

UCHWAŁA Nr XXV/197/2026
Rady Gminy Górowo Iławeckie
z dnia 26 lutego 2026 r.

PROJEKT

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2026-2030".

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Górowo Iławeckie uchwala "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2026 - 2030".

§ 2. "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2026 - 2030", zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Górowo Iławeckie oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2026 -2030

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Górowo Iławeckie tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane aktualnie przez Gminę Górowo Iławeckie, a w miejscowości Kamińsk przez zarządcę nieruchomości. Przewiduje się w kolejnych latach (w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych), że zarząd lokali będzie wykonywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

2. Gmina Górowo Iławeckie posiada 88 lokali mieszkalnych, w budynkach mieszkalnych i mieszkalno – użytkowych, w tym 13 lokali socjalnych.

Zestawienie posiadanych budynków i lokali w zależności od miejscowości przedstawia tabela nr 1

Tabela nr 1

Lp.	Ilość lokali mieszkalnych/ budynków mieszkalnych	Miejscowość
	8	Kandyty
	2	Sędziwojewo
	2	Galiny
	4	Robity
	4	Augamy

	1	Lipniki
	7	Stega Mała
	1	Żołędnik
	1	Zięby
	1	Dęby
	1	Bądle
	8	Dulsin
	10	Paustry
	17	Kamińsk ul. Oficerska, ul. Pocztowa, ul. Obrońców Westerplatte, ul. Topolowa, ul. Podleśna
	2	Wągródka
	4	Dzikowo
	2	Sigajny
	3	Weskajmy
	1	Gałajny
	1	Toprzyny
	1	Wągniki
	6	Nowa Karczma
	1	Elbląg
	88	RAZEM

§ 4. 1. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy pozwala na stwierdzenie, że stan ten w odniesieniu do lat poprzednich, ulega stopniowej poprawie.

2. Stan techniczny posiadanych lokali i budynków mieszkalnych przedstawia się następująco:

- 1) 60 lokali posiada dobry stan techniczny,
- 2) 28 lokale wymagają przeprowadzenia remontów.

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

§ 5. 1. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali będzie wykonywany w latach 2026 – 2030.

Większość budynków gminnych zachowana jest w należyтым stanie technicznym, oceniona jako stan dobry tj. budynki dobrze utrzymane, konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym o stopniu zużycia. Aby zapewnić ciągłość należytego stanu technicznego budynków gminnych w kolejnych latach, a także podnoszenie ich stanu technicznego zostaną ponoszone nakłady finansowe mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej, dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych, a także podniesienia komfortu i estetyki.

2. W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) remont dachów i elementów budynku,
- 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) naprawa systemów grzewczych,

- 4) naprawa instalacji elektrycznej i sanitarnej,
- 5) remont lokali.

3. Realizacja w poszczególnych latach remontów uzależniona będzie od zaplanowanych w budżecie gminy środków finansowych w danym roku kalendarzowym.

4. Plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Górowo Iławeckie

Lp	Wyszczególnienie	2026r./zł	2027r./zł	2028r./zł	2029r./zł	2030r./zł
1.	Remont dachów i elementów budynku	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3.	Naprawa systemów grzewczych	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
4.	Naprawa instalacji elektrycznej i sanitarnej	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
5.	Remont lokali	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	Ogółem	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

5. Oceniając realne możliwości Gminy w zakresie finansowania remontów zasobów komunalnych, można przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe i rozłoży się na okres do 2030 roku.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. Zakłada się dalszą sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego w następujący sposób:

- a) wybiórczy, polegający na wytypowaniu do sprzedaży lokali położonych w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi,
- b) rozproszony, umożliwiający wykup mieszkań przez każdego uprawnionego najemcę.

2. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.
2	3	5	5	5

W latach 2026 - 2030 planuje się sprzedaż 20 lokali.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Zasady polityki czynszowej stanowią element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i opierać się będą o następujące kryteria czynników obniżających stawki czynszu:

- 1) brak centralnego ogrzewania sieciowego-----**10%**

- 2) brak ciepłej wody z sieci -----10%
- 3) brak łazienki -----10%
- 4) brak wc -----10%
- 5) brak wody i kanalizacji lokalu -----10%

- 2. Łączna suma zmniejszeń nie może przekroczyć 50% czynszu ustalonego dla lokalu o pełnym standardzie wyposażenia.
- 3. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi 50% stawki czynszu, jaki obowiązuje za wynajem lokalu mieszkalnego.
- 4. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- 5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Górowo Iławeckie w drodze zarządzenia, na okres co najmniej 1 roku.

§ 8. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu obniżki czynszu dla najemców o niskich dochodach.

2. Czynsz naliczony według kryteriów ustalonych w § 7 ust. 1 uchwały, w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony:

- 1) o 10% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) o 20% jeżeli średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury na dzień złożenia wniosku w gospodarstwie wieloosobowym

V. 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

§ 9. 1. Mieszkaniowy zasób gminy zarządzany jest przez gminę, zakłada się powierzenie zarządzania zasobem mieszkaniowym podmiotowi posiadającemu licencję na działalność w tym zakresie.

2. Zasady zarządzania:

- a) utrzymanie zasobów w nie pogorszonej formie technicznej, w tym prowadzenie remontów, o których mowa w § 5,
- b) racjonalna gospodarka finansowa,
- c) zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych,
- d) dbanie o jakość obsługi mieszkańców.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach programu będą środki pieniężne pochodzące z opłat z tytułu najmu, środki pieniężne przewidziane z budżetu gminy oraz otrzymane przez Gminę środki finansowe i dofinansowanie zadań

własnych z budżetu Państwa, jak również dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę.

VII. 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

§ 11. Planowany podział kosztów na mieszkaniowy zasób gminy w kolejnych latach przedstawi się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2026r./zł	2027r./zł	2028r./zł	2029r./zł	2030r./zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
2.	Koszty remontów lokali i budynków	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5.	koszty inwestycyjne	200.000	100.000	100.000	100.000	100.000

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 12. Inne działania w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) utrzymanie standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,
- 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez:
 - a) proponowanie zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.
- 3) podejmowanie działań zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.
- 4) planowana sprzedaż lokali, przebiegać będzie zgodnie z postanowieniami § 6, niniejszej uchwały.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXXI/250/2021 Rady Gminy w Górowie Iławeckim z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2021-2025” (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2021 r. poz. 1890).

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Lech Hermanowicz

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2026 – 2030” jest realizacją obowiązku, który nakłada 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.

Rada Gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat. Przyjęty uchwałą nr XXXI/250/2021 Rady Gminy w Górowie Iławeckim z dnia 29 kwietnia 2021 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Górowo Iławeckie na lata 2021-2025, przestał obowiązywać z końcem 2025 r., tym samym opracowano nowy program obejmujący lata 2026 – 2030.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.