



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 15 stycznia 2026 r.

Poz. 246

### UCHWAŁA NR XXIX/237/2025 RADY GMINY OSTRÓDA

z dnia 29 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2025-2029**

Na podstawie 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 2023r. poz.725), **Rada Gminy Ostróda uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2025-2029, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda  
Marek Husar

Załącznik do uchwały Nr XXIX/237/2025  
Rady Gminy Ostróda  
z dnia 29 grudnia 2025 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2025-2029.

### Rozdział I.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ostróda obejmuje 129 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5396,42 m<sup>2</sup>, w tym 7 lokali socjalnych: w miejscowości Turznica 67b cztery lokale o pow. 101 m<sup>2</sup>, Turznica 67c o pow. 17 m<sup>2</sup> oraz w miejscowości Tyrowo 92/5 o pow. 26 m<sup>2</sup> i Tyrowo 92/6 o pow. 13 m<sup>2</sup>. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasób mieszkaniowy uległ powiększeniu poprzez adaptację, remont i zmianę użytkowania budynku o 19 lokali komunalnych w m. Tyrowo 101a oraz jeden lokal socjalny Tyrowo 92/6.

§ 2. 1. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025 - 2029, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,:

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2025	129	7	122
2026	127	7	120
2027	125	7	118
2028	123	8	115
2029	121	8	113

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych (głównie we wspólnotach mieszkaniowych - ze względu na wysokie koszty utrzymania przedmiotowych lokali mieszkalnych),
- 2) zmiana statusu lokali z komunalnych na socjalne (konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych regulują przepisy, zgodnie z którymi sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych., niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego może powodować roszczenie o zapłatę odszkodowania),
- 3) ilości odzyskanych lokali mieszkalnych (w wyniku ruchu ludności, śmierci najemców itp.),
- 4) przejść budynków i lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od aktualnego stanu utrzymania.

#### Struktura wieku budynków

Data budowy budynku mieszkalnego	%	Ilość budynków
Do roku 1969	28	20
Poczynając od roku 1970	72	35
<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>55</b>

2. Wyposażenie techniczne budynków i lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego:

Wyposażenie w instalacje i urządzenia - mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie, w tym:	122	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)		0
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	94	77
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	28	23
	Ogrzewanie elektryczne	1	0
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	122	100
3.	Instalacja elektryczna	122	100

4.	Instalacja gazowa	42	34
5.	Lokale z łazienką i wc	122	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0

#### Wyposażenie w instalacje i urządzenia - lokale socjalne.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie	7	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	0	0
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	0	0
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominiek)	6	85
	Ogrzewanie elektryczne	1	14
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	7	100
3.	Instalacja elektryczna	7	100
4.	Instalacja gazowa	0	0
5.	Lokale z łazienką i wc	7	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0

§ 4. 1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych został określony jako średni lecz wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontu, brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków. Prace remontowe będą przeprowadzane sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

2. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2025-2029 w stanie co najmniej niepogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

### Rozdział II.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokal, z podziałem na kolejne lata.

§ 5. 1. Jako priorytetowe na lata 2025 - 2029 uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów.

2. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda na zadowalającym poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) sprawną instalację elektryczną,
- 2) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- 3) sprawną instalację gazową,
- 4) sprawną instalację odgromową,
- 5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- 6) szczelność pokrycia dachowego,
- 7) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach i lokalach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

#### 4. Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach:

Rok	Zakres prac remontowych
2025	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej, rynien i rur spustowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2026	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej, rynien i rur spustowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2027	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej, rynien i rur spustowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2028	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej, rynien i rur spustowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2029	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej, rynien i rur spustowych, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.

5. Dodatkowo realizowane będą remonty wynikające z awarii, zaleceń kominiarskich, zaleceń wynikających z przeglądów stanu technicznego budynków, zaleceń Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

### **Rozdział III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029**

§ 6. W latach 2025-2029 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda.

§ 7. Planuje się następującą sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom w poszczególnych latach:

Lata	Planowana sprzedaż lokali
2025	6
2026	6
2027	6
2028	6
2029	6

### **Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Biorąc pod uwagę liczebność, stan techniczny oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy Ostróda, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych, w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym.

2. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem zasobu Gminy Ostróda.

3. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z:

- 1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu,
- 2) poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zwiększenie nakładów na remonty lokali mieszkalnych.

