



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia środa, 28 maja 2025 r.

Poz. 2226

### UCHWAŁA NR XIV/156/25 RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława  
na lata 2025-2029”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Iławie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Iławie

**Roman Brzozowski**

Załącznik do uchwały Nr XIV/156/25  
Rady Miejskiej w Iławie  
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Miejskiej Iława na lata 2025 – 2029**

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025 – 2029 jest:
  - zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
  - poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
  - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
  - zapewnienie lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Iława tworzą lokale mieszkalne, lokale mieszkalne przeznaczone do najmu osobom związanym stosunkiem pracy, lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wykupione w Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Na dzień 31.12.2024 r. Gmina posiadała 826 lokali mieszkalnych, w tym 249 w budynkach ze 100% udziałem Gminy, 557 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 20 w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych, łącznie o powierzchni 38 470,44 m<sup>2</sup>. Zestawienie ilościowe zasobu przedstawia tabela Nr 1.

**Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2024**

| Rok                                    | 2024         |                                      |
|----------------------------------------|--------------|--------------------------------------|
|                                        | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> |
| Ilość ogółem                           | 826          | 38 470,44                            |
| W tym: 100% z udziałem Gminy           | 249          | 10 242,26                            |
| W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych    | 557          | 27 248,35                            |
| W budynkach Spółdzielni mieszkaniowych | 20           | 980,03                               |

4. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym Gminy następują w wyniku fizycznej likwidacji budynków ze względu na stan techniczny bądź kolizji z planem zagospodarowania przestrzennego, pozyskania nowych lokali do zasobu oraz w związku z prywatyzacją mieszkań.
5. Ubytki zasobu mieszkaniowego w wyniku rozbiórek w roku 2024 przedstawia tabela Nr 2

**Tabela Nr 2. Ubytki zasobu mieszkaniowego w roku 2024**

| Rok         | 2024         |                                      |
|-------------|--------------|--------------------------------------|
|             | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup> |
| Nazwa ulicy |              |                                      |
| Wiejska 2A  | 6            | 253,56                               |

6. W roku 2024 sprywatyzowano łącznie 6 mieszkań w wyniku sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z tabelą nr 3.

**Tabela Nr 3. Prywatyzacja lokali mieszkalnych Gminy Miejskiej Iława w roku 2024**

| Rok  | Ilość | Powierzchnia |
|------|-------|--------------|
| 2024 | 6     | 264,96       |

7. Strukturę lokali mieszkalnych – własność Gminy Miejskiej Iława – przedstawia tabela Nr 4.

**Tabela Nr 4. Struktura lokali mieszkalnych**

|                                                  | Ilość lokali | Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Lokale pełen standard                            | 520          | 25 913,07                             |
| Lokale bez C.W.                                  | 122          | 4 731,22                              |
| Lokale bez C.W. i C.O.                           | 31           | 1 470,14                              |
| Lokale bez C.O., C.W. i łazienki                 | 48           | 1 272,81                              |
| Lokale bez C.O., C.W., łazienki, WC poza lokalem | 53           | 2 796,62                              |
| Lokale z obniżoną stawką bazową                  | 35           | 1 527,97                              |
| Lokale z C.O. bez C.W.                           | 17           | 758,61                                |

8. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100% udziałów Gminy przedstawia tabela numer 5.

**Tabela Nr 5. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100% udziałów Gminy**

| Budynek           | Rok budowy | Mieszkania | Stan techniczny | Prognoza                   |
|-------------------|------------|------------|-----------------|----------------------------|
| Dąbrowskiego 17   | 1895       | 4          | średni          | Do zbycia                  |
| Barlickiego 9     | 1961       | 5          | Średni          | Do remontu                 |
| Dąbrowskiego 22A  | 1883       | 9          | Średni          | Do remontu                 |
| Jagiellończyka 6A | 1901       | 3          | Średni          | Do remontu                 |
| Jagiellończyka 22 | 1920       | 6          | Dobry           |                            |
| Jagielly 6        | 1916       | 4          | Średni          | Do remontu                 |
| Jagielly 7        | 1925       | 2          | Zły             | Do remontu                 |
| Jasielska 1B      | 1900       | 3          | Dobry           |                            |
| Jasielska 1C      | 1896       | 4          | Dobry           |                            |
| Jasielska 1E      | 1896       | 10         | Zły             | Do rozbiórki               |
| Jasielska 2       | 1895       | 22         | Dobry           | Do remontu klatki schodowe |
| Jasielska 4       | 1892       | 13         | Dobry           | Do remontu klatki schodowe |
| Kościuszki 27     | 1901       | 11         | Zły             | Do remontu                 |
| Kościuszki 27A    | 1902       | 1          | Dobry           |                            |
| Kościuszki 29B    | 1905       | 2          | Dobry           |                            |

