



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 3 grudnia 2025 r.

Poz. 4562

UCHWAŁA NR XXIV/241/2025 RADY GMINY GIŻYCKO

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko na lata 2026 – 2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 tj.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 tj.) – Rada Gminy Giżycko uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giżycko.

§ 3. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Giżycko

Mariusz Paweł Dobosz

**Załącznik do uchwały Nr XXIV/241/2025
Rady Gminy Giżycko
z dnia 27 listopada 2025 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Giżycko na lata 2026 – 2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko na lata 2026 – 2030, zwany w dalszej treści „Programem”, ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko oraz ustalić strategię działań władz samorządowych w zakresie podjętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030. Program swoim zakresem obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
3. Planowana sprzedaż lokali,
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Giżycko obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. Gmina Giżycko jest udziałowcem Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN–Północ Sp. z o.o. z siedz. w Olsztynie. Spółka rozpoczęła budowę bloku mieszkalnego, który oferować będzie 27 komfortowych mieszkań na wynajem w nowym budynku przy ul. Topolowej 7 w miejscowości Gajewo. Obecnie budynek mieszkalny jest w trakcie budowy, planowany termin zakończenia prac budowlanych to wrzesień 2026 roku. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN- Północ Sp. z o.o. to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, z przeznaczeniem dla osób i rodzin nieposiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie.
3. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało również poprzez adaptację istniejących już pomieszczeń.
4. Przewidywana na lata 2026 – 2030 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:
 - a) aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy Giżycko wynosi łącznie 32, lokale znajdują się w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych;
 - b) stan techniczny budynków w których znajdują się lokale mieszkalne jest następujący:
 - dobry: Spytkowo 21B,
 - zadowolający: Wilkasy Lipowa 23 i 1 oraz Olsztyńska 54, Kożuchy Wielkie 51 i 17A, Antonowo Sympatyczna 38A, Upały Małe 5, Kruklin 30/1,

- dostateczny: Doba 1, Świdry 37, Kamionki 45,
- zły: brak.

Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie gminy Giżycko przedstawia tabela

nr 1 Tabela nr. 1

Lp.	Położenie lokali	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1.	Antonowo, ul. Sympatyczna 38A	1	34,64
2.	Doba 1	12	531,90
3.	Kamionki 45	1	42,20
4.	Kożuchy Wielkie 17A	1	43,80
5.	Kożuchy Wielkie 51	2	106,46
6.	Kruklin 30/1	1	49,20
7.	Upały Małe	8	250,99
8.	Świdry 37	1	60,59
9.	Wilkasy, ul. Olsztyńska 54	2	161,50
10.	Wilkasy, ul. Lipowa 1/7	1	24,93
11.	Wilkasy, ul. Lipowa 23	1	48,20
12.	Spytkowo 21B (mieszkanie chronione dla osób niepełnosprawnych)	1	84,00

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓWI LOKALI

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno- bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

2. Analiza potrzeb remontowych.

Przy planowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego priorytetem powinno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców. W dalszej kolejności realizowane będą działania mające na celu podniesienie standardu zamieszkania.

Celem polityki remontowej nieruchomości jest doprowadzenie do wyrównania stanu technicznego wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Zakłada się, że nakłady na remonty będą umożliwiały utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a obiekty będą wyposażone w sprawnie działające instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną oraz charakteryzować się będą niskim zużyciem ciepła, uzyskanym w wyniku przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność gminy określane będą corocznie na podstawie przeglądów technicznych budynków. Pozwoli to na odpowiednie zabezpieczenie w budżecie gminy środków finansowych niezbędnych do realizacji najpilniejszych zadań w kolejnym roku budżetowym.

Oceny stanu technicznego budynków sporządzane będą każdego roku, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

W celu poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy zakłada się realizację w latach 2026– 2030 prac remontowych i modernizacyjnych, w szczególności ujętych w tabeli nr 2.

W planach znajduje się również kompleksowa termomodernizacja wszystkich budynków oraz wymiana dotychczasowych źródeł ciepła na nowoczesne, proekologiczne systemy ogrzewania, co pozwoli na

ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz obniżenie kosztów eksploatacji budynków.

Tabela nr. 2

Rok	Nazwa prac remontowo-inwestycyjnych
2026	1. Upały Małe 5 – usunięcie nieszczelności dachu 2. Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym Świdry 37 3. Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym Kamionki 45 4. Doba 1 – naprawa schodów zewnętrznych i ganków 5. Termomodernizacja mieszkania komunalnego Kożuchy Wielkie 17A 6. Modernizacja mieszkania komunalnego Kożuchy Wielkie 51
2027	1. Kompleksowy remont budynku mieszkalnego z lokalami socjalnymi w miejscowości Doba 1 2. Kompleksowy remont budynku mieszkalnego z lokalami socjalnymi w miejscowości Upały Małe 5
2028	1. Remont budynku mieszkalnego Wilkasy Lipowa 23
2029	1. Remont budynku mieszkalnego Świdry 37
2030	1. Ocieplenie fundamentów Antonowo, ul. Sympatyczna 38A

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Ze względu na tendencje spadkową sprzedaży lokali dalsza sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Zakłada się, że sprzedawane będą przede wszystkim lokale w budynkach, w których gmina Giżycko jest jednym z właścicieli. Działanie takie ma na celu obniżenie kosztów ponoszonych przez gminę na utrzymanie zasobów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W najbliższych latach gmina nie spodziewa się zdecydowanego wzrostu sprzedaży lokali. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujące je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

Celem sprzedaży lokali mieszkaniowych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- 2) pozyskiwanie środków na cele inwestycyjne np. remonty,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W latach 2026 – 2030 sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest w następujący sposób:

- 1) 2026 rok – sprzedaż 0 lokali;
- 2) 2027 rok – sprzedaż 1 lokalu;
- 3) 2028 rok – sprzedaż 0 lokali;
- 4) 2029 rok – sprzedaż 1 lokalu;
- 5) 2030 rok – sprzedaż 0 lokali.

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o kalkulacje kosztów utrzymania lokali gminnych tj.: koszty ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych, koszty usług kominiarskich, koszty przeglądów instalacji technicznych oraz wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

2. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. opłat za energię elektryczną, dostawę wody do lokalu z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, odbiór nieczystości stałych i płynnych itp.

3. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów oraz pozyskania nowych lokali mieszkaniowych.

4. Regulacje obniżania czynszu opierać się będą o poniższe kryteria:

1) stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od ich położenia na terenie Gminy Giżycko tj.:

a) w strefie I znajdują się następujące miejscowości: Antonowo, Bystry, Gajewo, Sulimy, Wilkasy;

b) w strefie II znajdują się pozostałe miejscowości Gminy Giżycko;

³/₄ przy czym obniżenie dotyczy tylko strefy II, gdzie bazowa stawka czynszu ulegać będzie obniżeniu o 10%.

2) pozostałe czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu są następujące:

a) brak instalacji wodociągowej - 10%

b) brak centralnego ogrzewania - 10%

c) brak ciepłej wody - 10%

d) brak instalacji gazowej - 5%

e) brak instalacji kanalizacyjnej - 5%

f) brak WC w lokalu - 5%

g) mieszkanie wspólne - 5%

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy Giżycko odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego i uchwał Rady Gminy Giżycko.

2. Zarząd nad zasobami mieszkaniowymi Gminy Giżycko sprawuje Gmina Giżycko, a zadania z tym związane wykonuje Referat Rozwoju Gospodarczego.

3. Do obowiązków zarządcy nieruchomości wspólnej należy:

1) realizacja zadań związanych z najmem lokali,

2) realizacja zadań wynikających z zasad wspólnego utrzymania nieruchomości,

3) obsługa finansowo- księgową.

1. Planuje się, że przedmiotem działania Gminy Giżycko w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy będzie:

1) prowadzenie gospodarki lokalami mieszkaniowymi będącymi w zasobach komunalnych,

2) modernizacja i adaptacja istniejących zasobów mieszkaniowych,

- 3) ewidencjonowanie nieruchomości,
- 4) dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem i windykacją tych należności,
- 6) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy.

Rozdział 7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkaniowych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych oraz budynków gospodarczych,
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

Rozdział 8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność wykonania;

- 1) remonty dachów,
- 2) wykonanie łazienek,
- 3) naprawy kominów,
- 4) remonty elewacji,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) termomodernizacje budynków,
- 7) wymiana źródeł ciepła.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania Programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr. 3

Lp.		2026	2027	2028	2029	2030
w tysiącach złotych						
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	9,4	9,4	10,2	10,2	11,2
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4,0	4,2	4,4	4,6	4,8
3.	Koszty remontów i modernizacji	150	150	70,0	75,0	75,0
4.	Wydatki inwestycyjne	390,0	1700,0	200,0	250,0	70,0
Razem		553,4	1836,60	284,60	339,8	161,00

Rozdział 9.
INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.
2. Rozważanie możliwości pozyskania lokali mieszkalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

Dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2023, poz. 725 tj.). Przyjęty uchwałą Rady Gminy Giżycko nr VI/72/2019 „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Giżycko” z dnia 27 marca 2019 roku obejmował lata 2019-2025. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres co najmniej pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Giżycko zgodnie z art. 4 w/w ustawy jest jednym z podstawowych zadań Gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Giżycko na lata 2026 – 2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.