4. Wójt Gminy Ostróda zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Ustala się wykaz stref różnicujących stawkę bazową czynszu oraz ich wartości według położenia budynku. Gminę dzieli się na III strefy od najwyższej w Strefie I do odpowiednio najniższej Strefa II – 10 % i Strefa III – 20%:

STREFA I	STREFA II	STREFA III
Buńki	Bałcyny	Ciemniak
Cibory	Brzydowo	Bednarki
Czarny Róg	Durąg	Gierłoż
Czerwona Karczma	Dziadyk	Giętłowo
Czyżówka	Grabin	Glaznoty
Gąski	Grabinek	Jankowiec
Górka	Gruda	Janowo
Jabłonka	Idzbark	Klonowo
Kajkowo	Kątno	Miejska Woła
Lesiak Ostródzki	Kraplewo	Nowy Folwark
Lubajny	Lesiak Lipowski	Nowa Gierłoż
Międzylesie	Lichtajny	Pobórze
Morliny	Lipowo	Podlesie
Nowe Siedlisko	Lipowiec	Prusowo
Przyłądek	Marynowo	Rudno
Mała Ruś	Młyn Idzbarski	Ryńskie
Ryńskie	Naprom	Wólka Klonowska
Samborowo	Nastajki	Wygoda
Samborówko	Ornowo	Wysoka Wieś
Stare Jabłonki	Ostrowin	
Szafranki	Pancerzyn	
Tyrowo	Pietrzwałd	
Wałdowo	Reszki	
Warlity Wielkie	Smykowo	
Worniny	Smykówko	
Zabłocie	Szklarnia	

Zwierzewo	Sztyldak	
Żurejny	Turznica	
Zawady Małe	Wirwajdy	
	Wólka Lichtajńska	
	Wyżnice	
	Zajączki	

6. Ustala się następując czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki stawki czynszu	Czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie mieszkania	% podwyżki stawki czynszu
mieszkanie bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	30%	centralne ogrzewanie	20%
mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10%		
		Gaz przewodowy	25%
zły stan techniczny mieszkania	20%	gaz przewodowy	
średni stan techniczny mieszkania	10%		
brak W.C	10%		
brak łazienki	10%		
położenie lokalu w budynku ( lokal na			
trzeciej lub wyższej kondygnacji	5%		
lokal w suterenie /poniżej poziomu gruntu/	5%		

Objaśnienia wyrażeń z tabeli:

- 1) przez instalacje wodociągowe lub kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),
- 2) zły stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie przeznaczone do remontu kapitalnego,
- 3) średni stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie o znacznym stopniu zniszczenia, nie remontowane powyżej 7 lat,
- 4) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki instalację umożliwiającą podłączenie miski ustępowej, dotyczy to także pomieszczenia położonego poza lokalem w budynku,
- 5) przez łazienkę rozumie się również pomieszczenie w mieszkaniu posiadające instalacje: wodociągową i kanalizacyjną, które umożliwiają podłączenie urządzeń sanitarnych (w tym wanny, brodzika, itp.),
- 6) centralne ogrzewanie oznacza ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.

7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Ostróda.

8. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- 2) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych,
- 3) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu lub budynku, ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

9. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie.

**§ 9.** Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach w następujących wysokościach:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

30% przy średnim dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekraczającym 70% najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym

Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,

**2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:**

30% przy średnim miesięcznym dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym **50%** najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

**Rozdział V.**

**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami**

§ 10. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Ustala się, że w latach 2025 - 2029 zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywało na zasadach dotychczasowych, tj. obsługa techniczna lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych oraz dokumentacja związana z gospodarką lokalową w zakresie najmu, prowadzone będą przez pracownika Urzędu Gminy Ostróda.

3. Obsługa finansowa windykacji należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzona będzie przez pracownika Urzędu Gminy Ostróda.

4. Na lata 2025 -2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**Rozdział VI.**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokości wydatków w kolejnych latach**

§ 11. Finansowanie remontów, modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Ostróda na dany rok budżetowy i pochodzić będą z:

- 1) wpływów z opłat za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

§ 12. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego / zł./	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	55 000	55 000	34 000	30 000	27 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali komunalnych	230 000	180 000	165 000	135 000	110 000
Fundusz remontowy i zaliczka eksploatacyjna / lokale we wspólnotach mieszkaniowych/	10 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Koszty inwestycyjne	100 000	100 000	80 000	0	0
Razem	395 000	347 000	291 000	177 000	149 000

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

**Rozdział VII.**

**Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem**

§ 13. 1. Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda:

- 1) wynajem lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) planowanie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób,
- 3) doprowadzanie do zamiany lokali, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, co oznacza, że gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego lub też posiada zadłużenie czynszowe i w celu uniknięcia rozwiązania umowy oraz wszczęcia postępowania o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany lokalu na inny o obniżonym standardzie i obniżonym czynszu,
- 4) urealniania opłat czynszowych za lokale mieszkalne,

- 5) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
  - 6) podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
  - 7) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych,
  - 8) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
  - 9) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych - prac na rzecz Gminy Ostróda.
2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami.