaż 20 lokali, przekwalifikowanie 10 lokali na socjalne.

* 2026 rok – sprzedaż 10 lokali, przekwalifikowanie 10 lokali na socjalne.

* 2027 rok – sprzedaż 10 lokali, przekwalifikowanie 10 lokali na socjalne.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

§ 3.

Przy określeniu wielkości prognozy mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali komunalnych (przedstawia tabela nr 5);
- 2) rozbórkę gminnych budynków ze względu na zły stan techniczny oraz uwolnienie terenu pod inwestycję (przedstawia tabela nr 2);
- 3) sprzedaż na wolnym rynku budynków i lokali komunalnych wymagających wysokich nakładów remontowych oraz mieszkań wymagających połączenia ze względu na części wspólne;
- 4) w zakresie polityki mieszkaniowej związanej ze sprzedażą mieszkań komunalnych, prowadzona będzie racjonalna polityka sprzedaży mienia mająca na celu ochronę stałego zasobu mieszkaniowego gminy niezbędnego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Malborka i osób oczekujących na przydział mieszkań w mieście;
- 5) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe (przedstawia tabela nr 3);
- 6) konieczność wybudowania w roku 2024 budynku 20-rodzinnego oraz w roku 2025 budynku 42-rodzinnego sfinansowanych zewnętrznymi środkami oraz ze środków budżetu miasta.

BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI Z UWAGI NA ZŁY STAN TECHNICZNY ORAZ UWOLNIENIE TERENÓW POD INWESTYCJĘ

Tabela nr 2

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa [m²]	Ilość lokali mieszkalnych/ pozostałych do wykwaterowania
1.	500-lecia 16*	1890	143	4/1
2.	Armii Krajowej 50	1890	212,21	4/4

3.	Armii Krajowej 56	1890	160	3/3
4.	Armii Krajowej 76A	1870	150	3/2
5.	Armii Krajowej 77*	1900	51,20	wykwaterowany
6.	Armii Krajowej 79*	1900	124	2/2
7.	Armii Krajowej 79A*	1900	94	wykwaterowany
8.	Armii Krajowej 84*	1900	155,30	4/4
9.	Główna 19	1962	117,30	wykwaterowany
10.	Główna 19 A	1960	245,20	6/6
11.	Jagiellońska 99 A-C	1870	613,60	wykwaterowany
12.	Orzeszkowej 10A*	1910	54	wykwaterowany
13.	Orzeszkowej 11*	1910	115	3/3
14.	Sienkiewicza 16 A *	1900	118	wykwaterowany (rozbiórka - teren z przeznaczeniem na zagrodę śmietnikową)
15.	Sikorskiego 28	1909	182,70	4/3
16.	Słowackiego 7*	1890	134,52	3/3
17.	Pasteura 11	1900	91	wykwaterowany
18.	Targowa 24	Po 1945	81,20	wykwaterowany (budynek użytkowy)
19.	Wejhera 69	1890	69,38	2/1

* - w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

BUDYNKI Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCENIA LOKALI NA SOCJALNE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE

Tabela nr 3

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa [m ²]	Ilość lokali komunalnych	W tym lokale socjalne i tymczasowe	Ilość lokali socjalnych - DO PRZEKSZTAŁCENIA
1.	500-lecia 89	1850	249,10	5	1s/1t	3
2.	Al. Wojska Polskiego 505	1905	136	4	1s	3
3.	Grota Roweckiego 13	1920	275	8	4s	4
4.	Grota Roweckiego 2	1900	378,40	10	5s	5
5.	Koszykowa 12	1910	285	7	2s	5
6.	Mała 3	1910	240	7	5s	2
7.	Orzeszkowej 5A	1910	441,50	14	6s	8
8.	Pasteura 10	1890	226	5	4s	1
9.	Pasteura 15	1900	151,93	3	2s	1
10.	Słowackiego 48	1890	254,60	8	5s	3

s – lokale socjalne.

t – pomieszczenia tymczasowe.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

Rozdział 3.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata****§ 4.**

1. Wskazuje się priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany robót remontowych i modernizacyjnych:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich – na podstawie określenia stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki pięcioletnich i corocznych okresowych przeglądów technicznych budynków wykonanych zgodnie z artykułem 62 ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo Budowlane;
 - 2) Realizowanie remontów i modernizacji budynków polegających na pracach:
 - a) roboty stolarskie,
 - b) roboty murarskie,
 - c) roboty dekarские,
 - d) remonty instalacji gazowej,
 - e) remonty instalacji elektrycznej,
 - f) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - g) remonty zduńskie,
 - h) remonty kominarskie,
 - i) wykonanie instalacji dotyczących zmian form ogrzewania,
 - j) opomiarowanie lokali,
 - k) remonty termomodernizacyjne;
 - 3) remonty i modernizacja niezasiedlonych lokali przeznaczonych do zasiedlenia, zgodnie ze standardem remontów i modernizacji zatwierdzonym przez Burmistrza Miasta Malborka;
 - 4) modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu eliminowania źródeł emitujących duże ilości CO₂;
 - 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (likwidacja wspólnych WC na klatkach schodowych).
2. W ramach posiadanych i pozyskanych środków przewiduje się remonty związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia porozumienia o wykonanie remontu lokalu na koszt i ryzyko wnioskodawcy, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów, po określeniu zakresu robót przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku sp. z o. o. oraz wydaniu warunków technicznych wykonania remontu lokalu i jego odbioru po wykonanym remoncie.

