

**UCHWAŁA NR XXVI/248/21  
RADY GMINY IŁAWA**

z dnia 26 lutego 2021 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława  
na lata 2021 - 2025".**

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 2020 r. poz. 713 ze zm.) 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Iława uchwała co następuje:

**§ 1.** Ustala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata 2021 - 2025" 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

**Roman Piotrkowski**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Iława na lata  
2021-2025.**

**Rozdział I**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Iława w latach  
2021 - 2025**

- §1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Iława.  
2. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Iława wynosi 34 lokale, w tym:  
1) 3 lokale mieszkalne znajdują się w zarządzie Gminnego Ośrodka Kultury w Lasecznie;  
2) 1 lokal mieszkalny (mieszkanie chronione) w zarządzie Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Iławie;  
3) 30 lokali mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim zarządzie Gminy Iława (w liczbie tej znajduje się 14 lokali objętych aktualnie najmem socjalnym lokalu).

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Iława

<b>L.p.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Metraż</b>	<b>Stan techniczny</b>
1.	Mątyki 3A	10	łącznie 495,98 m <sup>2</sup>	bardzo dobry
2.	Mątyki 3	3	łącznie 141,50 m <sup>2</sup>	dobry
3.	Gardzień 27/1	1	65,00 m <sup>2</sup>	dobry
4.	Gardzień 25/4	1	35,11 m <sup>2</sup>	dobry
5.	Dół 9	1	41,72 m <sup>2</sup>	dobry
6.	Ząbrowo ul. Morelowa 26	1	62,60 m <sup>2</sup>	dobry
7.	Wikielec 17 A	1	41,81 m <sup>2</sup>	średni
8.	Segnowy 10/6	1	31,86 m <sup>2</sup>	dobry
9.	Praszkki 1/1	1	56,52 m <sup>2</sup>	dobry
10.	Rudzienice ul. Sportowa 5	3	łącznie 163,61 m <sup>2</sup>	bardzo dobry
11.	Ławice 8	1	42,17 m <sup>2</sup>	dobry
12.	Kałduny 33/1	1	74,16 m <sup>2</sup>	dobry
13.	Frednowy 76/3	1	27,80 m <sup>2</sup>	zły
14.	Tynwałd 18	3	290,51 m <sup>2</sup>	dobry
15.	Szałkowo 19A	1	64,00 m <sup>2</sup>	dobry
16.	Ławice 8 – mieszkanie chronione – zarządza GOPS	1	20,28 m <sup>2</sup>	bardzo dobry
17.	Laseczno, Ząbrowo – zarządza GOK	3	164,05 m <sup>2</sup>	dobry

3. W latach 2021 – 2025 planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Iława w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych, jak również przy wykorzystaniu rozwiązań prawno – finansowych nowoutworzonego rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz we współpracy z Krajowym Zasobem Mieszkaniowym (KZM).  
4. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Iława na lata 2021 -2025 (wyrażona w %):

Tabela 2.

<b>Stan techniczny lokali</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
zły	3%	0%	0%	0%	0%
średni	3%	3%	3%	0%	0%
dobry	56%	59%	59%	59%	62%
bardzo dobry	38%	38%	38%	38%	38%

## Rozdział II

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 - 2025

§ 2. 1 Plan remontów i modernizacji związanych ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- 2021 – 2025 rok – stopniowa realizacja w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien, i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej, odnowienie i naprawa elewacji budynków, remont instalacji grzewczej i sanitarnej.

2. W latach 2021 – 2025 planuje się przeprowadzić remonty łącznie w 5 lokalach mieszkalnych.

Tabela 3. Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2025:

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1	Prace ogólnobudowlane:	2021 – 2025
	a) murarsko - tynkarskie	
	b) dekarstwo - blacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) kominiarskie	
	e) roboty różne (awarie, rozbiórki)	
2	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, przeglądy	2021 - 2025

3. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

## Rozdział III

### Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025

§ 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 określania 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 2021 – 2025:

Rok 2021 - 4 lokale mieszkalne

Rok 2022 - 2 lokale mieszkalne

Rok 2023 - 2 lokale mieszkalne

Rok 2024 - 2 lokale mieszkalne

Rok 2025 – 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> 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. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego. Ustala się 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 2021 - 2025

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 będą środki pieniężne uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz środki finansowe z budżetu gminy, a także środki finansowe pozabudżetowe.

## Rozdział VII

### Wysokość kosztów w latach 2021 – 2025 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)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	30.000	30.000	30.000	35.000	35.000

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. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową członków wspólnoty samorządowej Gminy Iława należy przestrzegać poniższych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoich elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
  - 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań będących przedmiotem zamiany,
  - 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej,
  - 4) czynić systematyczne starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych.
2. Nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali.
3. W ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Iława przewiduje się zamianę lokali mieszkalnych w związku z przeznaczeniem niektórych lokali do sprzedaży (chodzi zwłaszcza o przypadki, w których dany najemca nie wyrazi woli nabycia lokalu, który aktualnie zajmuje na podstawie umowy najmu). Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży będzie dodatkowo uzależniona od rozmiarów poczynionych przez Gminę Iława inwestycji dotyczących budowy nowych obiektów mieszkalnych.