|                    |      |    |                                             |                     |
|--------------------|------|----|---------------------------------------------|---------------------|
| Kolejowa 1         | 1912 | 10 | Średni                                      | Do remontu          |
| Kolejowa 1G        | 2020 | 7  | Dobry                                       |                     |
| Mickiewicza 26     | 1910 | 7  | Średni                                      | Do remontu          |
| Mickiewicza 35     | 1911 | 7  | Średni                                      | Do remontu          |
| Niepodległości 4A  | 1902 | 4  | Dobry                                       |                     |
| 1 Maja 11          | 1924 | 5  | Średni                                      | Do remontu          |
| Nowomiejska 19     | 1896 | 4  | Średni                                      | Do remontu          |
| Polna 2            | 1892 | 7  | Zły                                         | Do zbycia           |
| Polna 4            | 1892 | 4  | Zły                                         | Do zbycia           |
| Polna 6            | 1892 | 8  | Zły                                         | Do zbycia           |
| Woj. Polskiego 8   | 1920 | 8  | Średni                                      | Do remontu          |
| Woj. Polskiego 24A | 1916 | 12 | Zły                                         | Do zbycia           |
| Wyszyńskiego 32A   | 1903 | 2  | Średni                                      | Do remontu elewacja |
| Wyszyńskiego 34A   | 1918 | 1  | Zły                                         | Do remontu          |
| Wiejska 2A         | 1910 | 4  | Dobry                                       |                     |
| Wiejska 2E         | 2020 | 24 | Dobry                                       |                     |
| Jagielly 1C        | 1913 | 36 | Zły stan docieplenia dachu, węzła cieplnego | Do remontu          |

9. Prognoza na rozbiórkę budynków mieszkalnych Gminy Miejskiej Iława w rozbiciu na lata 2025-2029 wraz z ubytkami mieszkań:

– Jasielska 1E – 2029 r. (10 lokali, niezamieszkałych).

10. Zestawienie wydatków na remonty bieżące i konserwacje w lokalach gminnych w latach 2023-2024.

**Tabela Nr 6. Wydatki na remonty i konserwacje (ceny netto)**

| Wyszczególnienie                     | 2023              | 2024              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Konserwacje i naprawy bieżące        | 35 654,53         | 57 164,58         |
| Remonty dachów                       | 5 438,12          | 32 777,78         |
| Przestawianie pieców                 | 0,00              | 5 648,15          |
| Remont lub rozbiórka szopek          | 0,00              | 1 851,85          |
| Przegląd instalacji gazowych         | 315,00            | 1 032,40          |
| Remont i malowanie klatek schodowych | 0,00              | 0,00              |
| Remont wolnych lokali                | 349 835,31        | 148 147,92        |
| Stolarka okien                       | 3 890,00          | 0,00              |
| <b>Razem</b>                         | <b>395 132,96</b> | <b>246 622,68</b> |

**Tabela Nr 7. Wydatki na utrzymanie lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**

| Lp. | Wyszczególnienie                              | 2023                | 2024                |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1.  | Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej | 694 347,96          | 670 706,79          |
| 2.  | Zaliczka na fundusz remontowy                 | 799 302,75          | 694 347,96          |
|     | <b>Razem</b>                                  | <b>1 493 650,71</b> | <b>1 365 054,75</b> |