4. Wysokość planowanych środków finansowych na remonty:

Tabela nr 4

ROK	2023	2024	2025	2026	2027
Ogółem	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

5. Przygotowanie dokumentacji projektowo - technicznej wraz z uzyskaniem wszelkich zgód, opinii i pozwoleń.

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach****§ 5.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego.
2. Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 wg poniższego założenia:

Tabela nr 5

ROK	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali	20	20	10	10	10

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

3. Planowane do uzyskania efekty związane ze sprzedażą lokali komunalnych:
 - 1) zracjonalizowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 2) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie pozwalającym realizować ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Miasta Malborka;
 - 3) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 4) pozyskiwanie środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 5) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu****§ 6.**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne,
 - 2) za najem socjalny,
 - 3) za pomieszczenia tymczasowe.
3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz Miasta Malborka w drodze zarządzenia.
4. Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu przy uwzględnieniu następujących czynników:
 - 1) mieszkanie wspólne lub lokale mieszkalne substandardy (strychy, poddasza, lokale których poziom podłogi jest równy bądź niższy od poziomu terenu oraz zewnętrzne usytuowanie okien poniżej 1,2m od poziomu terenu) 90% stawki bazowej;
 - 2) brak łazienki i WC wewnątrz lokalu 95% stawki bazowej;
 - 3) brak centralnego ogrzewania 97% stawki bazowej (dotyczy ogrzewania systemowego i gazowego);
 - 4) mieszkanie z kuchnią bez okna 99% stawki bazowej.
5. Stawkę bazową czynszu w lokalu mieszkalnym podwyższa się o 20%:
 - 1) w budynkach oddanych do użytkowania po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 2) w lokalach mieszkalnych kompleksowo wyremontowanych lub zmodernizowanych przez wynajmującego po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
6. Podwyżka, o której mowa w ust. 3 nie może spowodować wzrostu czynszu powyżej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Malborka, obowiązującego w dniu podwyższenia czynszu.

§ 7.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

§ 8.

W Gminie Miejskiej Malbork obowiązuje jedna strefa lokalizacyjna budynków.

Rozdział 6.**Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym****§ 9.**

1. Prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Gminy Miejskiej Malbork.
2. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100% za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.
3. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócić spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 7.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork w latach 2023- 2027****§ 10.**

1. Komunalnym zasobem Gminy Miejskiej Malbork na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 30 kwietnia 2019 roku gospodaruje, zarządza i administruje Spółka pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o., która wykonuje zadania właścicielskie w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Malbork i własność Spółki Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o. o.
2. Struktura zasobu zarządzanego przez spółkę nie może wpłynąć na utratę przez spółkę zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań, związanych z zarządzaniem zasobem.

Rozdział 8
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 11.

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z:
 - 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych,
 - 2) czynszów za najem lokali użytkowych.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być np. środki z dotacji z funduszy Unii Europejskiej, środki z budżetu miasta lub państwa, kredyty na inwestycję, remonty i termomodernizację.
3. Prognoza źródeł finansowania oraz wysokość przychodów i kosztów w latach 2023-2027 :

Tabela nr 6

Wyszczególnienie:	2023	2024	2025	2026	2027
Przychody (w tys. zł), w tym:	6.400.000	6.500.000	6.600.000	6.700.000	6.800.000
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe	5.200.000	5.300.000	5.400.000	5.500.000	5.600.000
wpływy z budżetu miasta	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
wydatki i koszty (w tys. zł), w tym:	6.400.000	6.500.000	6.600.000	6.700.000	6.800.000
koszty bieżącej eksploatacji, w tym awarie	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000
koszty remontów	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
koszty administrowania nieruchomościami	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Koszt funduszu remontowego jako udział Gminy WMN	2.100.000	2.200.000	2.300.000	2.400.000	2.500.000

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.

4. Gmina Miejska Malbork jest zobowiązana, na podstawie umowy, o której mowa w § 10 ust. 1, do przekazywania z budżetu środków na fundusz remontowy związany z pokryciem kosztów remontów części wspólnych nieruchomości, w których uczestniczy jako właściciel lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych. W prognozowanym okresie w wysokości rzeczywistych potrzeb.

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork****§ 12.**

Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork to w szczególności:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy celem poprawy stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale socjalne lub wykonania remontu i podwyższenia standardu,
- 3) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się najemców z tego obowiązku poprzez zawieranie ugód na spłatę zadłużenia,
- 4) informowanie o możliwości ubiegania się o środki z pomocy społecznej oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego,
- 5) wprowadzenie restrukturyzacji długów czynszowych na podstawie planowanej uchwały w sprawie przyjęcia *„Malborskiego programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Malbork”*,
- 6) ułatwienie spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności poprzez świadczenie rzeczowe.
- 7) zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych posiadających wspólne pomieszczenia z innym lokalem poprzez:
 - a) połączenie dotychczas wspólnych lokali w jeden samodzielny lokal mieszkalny;
 - b) podział na lokale samodzielne.
- 8) działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Malbork zmierzających do likwidacji lokali mieszkalnych niespełniających wymogów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności poprzez:
 - 1) przekwalifikowanie na lokale użytkowe,
 - 2) przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze.