



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 29 października 2024 r.

Poz. 4636

UCHWAŁA NR VI/46/2024 RADY GMINY WYDMINY

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2024-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Wydminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2024-2029, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/258/2022 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2022 - 2026 (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 4 maja 2022 r., poz. 2154).

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Wydminy

Krystyna Bożena Pindur

	29/1							
2	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/2A	20,3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/8	37,32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Wydminy, ul. Grunwaldzka 29/10	60,66	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Wydminy, ul. Grunwaldzka 33/5	56,22	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Wydminy, ul. Grunwaldzka 35/5	61,62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Wydminy, ul. Grunwaldzka 43/6	33,04	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Wydminy, ul. Grunwaldzka 43/9	43,62	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Wydminy, ul. Grunwaldzka 44/2	29,07	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
10	Wydminy, ul. Grunwaldzka 47/2	27,29	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
11	Wydminy, ul. Grunwaldzka 47/5	29,6	średni	średni	średni	średni	średni	dobry
12	Wydminy, ul. Grunwaldzka 58/2	41,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Wydminy, ul. Grunwaldzka 60/8 Mieszkanie chronione	42,08	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
14	Wydminy, ul. Grunwaldzka 64/3	58,19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/1	31,2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Wydminy, ul. Grunwaldzka 70A/2	30,72	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Wydminy, ul. Grunwaldzka 76/2 Przeznaczone do sprzedaży w 2024r	45,87	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	Wydminy, ul. Dworcowa 2/9	22,44	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	Wydminy, Grunwaldzka 37/1A	49,4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	Wydminy, Grunwaldzka 37/1B	34,7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	Wydminy, ul. Ełcka 2/1A	43,47	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	Wydminy, ul. Ełcka 2/1B	71,68	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	Malinka 4/1	70,64	średni	średni	średni	średni	średni	średni

24	Malinka 4/2	89,7	średni	średni	średni	średni	średni	średni
25	Radzie 31/1	39,79	średni	średni	średni	średni	średni	średni
26	Radzie 31/2	80,2	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	Radzie 31/3	34	zły	średni	średni	średni	średni	średni
28	Radzie 31/4A	25	zły	średni	średni	średni	średni	średni
29	Radzie 31/4B	25	zły	średni	średni	średni	średni	średni
30	Radzie 32/1	40,2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
31	Radzie 32/2	37,3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
32	Radzie 32/3	43,2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
33	Radzie 8/3	32,84	średni	średni	średni	średni	średni	średni
34	Talki 10/2	41	średni	średni	średni	średni	średni	średni
35	Zelki 12/2	56	średni	średni	średni	średni	średni	średni
36	Pańska Wola Osada 1/1	54,75	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
37	Pańska Wola Osada 1/2	54,75	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38	Pańska Wola Osada 1/3	54,75	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39	Pańska Wola Osada 1/4	54,75	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Biała Giżycka 8/2	53,80	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

3. Stan budynków lub poszczególnych elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie remontów elewacji, dachów, remont kominów. W lokalach wykonywane będą roboty związane z wymianą drzwi, części podłóg oraz inne roboty, które obciążają wynajmującego. Należy przyjąć zasadę, iż we wszystkich budynkach i lokalach, gdzie pozwolą warunki techniczne, należy odchodzić od ogrzewania piecowego na centralne ogrzewania.
4. Przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiące własność Gminy oraz ewentualne nabycie do zasobu gminnego nowych lokali/budynków.

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

- § 4.1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez Gminę jak i zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2029 wykazuje konieczność poprawy warunków w co najmniej 7 lokalach i 2 budynkach w tym:
 - 1) naprawę i wymianę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
 - 2) wykonanie łazienki lub w.c.
 - 3) remont i malowanie ścian i sufitów,
 - 4) naprawa podłóg i posadzek,
 - 5) naprawa i malowanie elewacji.
 - 6) remont i wymiana trzonów kuchennych oraz pieców grzewczych,
 - 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - 8) remont i wymiana kominów.
 3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdują się w budynkach, których wiek wynosi od 70 do

125 lat.

4. W okresie trwania Programu planuje się remont i modernizację co najmniej 1 budynku lub 2 lokali rocznie, w zależności od stopnia pilności niezbędnych remontów.
5. Realizacja planu remontów na lata 2024-2029 będzie uzależniona od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie gminy.
6. Gmina planuje przeznaczyć na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego co rocznie kwotę ok 50 000,00 zł.

Rozdział IV.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- § 5.1. W latach objętym programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem ze strony dotychczasowych najemców lub sprzedaż lokali objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczenia ich przez najemców. Gmina będzie sprzedawać lokale mieszkalne tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i Gminy.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach ogólnych z zastosowaniem ewentualnych bonifikat w określonym trybie w odrębnej uchwale Rady Gminy.

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej.

- § 6. 1. Stawki czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wydminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o zasady polityki czynszowej określonej w niniejszej uchwale i powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona jeżeli spełnia on łącznie następujące warunki:
 - 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku najemców posiadających zadłużenie z tego tytułu Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).
 3. Obniżkę, o której mowa w ust. 2, udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz.)
 4. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 2, stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, następujących wielkości określonych w tabeli 3.

Tabela 3. Wysokość obniżek czynszu

Średni dochód w przeliczeniu na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:	Wysokość obniżki
70% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	5,00%
50% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20,00%
30% kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30,00%

- § 7.1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:
 - 1) czynniki podwyższające:
 - a) lokal z instalacją c.o. - czynsz podwyższa się o 30%
 - b) lokal z instalacją wodno - kanalizacyjną - czynsz podwyższa się o 30%
 - c) lokal z instalacją wodociągową - czynsz podwyższa się o 20%
 - 2) czynniki obniżające:
 - a) lokal bez instalacji c.o. - czynsz obniża się o 10%
 - b) lokal bez w.c. - czynsz obniża się o 10%
 - c) lokal bez łazienki - czynsz obniża się o 5%
 - d) mieszkanie na poddaszu - czynsz obniża się o 5%
3. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Przewiduje się podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela 1 raz w roku, co spowodowałoby stopniowe pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów i docelowo doprowadziłoby do stanu pełnego samofinansowania się mieszkaniowego zasobu Gminy.
6. Urealnienie czynszów nie spowoduje znacznego pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

- § 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Wydminy. W latach 2024 – 2029 nie przewiduje się zmiany zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
 - 3) remonty, konserwacje i modernizację lokali budynków.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- § 9. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w kolejnych latach będą:
- 1) przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) przychody z czynszów za lokale użytkowe,
 - 3) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
 - 4) środki pochodzące z budżetu Państwa i z innych źródeł pozabudżetowych,
 - 5) środki przewidziane corocznie w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową.

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

- § 10. Wysokość wydatków w latach 2024 – 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, a także wydatki inwestycyjne określa tabela 4.

Tabela 4

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów (w tym fundusz remontowy wobec wspólnoty)	Koszty modernizacji lokali i budynków	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi
2024	31 000,00 zł	70 000,00 zł	20 000,00 zł	9 000,00 zł
2025	31 000,00 zł	50 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2026	32 000,00 zł	50 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2027	33 000,00 zł	50 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł
2028	34 000,00 zł	50 000,00 zł	20 000,00 zł	9 500,00 zł

Rozdział IX.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- § 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:
- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne,
 - 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczeń na cel mieszkalny na własny koszt, po uprzednim wyrażeniu zgody na adaptację przez wynajmującego.
 - 3) wynajmowanie przez gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podjęcia osobom uprawnionym,
 - 4) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności,
 - 5) realizacja założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenie tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
 - 6) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego, który nakłada na Gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które Gmina przeznacza na wynajem.

Rozdział X.

Postanowienia końcowe

- § 12. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz znacznego podwyższenia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wydminy na lata 2024-2029”.