**Tabela Nr 8. Prognoza wydatków na utrzymanie lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w latach 2025 – 2029**

| Lp. | Wyszczególnienie                              | 2025                | 2026                | 2027                | 2028                | 2029                |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1.  | Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej | 700 000,00          | 735 000,00          | 780 000,00          | 840 000,00          | 890 000,00          |
| 2.  | Zaliczka na fundusz remontowy                 | 750 000,00          | 795 000,00          | 850 000,00          | 920 000,00          | 990 000,00          |
|     | <b>Razem</b>                                  | <b>1 450 000,00</b> | <b>1 530 000,00</b> | <b>1 630 000,00</b> | <b>1 760 000,00</b> | <b>1 880 000,00</b> |

11. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Iławie Nr XXXIII/367/21 z dnia 08 czerwca 2021 r. Zgodnie z nią każdego roku do Burmistrza Miasta Iławy (w imieniu Burmistrza wnioski przyjmuje ITBS – ZGL Sp. z o. o. w Iławie) wpływa około 100 podań zgodnie z tabelą nr 9.

**Tabela Nr 9. Zestawienie ilości podań**

| Rok  | Ilość podań | Ilość złożonych deklaracji | Liczba zakwalifikowanych | Realizacja wykazu na dzień 31.12.2024 r. |
|------|-------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 2022 | 98          | 73                         | 12                       | 12                                       |
| 2023 | 102         | 74                         | 15                       | 14                                       |
| 2024 | 106         | 72                         | 14                       | 12                                       |

**Tabela Nr 10. Przydział mieszkań w latach 2022-2024 (zawarte umowy)**

| Rok  | Lokale komunalne | Lokale socjalne | Lokale zamienne | Lokale tymczasowe |
|------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 2022 | 14               | 9               | 4               | 2                 |
| 2023 | 12               | 7               | 0               | 0                 |
| 2024 | 8                | 13              | 0               | 1                 |

12. W kolejnych latach prognozuje się, iż przydział mieszkań będzie na zbliżonym poziomie lat ubiegłych.

13. Sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029:

- 1) Gmina Miejska Iława dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu o przepisy określone w uchwale Rady Miejskiej w Iławie dotyczącej kryteriów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
- 2) Przyjmuje się prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców na kolejne lata:
  - w roku 2025 prognoza 10 lokali komunalnych
  - w roku 2026 prognoza 10 lokali komunalnych
  - w roku 2027 prognoza 10 lokali komunalnych

- w roku 2028 prognoza 10 lokali komunalnych
  - w roku 2029 prognoza 10 lokali komunalnych
- 3) Z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Iława wyłącza się ze sprzedaży na rzecz ich najemców:
- lokale mieszkalne i budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki lub znajdujące się w złym stanie technicznym, których remont ekonomicznie jest nieopłacalny,
  - lokale i budynki o nieuregulowanym stanie prawnym i położone na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny cel niż funkcja mieszkaniowa,
  - lokale socjalne,
  - lokale i budynki mieszkalne wyłączone z innych przyczyn niż wskazane powyżej.
- 4) Głównym założeniem polityki sprzedaży mieszkań gminnych jest:
- kontynuacja sprzedaży lokali jedynie w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców
  - wyłączenie ze sprzedaży budynków gminnych, gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.
- 5) Planowane efekty związane ze sprzedażą lokali gminnych:
- dochody do budżetu Gminy Miejskiej Iława;
  - pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małymi udziałami Gminy Miejskiej Iława;
  - zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Iława;
  - zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych.
14. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.
- 1) Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Iława zmierzać będzie w kierunku utrzymania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) Powyższy proces powiązany będzie:
- z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez systemy obniżki czynszu oraz pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
  - ze stałą poprawą stanu technicznego zasobu i obniżenia kosztów jego utrzymania,
  - systemową zamianą lokali uwzględniającą potrzeby rodzin i możliwości finansowe.
- 3) Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Burmistrz Miasta Iławy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady podane w niniejszym rozdziale.
- 4) Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy.

**Tabela Nr 11. Struktura stawek czynszu – lokale gminne**

| Wysokość stawki czynszu | Ilość lokali |
|-------------------------|--------------|
| do 0,99                 | 77           |
| 1,00 – 1,49             | 0            |
| 1,50 – 1,99             | 0            |
| 2,00 – 2,50             | 88           |
| 2,51 – 2,99             | 0            |
| 3,00 – 3,49             | 0            |
| 3,50 – 3,99             | 0            |
| 4,00 – 4,49             | 0            |
| 4,50 – 4,99             | 21           |

|             |     |
|-------------|-----|
| 5,00 – 5,49 | 36  |
| 5,50 - 5,99 | 4   |
| 6,00 - 6,49 | 32  |
| 6,50 – 6,99 | 1   |
| 7,00 – 7,49 | 32  |
| 7,50 – 7,99 | 73  |
| 8,00 - 8,49 | 10  |
| 8,50 - 8,99 | 442 |
| 9,00 – 9,50 | 10  |
| Razem       | 826 |

**Tabela Nr 12. Wysokość stawek czynszu**

|                                                                  |                         |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Stawka bazowa do wyliczenia czynszu za najem lokali mieszkalnych | 4,06 zł/ m <sup>2</sup> |
| Najniższy czynsz w lokalach komunalnych                          | 4,87 zł/ m <sup>2</sup> |
| Najwyższy czynsz w lokalach komunalnych                          | 9,14 zł/ m <sup>2</sup> |
| Czynsz za najem socjalny                                         | 2,03 zł/ m <sup>2</sup> |
| Czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych                         | 2,03 zł/ m <sup>2</sup> |

Przewiduje się coroczny stopniowy wzrost czynszu tak, aby stawka maksymalna czynszu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej. Wartość odtworzeniowa jest ustalana dwa razy w roku w obwieszczeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.

Dla ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

**Tabela Nr 13. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową**

| Czynniki podwyższające stawkę bazową                           | Podwyżka w % | Czynniki obniżające stawkę bazową                                          | Obniżka w % |
|----------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Instalacja centralnego ogrzewania                              | 30%          | Brak kanalizacji                                                           | 20%         |
| Instalacja ciepłej wody                                        | 30%          | Suterena                                                                   | 30%         |
| Instalacja gazowa lub instalacja elektryczna do celów bytowych | 30%          | Kuchnia bez okna                                                           | 5%          |
| Łazienka w obrębie lokalu                                      | 20%          | W.C. poza lokalem                                                          | 10%         |
| Budynki nowe lub po remoncie kapitalnym                        | 10%          | Budynki przeznaczone do rozbiórki zatwierdzone decyzją nadzoru budowlanego | 20%         |
| Budynki zlokalizowane w centrum miasta                         | 5%           |                                                                            |             |

- 5) Przy jednoczesnym występowaniu dwóch lub większej ilości czynników stosuje się sumę wszystkich występujących czynników podwyższających i obniżających dla każdego lokalu indywidualnie.
- 6) Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 7) W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z powyższą tabelą.

- 8) W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszenia lokalu, stawki czynszu nie ulegną zmianie.
- 9) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, warunkującą stosowanie obniżek czynszu określonych w tabeli nr 13. ustala się jako wysokość nieprzekraczającą:
  - 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
- 10) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego. Ustala się następujące wysokości obniżki czynszu:
  - dla gospodarstwa jednoosobowego, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury - obniżka 20%,
  - dla gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury - obniżka 30 %.
- 11) Przy zaległościach w opłatach ponad 2 miesiące bądź przyznaniu prawa do dodatku mieszkaniowego następuje powrót do czynszu bez obniżki.
- 12) Obniżka nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
- 13) Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy użytkują lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.
- 14) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
- 15) Na wniosek najemców znajdujących w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Miasta Iławy może wyrazić zgodę na umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty spłaty zaległości w czynszu.
- 16) Gmina Miejska Iława przygotowuje socjalne programy oddłużeniowe, skierowane do najemców lokali mieszkalnych, którzy nie opłacają terminowo czynszu, z powodu ciężkiej sytuacji finansowej.

15. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza ITBS – ZGL Sp. z o.o. w Iławie. Podstawą prawną w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy jest umowa o zarządzanie zawarta 29.01.1998 roku między Gminą Miejską Iława a ITBS-ZGL Sp. z o.o. jako następcą prawnym Miejskiego Zarządu Gospodarki Lokalami w Iławie, zakładu budżetowego, jako wykonanie uchwał Rady Miejskiej w Iławie Nr LX/379/98 z 28.05.1998 i Nr V/29/98 z 22.12.1998r. Jest to umowa zawarta na czas nieoznaczony.
- 2) Do głównych zadań ITBS w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy należy:
  - zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji lokali i budynków,
  - obsługa mieszkańców i użytkowników lokali w zakresie administrowania,
  - utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i instalacji,
  - windykacja opłat czynszu i innych opłat za lokale,
  - przyjmowanie wniosków o przydział mieszkań, obsługa społecznej komisji mieszkaniowej, realizacja listy przydziałów mieszkań,
  - przygotowanie wniosków o eksmisję, prowadzenie rejestru orzeczeń sądu w sprawie eksmisji, realizacja wyroków eksmisyjnych.
- 3) Przychody czynszowe z Zasobu Gminy stanowią przychód Gminy i na koniec każdego miesiąca są przekazywane do Urzędu Miasta.
- 4) Koszty związane z eksploatacją, konserwacją i remontami bieżącymi zasobów są ponoszone przez Spółkę a następnie refakturowane przez Gminę Miejską w oparciu o wcześniej przedstawiony plan wydatków adekwatny do wysokości środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.
- 5) Zasady określone w niniejszym programie dotyczą również lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza normatyw 80 m<sup>2</sup>.
- 6) Koszty sprawowania zarządu określają aneksy do umowy o zarządzanie zawierane na każdy rok. Prognozowane wydatki na ten cel przedstawia tabela nr 14.



**Tabela nr 14. Wydatki na zarząd na lata 2025 – 2029**

| Wyszczególnienie | 2025       | 2026       | 2027      | 2028         | 2029         |
|------------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------|
| <b>Razem</b>     | 920 000,00 | 960 000,00 | 1 008 000 | 1 060 000,00 | 1 120 000,00 |

7) Sprawowanie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym przez jeden podmiot, w dodatku przez spółkę z dominującym udziałem Gminy Miejskiej Iława jest sprawdzonym sposobem zarządzania tym zasobem.

16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Iława w latach 2025- 2029:

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokalu, w tym będące dodatkowym dochodem w związku ze zmianami stawek czynszu najmu w zasobach Gminy oraz środki z budżetu Gminy Miejskiej Iława
- 2) Dodatkowymi źródłami finansowania są:
  - wpływy z opłat za lokale użytkowe;
  - wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
  - dodatki mieszkaniowe.
- 3) Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - dotacje pochodzące z budżetu państwa na wsparcie budownictwa socjalnego,
  - kredyty komercyjne.
- 4) Przypisy, wpłaty oraz saldo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i socjalne Gminy za lata 2022-2024 przedstawiają tabele:

**Tabela Nr 15. Przypisy, wpłaty oraz saldo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i socjalne Gminy**

| Lata | Przypis      | Wpłaty       | Umorzenia<br>czynszowe –<br>zgony najemców | Zaległość z<br>danego roku | Saldo         |
|------|--------------|--------------|--------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| 2022 | 5 598 359,00 | 5 420 815,44 | 0                                          | 177 543,56                 | 4 438 427, 44 |
| 2023 | 6 124 700,01 | 5 976 864,38 | 0                                          | 147 835,63                 | 4 551 730,99  |
| 2024 | 6 858 731,90 | 6 775 587,06 | 0                                          | 83 144,84                  | 4 634 875,83  |

**Tabela Nr 16. Ilość kartotek lokali gminnych zadłużonych powyżej 3miesięcy**

| Rok  | Ilość kartotek lokali<br>mieszkalnych | Ilość kartotek lokali socjalnych | Razem |
|------|---------------------------------------|----------------------------------|-------|
| 2022 | 444                                   | 68                               | 512   |
| 2023 | 438                                   | 72                               | 510   |
| 2024 | 424                                   | 79                               | 503   |

**Tabela Nr 17. Wyплаты dodatków mieszkaniowych za lata 2022 – 2024**

| Rok  | Ilość przyznanych dodatków | Kwota przyznanych dodatków |
|------|----------------------------|----------------------------|
| 2022 | 823                        | 207 036,56                 |
| 2023 | 898                        | 287 152,64                 |
| 2024 | 905                        | 308 090,52                 |

17. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

**Tabela Nr 18. Wysokość wydatków w latach 2025-2029**

| <b>Rok</b> | <b>Koszty bieżącej eksploatacji [zł]</b> | <b>koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy [zł]</b> | <b>koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli [zł]</b> | <b>wydatki inwestycyjne [zł]</b> | <b>SUMA [zł]</b>  |
|------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 2025       | 4 780 000                                | 1 260 000                                                                                                    | 690 000                                                                                              | 400 000                          | <b>7 130 000</b>  |
| 2026       | 5 258 000                                | 1 380 000                                                                                                    | 750 000                                                                                              | 450 000                          | <b>7 838 000</b>  |
| 2027       | 5 784 000                                | 1 500 000                                                                                                    | 810 000                                                                                              | 500 000                          | <b>8 594 000</b>  |
| 2028       | 6 362 000                                | 1 580 000                                                                                                    | 890 000                                                                                              | 570 000                          | <b>9 402 000</b>  |
| 2029       | 6 998 000                                | 1 650 000                                                                                                    | 980 000                                                                                              | 630 000                          | <b>10 258 000</b> |

18. Działania aktywizujące gospodarkę mieszkaniową Gminy Miejskiej Iława

- 1) Doprowadzenie do realizacji projektu budowy budynku mieszkalnego w ramach ITBS finansowane poprzez kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 2) Doprowadzenie do wybudowania budynków z mieszkaniami komunalnymi,
- 3) Wspieranie ITBS poprzez:
  - przekazywanie aportem nowych terenów mieszkaniowych,
  - uzbrajanie terenów,
  - podwyższanie kapitału Spółki,
  - partycypacja w kosztach budowy zabezpieczenia najmu lokali.
- 4) Dążenie do zbycia w pierwszej kolejności lokali w budynkach Wspólnot, w których Gmina jest właścicielem ostatnich lokali,
- 5) Przekwaterowanie najemców w budynkach o złym stanie technicznym,
- 6) Wprowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem będzie odzyskiwanie zadłużenia najemców wobec Gminy oraz dostosowanie wielkości lokali do możliwości finansowych najemców:
  - zamiana taka może być także realizowana z urzędu, w związku z propozycją złożoną najemcy w sytuacji, gdy najemcy posiadają zadłużenie czynszowe, i którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy i skierowania sprawy do Sądu o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny, o innej powierzchni o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu, a najemca wyrazi na to zgodę,
  - preferowanie zamian z urzędu dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, nie zalegających w opłatach za lokal wobec Gminy, lokali odzyskiwanych o pełnym standardzie – lokale pozostawione przez tych najemców powiększać będą zasób lokali socjalnych.
- 7) Zwiększenie skuteczności windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale poprzez okresowe zatrudnianie firm windykacyjnych.
- 8) Podjęcie działań zmierzających do przekazywania terenów przyległych Wspólnotom Mieszkaniowym niezbędnych do ich funkcjonowania, w szczególności:
  - zamianie umów dzierżawy lub użyczenia, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów,
  - wykorzystanie art. 209a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 z późn. zm.)
  - niezbędne służebności gruntowe.

19. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 19.

**Tabela Nr 19. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikający ze stanu technicznego z podziałem na lata 2025-2029**

| Adres          | Nr bud. | Przewidywane nakłady na poszczególne lata 2025-2029 dla wyszczególnionych obiektów |      |        |         |         | Rodzaj remontu lub modernizacji                                                                                                                                           | Uwagi     |
|----------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                |         | 2025                                                                               | 2026 | 2027   | 2028    | 2029    |                                                                                                                                                                           |           |
| Barlickiego    | 9       |                                                                                    |      |        | 20 000  | 100 000 | remont klatki sch. (20.000); docieplenie elewacji (100.000)                                                                                                               |           |
| Dąbrowskiego   | 17      |                                                                                    |      |        |         |         |                                                                                                                                                                           | do zbycia |
| Dąbrowskiego   | 22A     |                                                                                    |      | 15 000 | 100 000 |         | wymiana posadzki na betonową na parterze klatki schodowej (15.000); izolacja ścian piwnic, wymiana okien pozostałych do wymiany i docieplenie ściany zachodniej (100.000) |           |
| Jagiellończyka | 6A      |                                                                                    |      |        | 10 000  |         | przebudowa sieci kanalizacyjnej (10.000)                                                                                                                                  |           |
| Jagiellończyka | 22      |                                                                                    |      |        |         |         |                                                                                                                                                                           |           |
| Jagielly       | 1C      | 50 000                                                                             |      |        | 50 000  | 50 000  | remont instalacji c.o. i wężła ciepłego (50.000) docieplenie stropodachu (50.000); wykonanie łazienek w lokalach (50.000)                                                 |           |
| Jagielly       | 6       |                                                                                    |      |        |         | 100 000 | docieplenie elewacji (100.000)                                                                                                                                            |           |
| Jagielly       | 7       |                                                                                    |      |        |         | 150 000 | wymiana pokrycia dachu z dachówki ceramicznej (150.000)                                                                                                                   |           |
| Jasielska      | 1B      |                                                                                    |      |        |         |         |                                                                                                                                                                           |           |
| Jasielska      | 1C      |                                                                                    |      |        |         |         |                                                                                                                                                                           |           |
| Jasielska      | 1E      |                                                                                    |      |        |         |         |                                                                                                                                                                           | rozbiórka |
| Jasielska      | 2       |                                                                                    |      |        |         | 50 000  | remont klatek schodowych (50.000)                                                                                                                                         |           |

|                  |     |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
|------------------|-----|--------|--|--|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Jasielska        | 4   |        |  |  | 60 000  | 400 000 | wymiana WLZ, montaż instalacji domofonowej, modernizacja oświetlenia na klatkach (30.000); malowanie klatek schodowych (30.000); wykonanie nowych lokali ze strychu (400.000); |           |
| Kolejowa         | 1   | 25 000 |  |  | 30 000  |         | remont dachu z okapami (25.000); remont klatek schodowych (30.000)                                                                                                             |           |
| Kolejowa         | 1G  |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| Kościuszki       | 27  |        |  |  | 200 000 | 800 000 | kapitałny remont budynku (1 000 000)                                                                                                                                           |           |
| Kościuszki       | 27A |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| Kościuszki       | 29B |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| 1 Maja           | 11  |        |  |  |         | 150 000 | wymiana pokrycia dachu z dachówki ceramicznej z remontem kominów (150.000)                                                                                                     |           |
| Mickiewicza      | 26  |        |  |  | 80 000  | 420 000 | docieplenie dachu (80.000); remont elewacji (420.000)                                                                                                                          |           |
| Mickiewicza      | 35  |        |  |  |         | 90 000  | docieplenie dachu, remont kominów część wysoka (90.000)                                                                                                                        |           |
| Niepodległości   | 4A  |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| Nowomiejska      | 19  |        |  |  | 35 000  | 20 000  | docieplenie dachu wraz z pokryciem (35.000); remont klatki schodowej (20.000)                                                                                                  |           |
| Polna            | 2   |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                | do zbycia |
| Polna            | 4   |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                | do zbycia |
| Polna            | 6   |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                | do zbycia |
| Wiejska          | 2A  |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| Wiejska          | 2E  |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                |           |
| Wojska Polskiego | 8   |        |  |  | 100 000 | 130 000 | izolacja ścian piwnic (100.000); docieplenie elewacji (130.000)                                                                                                                |           |
| Wojska Polskiego | 24A |        |  |  |         |         |                                                                                                                                                                                | do zbycia |

|              |     |        |         |  |  |  |                                                                                                                                   |  |
|--------------|-----|--------|---------|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Wyszyńskiego | 32A | 15 000 |         |  |  |  | wykończenie elewacji (15.000)                                                                                                     |  |
| Wyszyńskiego | 34A |        | 130 000 |  |  |  | wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. w lokalu (20.000);<br>docieplenie elewacji oraz dachu z modernizacją lokalu poddasza (110.000) |  |

### Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z faktem, iż poprzedni program wygaś, niezbędne jest przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025-2029 jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców zasobu Gminy, poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przedstawiony w niniejszej uchwale Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025-2029 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.