



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 10 grudnia 2025 r.

Poz. 4753

UCHWAŁA NR XXI/160/25 RADY GMINY IŁAWA

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2026 - 2030"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) w związku z art. 40 ust. 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz stosownie do treści 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Iława uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2026 - 2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Iława.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Zieliński

Załącznik do uchwały Nr XXI/160/25

Rady Gminy Iława

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2026-2030. z dnia 28 listopada 2025 r.**Rozdział I****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iława w latach 2026 - 2030**

- §1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Iława.
2. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Iława wynosi 26, w tym:
- 1) 3 lokale mieszkalne są administrowane przez Gminny Ośrodek Kultury w Lasecznie;
 - 2) 1 lokal mieszkalny (mieszkanie treningowe) jest administrowany przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Iławie;
 - 3) 22 lokale mieszkalne znajdujące się w bezpośrednim zarządzie Gminy Iława (w tej liczbie znajduje się 14 lokali objętych aktualnie najmem socjalnym lokalu).

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Iława

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Metraż	Stan techniczny
1.	Mątyki 3A	10	łącznie 495,98 m ²	bardzo dobry
2.	Mątyki 3	3	łącznie 141,50 m ²	dostateczny
3.	Gardzień 27/1	1	65,00 m ²	dostateczny
4.	Gardzień 25/4	1	35,11 m ²	dostateczny
5.	Dół 9	1	41,72 m ²	dostateczny
6.	Segnowy 10/6	1	31,86 m ²	dostateczny
7.	Praszki 1/1	1	56,52 m ²	zły
8.	Ławice 8	1	42,17 m ²	dobry
9.	Kałduny 33/1	1	74,16 m ²	dostateczny
10.	Tynwałd 18	2	237,58 m ²	dostateczny
11.	Ławice 8 – mieszkanie chronione – zarządza GOPS	1	28,31 m ²	dobry
12.	Laseczno, Ząbrowo – zarządza GOK	3	164,05 m ²	dobry, dostateczny

3. W latach 2026 – 2030 planuje się działania zmierzające do systematycznego powiększania zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez pozyskiwanie lokali mieszkalnych i komunalnych w drodze inwestycji, adaptacji, zakupu lub współpracy z podmiotami zewnętrznymi. Realizacja wskazanych zamierzeń będzie uzależniona od możliwości finansowych Gminy, aktualnych uwarunkowań ekonomicznych, jak również dostępności krajowych i unijnych programów wspierających rozwój mieszkalnictwa, w tym instrumentów pozwalających na pozyskanie środków zewnętrznych.
4. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Iława na lata 2026 -2030 (wyrażona w %):

Tabela 2.

Stan techniczny lokali	2026	2027	2028	2029	2030
zły	4%	4%	4%	0%	0%
dostateczny	46%	44%	42%	39%	39%
dobry	12%	12%	12%	17%	17%
bardzo dobry	38%	40%	42%	44%	44%

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2026 - 2030

§ 2. 1 Analiza oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy zostały opracowane w celu zapewnienia bezpiecznych, zgodnych z przepisami, funkcjonalnych oraz energooszczędnych warunków użytkowania lokali i budynków pozostających w zasobie gminnym. Dokument stanowi podstawę do planowania finansowego, aplikowania o środki zewnętrzne oraz ustalania kolejności działań remontowo-modernizacyjnych.

2. Analiza potrzeb remontowych:

- 1) Zakres oceny - analiza została przeprowadzona na podstawie:
 - a) okresowych przeglądów technicznych,
 - b) zgłoszeń użytkowników i administratorów lokali,
 - c) dokumentacji technicznej, ekspertyz i inwentaryzacji,
 - d) oceny efektywności energetycznej,
 - e) zgodności z aktualnymi przepisami i standardami bezpieczeństwa.
 - 2) Zidentyfikowane potrzeby remontowe
 - a) Instalacje wewnętrzne - zużyta i niezgodnych z obecnymi standardami instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjnych oraz grzewcza.
 - b) Źródła ciepła - istnieje konieczność stopniowego zastępowania przestarzałych lub nieefektywnych źródeł ciepła rozwiązaniami niskoemisyjnymi, zgodnymi z zasadami ochrony powietrza oraz możliwymi do sfinansowania z programów modernizacyjnych.
 - c) Stan techniczny konstrukcji i elementów budowlanych - wskazane jest przeprowadzenie prac obejmujących m.in. dachy, elewacje, stolarkę okiennieo-drzwiową, tynki, elementy kominowe oraz naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji.
 - d) Efektywność energetyczna - budynki wymagają poprawy izolacyjności cieplnej ścian, dachów i stropów, co przełoży się na obniżenie kosztów eksploatacyjnych oraz poprawę komfortu mieszkańców.
 - e) Dostosowanie do potrzeb osób starszych i z niepełnosprawnościami - usuwanie bariery architektonicznych.
 - 3) **Priorytety działań**
 - a) Bezpieczeństwo ludzi i mienia
 - b) Usuwanie awarii oraz zagrożeń konstrukcyjnych
 - c) Modernizacja instalacji i źródeł ciepła
 - d) Prace zwiększające efektywność energetyczną
 - e) Podniesienie standardów użytkowych lokali
3. Plan remontów i modernizacji na lata 2026–2030

Tabela 3.

Lata	Zakres działania	Opis i uwagi
2026-2030	Dokumentacje, przeglądy, ekspertyzy, inwentaryzacje	Przygotowanie dokumentacji i aktualizacja ewidencji zasobu
2026-2028	Wymiana i modernizacja instalacji wewnętrznych	Instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i ogrzewania
2028-2030	Modernizacja lub wymiana źródeł ciepła	Wprowadzenie niskoemisyjnych systemów grzewczych i OZE
2026-2030	Prace ogólnobudowlane i konstrukcyjne	Remonty dachów, elewacji, kominów, klatek schodowych; stolarka
2027-2030	Działania podnoszące efektywność energetyczną	Termomodernizacja: ocieplenia, uszczelnienia, modernizacja przegród
2026-2030	Prace awaryjne i interwencyjne	Realizowane bieżąco wg potrzeb i zgłoszeń

Zasób mieszkaniowy gminy wymaga stopniowej, planowej i wieloetapowej modernizacji. Działania zaplanowane na lata 2026–2030 mają na celu zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców, poprawę standardów technicznych oraz efektywności energetycznej, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości finansowych gminy i dostępnych źródeł wsparcia.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 - 2030

§ 3. 1 Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XXI/195/2012 Rady Gminy Iława z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy, w tym w szczególności zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Iława, w/w uchwała określa warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwo nabywania oraz zasady udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026 – 2030:

Rok 2026 - 1 lokale mieszkalne

Rok 2027 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2028 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2029 - nie przewiduje się sprzedaży lokali

Rok 2030 – nie przewiduje się sprzedaży lokali

3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz przeznaczenia przez Gminę lokali do sprzedaży.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu za lokale mieszkalne
 - a) ciepło z c.o. - 30 %
 - b) łazienka w lokalu - 20 %
 - c) w.c. w lokalu - 20 %
- 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne
 - a) brak wodociągu - 30%
 - b) budynek do kapitalnego remontu - 30 %
 - c) ciemna kuchnia - 10 %
 - d) brak instalacji wodociągowej - 10 %
- 3) Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.
 3. Dopuszcza się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego. Ustala się w tym przypadku następujące wysokości obniżek czynszu:
 - 1) dla gospodarstw jednoosobowych jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury – obniżka 20 %;
 - 2) dla gospodarstw wieloosobowych jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury – obniżka 30%.

Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązujących wysokościach. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława

- § 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Iława.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

Rozdział VI

Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 będą środki pieniężne uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz środki finansowe z budżetu Gminy Iława, a także środki finansowe pozabudżetowe.

Rozdział VII

Wysokość kosztów w latach 2026 – 2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iława, a także koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Planowana wysokość wydatków na bieżącą eksploatację oraz remonty, modernizację i przeglądy lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł

L.P.	Nazwa zadania	Lata (w zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	5.000	8.000	10.000	10.000	8.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	25.000	35.000	50.000	50.000	50.000

2. Planowane koszty inwestycyjne będą uzależnione od pozyskanych przez Gminę Iława środków pozabudżetowych.

Rozdział VIII

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Iława

§ 8. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uwzględniając w szczególności konieczność:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym oraz jego stopniowej modernizacji,
- 3) zapewnienia efektywnego wykorzystania lokali i budynków.
2. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina podejmuje następujące działania:
 - 1) kierowanie pomocą mieszkaniową do osób spełniających kryteria określone w przepisach prawa oraz uchwale Rady Gminy,
 - 2) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w sytuacjach uzasadnionych względami społecznymi, zdrowotnymi, finansowymi lub związanymi z optymalizacją powierzchni użytkowej,
 - 3) podejmowanie działań zmierzających do eliminacji pustostanów oraz dostosowania lokali do zasiedlenia,
 - 4) monitorowanie i kontrolowanie sposobu korzystania z lokali, w tym podejmowanie działań zapobiegających dewastacjom i nielegalnemu podnajmowaniu,
 - 5) prowadzenie działań informacyjnych i doradczych dla najemców w zakresie prawidłowego użytkowania lokali,
 - 6) prowadzenie postępowań windykacyjnych oraz działań profilaktycznych w zakresie ograniczania zadłużenia czynszowego,
 - 7) podejmowanie działań zmierzających do pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych, w tym poprzez budowę, zakup, adaptację oraz współpracę z innymi podmiotami.
3. Gmina może proponować zawarcie umów najmu na czas oznaczony - najem socjalny lokalu lub najem na czas nieokreślony w zależności od sytuacji finansowej i bytowej wnioskodawcy.
4. Zamiany lokali mogą być dokonywane także w związku z przeznaczeniem lokali do sprzedaży, w szczególności gdy najemca nie wyraża chęci ich nabycia lub lokal nie spełnia kryteriów mieszkaniowych najemcy.