



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 1 kwietnia 2025 r.

Poz. 1450

UCHWAŁA NR XI/79/2025 RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZEWIE

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725), Rada Miejska w Węgorzewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025-2029” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Lipski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XI/79/2025
Rady Miejskiej w Węgorzewie
z dnia 26 lutego 2025 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025-2029

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025-2029 jest określenie kierunków działania w zakresie:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, osób pozostających w kryzysie bezdomności lub zamieszkujących w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 2) poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym o nieopłacalnym remoncie;
- 4) rozbiórki budynków kolidujących z planowanymi inwestycjami;
- 5) racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 6) racjonalnego gospodarowania zasobem tymczasowych pomieszczeń.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Węgorzewo;
- 3) administratorze - należy przez to rozumieć administrującego lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także zasobem tymczasowych pomieszczeń;
- 4) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 poz. 1335);
- 5) czynszu - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 6) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z wyjątkiem Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 8) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a Ustawy;
- 9) zasobie tymczasowych pomieszczeń - należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenia, które zostały wyodrębnione z mieszkaniowego zasobu Gminy na mocy Zarządzenia organu wykonawczego Gminy;
- 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 Ustawy;
- 11) programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025 -2029;
- 12) wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który ogłaszany jest co 6 miesięcy w wojewódzkim Dzienniku Urzędowym;

13) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali

w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów;
- b) zarządzania nieruchomością;
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni;
- d) ubezpieczenia nieruchomości;
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

3. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025 -2029”, zwany w dalszej treści „programem” stanowi realizację obowiązku, który nakłada Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725) i ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzewo oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty mieszkaniowej. Program jest kontynuacją Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo na lata 2020-2024.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i wynajmowane na zasadach najmu socjalnego oraz informacje na temat zasobu tymczasowych pomieszczeń

§ 2. 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

- 1) Mieszkaniowy zasób, objęty programem, stanowią lokale mieszkalne oraz lokale wynajmowane na zasadach najmu socjalnego będące własnością Gminy Węgorzewo położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
- 2) Obecnie do zasobu mieszkaniowego Gminy Węgorzewo przynależy 236 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 9 934,80 m², a jego wielkość oraz struktura przedstawiają się następująco:

Tabela nr 1

	Budynki komunalne stanowiące własność Gminy	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	Budynki we współwłasności, w których Gmina posiada lokale
Liczba budynków	24	40	21
Liczba wszystkich lokali komunalnych; w tym wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego	137	64	35
	23	4	6
Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali komunalnych [m²]; w tym wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego [m²]	5645,09	2738,85	1550,86
	855,48	141,44	260,45

3) Ustalając wielkość Zasobu Mieszkaniowego Gminy wzięto pod uwagę:

- a) obowiązek ustawowy Gminy w zakresie dostarczania lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego i zamiennych;
- b) potrzeby Gminy w zakresie mieszkań wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy dla osób, które reprezentują grupy zawodowe mające szczególne znaczenie społeczne;
- c) potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony i wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego.

4) Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy, m.in. z uwagi na:

- a) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych (pożar, powódź, katastrofa budowlana);

- b) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców gminy Węgorzewo (stanu zamożności rodzin, poziomu bezrobocia itp.).

Tabela nr 2**Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego**

Rok	Wielkość zasobów		
	Razem	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego
2025	231	198	33
2026	226	193	33
2027	221	188	33
2028	216	183	33
2029	211	178	33

- 5) W związku z przyjętymi regułami prywatyzacji lokali mieszkalnych, założono utrzymanie tempa prywatyzacji zasobu, tzn. sprzedaż średnio **5** lokali mieszkalnych w każdym roku.
- 6) Każdego roku Gmina pozyskuje do dyspozycji kilka lokali mieszkalnych, czy to w wyniku nabycia spadku, czy też uwolnienia dotychczas wynajmowanego lokalu. Liczba ta nie zabezpiecza jednak zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy do zapewnienia lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy i spełniających kryteria określone w Uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgorzewo.
- 7) Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponującymi lokalami mieszkalnymi.
- 8) W przypadku pozyskania środków zewnętrznych przewiduje się budowę / adaptację lokali mieszkalnych.
- 9) Obecny stan techniczny oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata przedstawia się następująco:

Tabela nr 3**Prognoza stanu technicznego zasobu**

Zasób mieszkaniowy	Stan techniczny	Rok				
		2025	2026	2027	2028	2029
Budynki mieszkalne	Dobry	48	49	50	51	52
	Średni	30	30	30	30	29
	Zły	5	4	3	2	2
Ogółem Budynki		83	83	83	83	83

§ 3. 1. Informacje na temat Zasobu Tymczasowych Pomieszczeń.

- 1) Ustalając wielkość Zasobu Tymczasowych Pomieszczeń wzięto pod uwagę:
- obowiązek ustawowy Gminy w zakresie wskazywania tymczasowych pomieszczeń na wniosek komornika, wykonującego obowiązek opróżnienia lokalu;
 - potrzeby Gminy wynikające z zapotrzebowania na tymczasowe pomieszczenia.
- 2) Zasób tymczasowych pomieszczeń, objęty programem stanowią tymczasowe pomieszczenia stanowiące własność Gminy Węgorzewo. Zlokalizowane są: w budynkach stanowiących własność Gminy, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy oraz w budynkach będących we współwłasności Gminy i innych właścicieli.
- 3) Obecnie do zasobu tymczasowych pomieszczeń przynależą 3 tymczasowe pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 50,55 m², a ich struktura przedstawia się następująco:

Tabela nr 4

	Właściciel budynku		
	Budynek stanowiący własność Gminy	Budynek wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy	Budynek we współwłasności Gminy i innych właścicieli
Liczba budynków	1	1	1
Liczba tymczasowych pomieszczeń	1	1	1
Powierzchnia użytkowa [m²]	19,32	23,55	7,68

4) W miarę rosnącego zapotrzebowania przewiduje się systematyczne zwiększanie liczby pomieszczeń tymczasowych. Pozyskiwanie ich nastąpi w drodze wyodrębniania z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2029

§ 4. 1. Analiza potrzeb remontowych i ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy techniczne obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Plan remontów z podziałem na lata 2025-2029, dąży do poprawy stanu lokali i pomieszczeń z priorytetem dla robót:

- 1) które zapobiegają zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców;
- 2) podnoszących standard zamieszkania mieszkańców;
- 3) umożliwiających przeniesienie mieszkańców z budynków i lokali przeznaczonych do wykwaterowania;
- 4) mających na celu dostosowanie lokali oraz pomieszczeń do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 5) umożliwiających zasiedlenie pustych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- 6) eliminujących źródła ciepła emitujące duże ilości CO₂.

3. Zakres prac remontowych, planowanych na lata 2025-2029 po uwzględnieniu wyników analizy potrzeb:

- 1) naprawa więźby dachowej, pokryć dachowych i kominów;
- 2) wymiana rynien i rur spustowych;
- 3) wymiana wiatrownic;
- 4) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) montaż obróbek blacharskich pod oknami;
- 6) przeprowadzenie bieżących napraw lokali i budynków, wymiana i naprawa instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy - służącym podniesieniu ogólnego standardu technicznego mieszkania.

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy na każdy rok kalendarzowy będą określone na podstawie przeglądów technicznych budynków, aby środki finansowe niezbędne do realizacji najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone

w budżecie Gminy na kolejny rok. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie na podstawie środków funduszu remontowego, w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

5. Realizacja planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od środków finansowych posiadanych w budżecie Gminy Węgorzewo w danym roku.

6. Analiza potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lata 2025-2029 przedstawia się następująco:

Tabela nr 5

Analiza potrzeb remontowych gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lata 2025-2029

Zakres prac remontowych	Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach wraz z szacowaną wyceną kosztów [w tys. zł], wynikające z analizy potrzeb				
	2025	2026	2027	2028	2029
Dachy	120	120	130	130	140
Elewacje	60	60	70	70	80
Stolarka budowlana	30	30	30	30	30
Instalacje elektryczne	15	15	15	15	15
Instalacje sanitarne	30	30	40	40	50
Przestawienie/wymiana pieców	20	20	20	20	20
Klatki schodowe	50	50	50	50	50
Remonty odzyskiwanych lokali	70	70	80	80	90
Inne (awarie, naprawy, rozbiórki)	55	55	65	65	75
RAZEM:	450	450	500	500	550

Rozdział 4.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach****§ 5. 1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych.**

- 1) Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy określa przepis prawa miejscowego jakim jest Uchwała Nr XXII/170/2008 Rady Miejskiej w Węgorzewie w sprawie zasad sprzedaży domów, lokali mieszkalnych i użytkowych na terenie gminy Węgorzewo, zmieniona Uchwałą Nr XIII/94/2015 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 23 września 2015 r. z uwzględnieniem przepisów zawartych w tej materii w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie. Budynek z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzenia budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.
- 3) Praktyka wskazuje, że rozproszenie udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzeniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 4) Ograniczenie ilości wspólnot z udziałem Gminy Węgorzewo jest uzasadnione tym, że gospodarowanie (ustalenie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalenie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Gminy.
- 5) Polityka prywatyzacyjna Gminy nie może pozostawać w kolizji z nałożonymi przez Ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
- 6) Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.
- 7) Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
 - b) pozyskiwanie środków na remonty kapitalne i nowe budownictwo.
- 8) Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale:
 - a) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny;
 - b) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy i których zbycie może utrudnić realizację racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym;

- c) w budynkach, których zbycie ze względu na usytuowanie może utrudnić realizację racjonalnej gospodarki przestrzennej Gminy;
- d) w budynkach, w których na wykonanie modernizacji lokali pozyskano dofinansowanie ze środków budżetu państwa lub z innych źródeł i gdzie ograniczenia co do sprzedaży lokali narzuca umowa zawarta z danym podmiotem.

2. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2029.

- 1) Na podstawie analizy sprzedaży lokali komunalnych w latach ubiegłych szacuje się, że średnia sprzedaż w kolejnych latach utrzyma się na podobnym poziomie. Poniższe tabele przedstawiają rozkład sprzedaży lokali w latach 2020-2024 oraz planowaną sprzedaż lokali w latach 2025-2029.
- 2) Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 przedstawiała się następująco:

Tabela nr 6

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2020-2024

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali [w m²]	Wartość sprzedanych lokali wg wyceny [w zł]	Wpływy do budżetu ze sprzedaży [w zł]
2020	3	183,95	298 716,00	102 248,82
2021	5	284,62	435 365,00	59 452,70
2022	15	728,51	1 367 300,00	187 858,87
2023	7	323,37	620 300,00	72 197,98
2024	6	280,72	637 830,00	58 696,00

- 3) Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029:

Tabela nr 7

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Planowane wpływy ze sprzedaży [w zł]
2025	5	60 000,00
2026	5	60 000,00
2027	5	65 000,00
2028	5	65 000,00
2029	5	70 000,00

- 4) W latach 2020-2024 liczba sprzedanych lokali była większa niż planowana, co było ściśle związane z rozesłaniem do najemców pism informujących o możliwości nabycia lokali na preferencyjnych warunkach. W latach 2025-2029 planuje się utrzymać sprzedaż lokali na poziomie 5 rocznie.
- 5) Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali lub jego zwiększenie, uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków najemców o wykup budynków i lokali. Ponadto umożliwia się w każdym roku objętym programem zwiększenie ilości sprzedaży najmowanych lokali i budynków o liczbę złożonych wniosków najemców o sprzedaż mieszkań.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się następujące czynniki wpływające na wielkość obniżki stawki bazowej czynszu:

- 1) brak w lokalu instalacji wodnej - 10 %,
- 2) brak w lokalu instalacji kanalizacyjnej - 10 %,
- 3) brak w lokalu wc - 5 %,
- 4) brak w lokalu łazienki - 5 %,
- 5) położenie lokalu w suterenie - 5 %,
- 6) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - 5 %,

7) zamieszkiwanie na terenie wiejskim - 10 %.

2. Ustala się następujące czynniki wpływające na wielkość podwyższenia stawki bazowej czynszu:

1) lokal w budynku jednorodzinnym - 40 %,

2) lokal położony w budynku po kapitalnym remoncie lub termomodernizacji - 20 %.

3. Stawka czynszu po obniżkach techniczno-użytkowych nie może być niższa niż stawka czynszu jak za najem socjalny lokalu.

4. Podwyżka o której mowa w ust. 2 nie może spowodować wzrostu czynszu powyżej 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego z wyłączeniem miasta Olsztyna.

5. W drodze Zarządzenia ustalana jest stawka czynszu za lokale wynajmowane na zasadach najmu socjalnego, która wynosi 50 % stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Stawka czynszu w tymczasowych pomieszczeniach jest równa stawce czynszu za lokale wynajmowane na zasadach najmu socjalnego, o której mowa w ust. 5.

7. Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego.

8. Zmiany w zakresie technicznego wyposażenia lokalu, o których mowa w ust. 1, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu.

9. Zamiana lokalu na lokal położony w budynku jednorodzinnym bądź przeprowadzenie kapitalnego remontu lub termomodernizacji budynku, o których mowa w ust. 2, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu.

10. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

11. Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Na pisemne żądanie Gminy najemca zobowiązany jest do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku nieudostępnienia żądanych dokumentów Gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8 % wartości odtworzeniowej w skali roku dla budynków w województwie warmińsko-mazurskim z wyłączeniem miasta Olsztyna.

12. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, która zapewniłaby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynku, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

13. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia 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 art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);

4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego.

