



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 8 kwietnia 2026 r.

Poz. 1490

UCHWAŁA NR XXIV/126/2026 RADY GMINY JANOWO

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2036”

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Janowo uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowo na lata 2026-2036”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Janowo
Joanna Dymkowska

Załącznik do uchwały nr XXIV/126/2026
Rady Gminy Janowo
z dnia 26 marca 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowo na lata 2026-2036.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowo na lata 2026-2036*.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działań Gminy Janowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Janowo w latach 2026-2036

§ 2. 1. Gmina Janowo w swoim zasobie posiada 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 363,59 m², w tym:

- 1) 6 lokali mieszkalnych:
 - a) 5 w budynkach publicznych (położone na piętrze budynku ośrodka zdrowia w Janowie);
 - b) 1 lokal mieszkalny w pozostałych budynkach (w miejscowości Zachy);
- 2) 1 lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu (w budynku po byłej zlewni mleka w Janowie);
- 3) 1 budynek mieszkalny.

2. W miarę posiadanych środków sukcesywnie będą adaptowane pomieszczenia po byłej zlewni mleka na 3 lokale będące przedmiotem najmu socjalnego lokalu. W trakcie jest zmiana sposobu użytkowania.

3. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Janowo:

- 1) lokale mieszkalne mieszczące się w budynku ośrodka zdrowia w Janowie wyposażone są w c.o., kanalizację, wodę i WC z łazienką – ich stan techniczny jest dobry,
- 2) lokal mieszkalny położony w Zachach wyposażony jest w wodę, kanalizację, łazienkę z wc i centralne ogrzewanie etażowe, wymaga drobnych nakładów i nadaje się do zamieszkania – jego stan techniczny jest dobry,
- 3) lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu położony w Janowie wyposażony jest w wodę, kanalizację, energię elektryczną (licznik na kartę, na doładowania) – jego stan techniczny jest dobry,
- 4) budynek mieszkalny w Wichrowcu posiada doprowadzoną wodę, bez łazienki, WC i kanalizacji – jego stan techniczny jest zły, nie nadaje się do zamieszkania, brak przeglądu technicznego.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego obiektów – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów i modernizacji.

2. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych. Wszystkie remonty uzależnione będą od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Janowo:

1) w 2026 roku:

- a) wymiana barierki, poszerzenie i remont schodów przy budynku ośrodka zdrowia w Janowie od strony mieszkań;
- b) dokończenie dokumentacji i adaptacja kolejnego lokalu (instalacja wodna, kanalizacyjna i elektryczna) w byłej zlewni na lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu;
- c) wymiana barierki przy lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu;

2) w 2027 roku – kontynuacja prac adaptacyjnych lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu;

3) w 2028 roku odnowienie elewacji na budynku ośrodka zdrowia i remont opaski wokół budynku;

4) w 2029 roku adaptacja kolejnego lokalu użytkowego w byłej zlewni na 1 lokal mieszkalny lub lokal będący przedmiotem najmu socjalnego lokalu;

5) w 2030 roku remont trzecich schodów na zewnątrz budynku ośrodka zdrowia w Janowie z barierką – do pomieszczenia dla psychologa.

4. W kolejnych latach remonty będą prowadzone po ponownej analizie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. W sytuacjach awaryjnych, wszelkie naprawy będą realizowane na bieżąco.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Podstawowym celem sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy jest racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

§ 5. W latach 2026-2036 planuje się sprzedać 2 lokale:

- 1) 2026 rok – 1 lokal;
- 2) 2027 rok – 1 lokal.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość stawek czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni lokalu ustala Wójt Gminy Janowo w drodze zarządzenia.

2. Ustala się czynniki podwyższające stawkę wyjściową w wysokości:

- 1) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie i kotłownię zbiorczą - 20%,
- 2) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie etażowe - 20%.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę wyjściową w wysokości:

- 1) lokal pozbawiony WC - 10%,
- 2) lokal pozbawiony łazienki - 5%,
- 3) lokal bez doprowadzenia instalacji wodnej - 5%,
- 4) lokal nie podłączony do kanalizacji - 5%,
- 5) lokal pozbawiony dostępu na strych - 5%,
- 6) lokal bez piwnicy - 5%.

4. Czynsz może być ustalony na okres co najmniej 1 roku, zaś ewentualna podwyżka nie może być większa niż 15%

5. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu na czas nieokreślony,
- 2) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. z 2023 r., poz. 1335 z późn. zm.).

6. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:

- 1) obniżka czynszu o 20 %,
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 50 % najniższej emerytury,
- 2) obniżka czynszu o 10 %,
 - a) gdy miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 85 % najniższej emerytury,
 - b) gdy miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 70 % najniższej emerytury.

Rozdział 6.

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

- § 7. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Gminę Janowo.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe z budżetu gminy, dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom, środki unijne.

Rozdział 8.

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

§ 9. 1. Prognoza kosztów na lata 2026-2036 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.

Rodzaj wydatku	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Koszty bieżącej eksploatacji	2000,00	2000,00	2000,00	2500,00	2500,00	2500,00	3000,00	3000,00	3000,00	3500,00	3500,00
Koszty remontów	7000,00	7000,00	10000,00	7500,00	7500,00	1000,00	8000,00	8000,00	8500,00	8500,00	8500,00
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Planowane koszty inwestycji i modernizacji będą uzależnione od posiadanych środków finansowych gminy w budżecie lub środków pozabudżetowych.

Rozdział 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 10. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, przy wyodrębnianiu i adaptacji lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu, Gmina w miarę możliwości wyodrębni dodatkowy lokal mieszkalny, do którego będą przekwaterowywane rodziny na czas remontu ich lokalu.

UZASADNIENIE

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2036” jest realizacją obowiązku, który nakłada na samorząd Gminy art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janowo na lata 2015-2025 przestał obowiązywać z końcem 2025 roku, więc opracowano nowy program obejmujący lata 2026 – 2035.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.