14. Obniżkę, o której mowa w ust. 13, 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. 2023, poz. 725).

15. Obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 13 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:

Średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy* w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku:	Wysokość obniżki
70 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	10%
50 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	20%
30 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki	30%

* Przez gospodarstwo domowe rozumie się lokatora samodzielnie zajmującego lokal lub lokatora, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim stale zamieszkujące i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tego lokatora

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z jej przeznaczeniem a także uzasadnione inwestowania w nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzewo, Gmina wykonuje poprzez Administratora Zasobów Komunalnych Gminy Węgorzewo, którym są Ciepłownie Miejskie Sp. z o.o., w której Gmina Węgorzewo posiada 100% udziałów.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy prowadzone w sposób pośredni pozwoli na utrzymanie standardów zarządzania, a także zapewni realizację zadań własnych Gminy w sposób optymalny, zapewniający efektywne i racjonalne wykorzystanie środków finansowych.

W szczególności działalność ta obejmuje:

- 1) weryfikację dochodów pochodzących z lokali, opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i modernizacji zasobów oraz kontrolowanie ich wykonania;
- 2) przygotowanie programów i planów operacyjnych gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy;
- 3) reprezentowanie interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, nadzorowanie i kontrolowanie jakości usług świadczonych przez poszczególnych administratorów;
- 4) wykonywanie lub nadzorowanie właściwej realizacji utrzymania technicznego lokali i nieruchomości, będących własnością Gminy;
- 5) nadzór nad gospodarką finansową.

4. Gmina jako współwłaściciel nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, tworzącymi wspólnoty mieszkaniowe, jest jednym z uczestników takiej wspólnoty mieszkaniowej i podlega tym samym regułom oraz prawom jak pozostali właściciele lokali. Swoboda decyzji Gminy w części dotyczącej majątku wspólnego współwłaścicieli jest ograniczona.

5. W latach 2025-2029 nie przewiduje się poważnych zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy. Przewiduje się, że w kolejnych latach czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem Gmina wykonywać będzie poprzez Ciepłownie Miejskie Sp. z o.o. w której Gmina Węgorzewo posiada 100 % udziałów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z czynszów z najmu lokali użytkowych;

- 3) wpłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela;
 - 4) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu;
 - 5) środki z budżetu Gminy;
 - 6) dofinansowanie inwestycji mieszkaniowych z budżetu państwa i innych źródeł.
2. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy planowane są w sposób następujący:

Tabela nr 8

Zestawienie wpływów i wydatków na lata 2025-2029

Wpływy i wydatki [w zł] w poszczególnych latach					
Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy					
Wpływy Gminy	770 000,00	800 000,00	820 000,00	840 000,00	860 000,00
Wydatki					
Koszty remontów	350 000,00	375 000,00	400 000,00	425 000,00	450 000,00
Koszty mediów (c.o., gaz, energia elektr., wywóz nieczystości, woda, ścieki)	628 000,00	650 000,00	660 000,00	670 000,00	680 000,00
Koszty eksploatacji	514 000,00	516 000,00	518 000,00	520 000,00	522 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	210 000,00	215 000,00	220 000,00	225 000,00	230 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami komunalnymi	278 000,00	290 000,00	295 000,00	300 000,00	305 000,00
Koszty inwestycyjne	1 900 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00	450 000,00
Ogółem wydatki	3 880 000,00	2 496 000,00	2 543 000,00	2 590 000,00	2 637 000,00

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie

z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

3. Remonty będą realizowane w oparciu o przedkładane Gminie przez Administratora plany rzeczowo-finansowe.

4. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie

z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

5. Remonty będą realizowane w oparciu o przedkładane Gminie przez Administratora plany rzeczowo-finansowe.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) wypowiedzianie umów najmu osobom zajmującym lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu mieszkalnego spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny - celem tego działania będzie racjonalizacja prywatyzacji zasobu mieszkaniowego;
- 2) weryfikację umów najmu i wypowiedzianie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 3) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczanie lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia mieszkańców do lokalu zamiennego na czas trwania prowadzonych prac;
 - b) likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, świadczenia);
 - c) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale wynajmowane na zasadach najmu socjalnego;
- 4) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 5) opracowanie i bieżącą aktualizację informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Gminy Węgorzewo;
- 6) zapewnienie mieszkań zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania;
- 7) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na tworzenie zasobu mieszkaniowego zabezpieczającego bieżące potrzeby;
- 8) planuje się, aby lokale w których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego;
- 9) kontynuowanie sprzedaży na dotychczasowych warunkach z utrzymaniem preferencyjnych zasad sprzedaży lokali najemcom.

Rozdział 10. Podsumowanie

§ 11. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Węgorzewo oraz zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2025-2029 opracowano na podstawie danych i stanu prawnego na dzień 31 grudnia 2024 r. na okres 5 lat. W związku z powyższym zakłada się, że będzie on wymagał wprowadzenia zmian w latach następnych, adekwatnie do możliwości finansowych Gminy oraz wprowadzonych zmian prawnych, które będą warunkowały realizację tego programu.

2. Program stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w efektywnym gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Zakłada się, że planowane rozwiązania i przyjęte założenia przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Lipski