

Projekt
UCHWAŁA NR XXVIII/215/2026
RADY GMINY GÓROWO IŁAWECKIE
z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie wprowadzenia Programu „Mieszkanie za remont” oraz określenia szczególnych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie przeznaczonych do remontu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 3 i 5 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. 1. Wprowadza się Program „Mieszkanie za remont”, zwany dalej „Programem”.

2. Celem Programu jest racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie poprzez umożliwienie zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony w odniesieniu do lokali, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, z osobami, które wykonają ten remont na własny koszt na podstawie odrębnej umowy zawartej z Gminą.

§ 2. Szczegółowe zasady Programu, w tym:

- 1) kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przeznaczonego do remontu,
- 2) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem takiego lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

— określa „Regulamin Programu „Mieszkanie za remont”” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Niniejsza uchwała uzupełnia zasady ogólne wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie określone uchwałą Nr XXXI/249/2021 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 1889, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/269/2021 z dnia 30 lipca 2021 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 3302). W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się postanowienia uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym, oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górowo Iławeckie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
/-/ **Lech Hermanowicz**

Regulamin Programu „Mieszkanie za remont”

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin określa szczególne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie, które zostały przeznaczone do remontu w ramach Programu „Mieszkanie za remont”.

§ 2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) **uchwale podstawowej** — należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXXI/249/2021 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Górowo Iławeckie (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 1889, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/269/2021 z dnia 30 lipca 2021 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 3302);
- 3) **Programie** — należy przez to rozumieć Program „Mieszkanie za remont” wprowadzony niniejszą uchwałą;
- 4) **Gminie** — należy przez to rozumieć Gminę Górowo Iławeckie;
- 5) **Wójcie** — należy przez to rozumieć Wójta Gminy Górowo Iławeckie;
- 6) **Komisji** — należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem Wójta na podstawie § 15 ust. 1 załącznika do uchwały podstawowej;
- 7) **lokalu przeznaczonym do remontu** — należy przez to rozumieć wolny lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych lub urządzeń technicznych kwalifikuje się do remontu i został ujęty w wykazie, o którym mowa w § 5;
- 8) **umowie zobowiązującej** — należy przez to rozumieć umowę cywilnoprawną zawartą pomiędzy Gminą a kandydatem do najmu, określającą zakres prac remontowych, termin ich wykonania i sposób rozliczenia nakładów, na podstawie której kandydat uzyskuje prawo do przeprowadzenia remontu lokalu przed zawarciem umowy najmu;
- 9) **najniższej emeryturze** — należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 9 załącznika do uchwały podstawowej.

§ 3. Dysponentem lokali objętych Programem jest Wójt.

Rozdział 2.

Lokale przeznaczone do remontu

§ 4. 1. Do Programu mogą być zakwalifikowane wolne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych lub urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, a remont ten przekracza zakres bieżącej konserwacji obciążającej najemcę na podstawie art. 6b ustawy.

2. Do Programu nie kwalifikują się lokale:

- 1) których stan techniczny — potwierdzony decyzją organu nadzoru budowlanego — uniemożliwia zamieszkanie po remoncie wykonanym we własnym zakresie przez przyszłego najemcę;
- 2) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) przeznaczone na najem socjalny lub do realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 5. 1. Wójt do dnia 31 grudnia każdego roku sporządza i podaje do publicznej wiadomości — poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy — wykaz lokali przeznaczonych do remontu na rok następny.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, zawiera dla każdego lokalu co najmniej:

- 1) adres i położenie lokalu (kondygnacja, numer);
 - 2) powierzchnię użytkową;
 - 3) liczbę i powierzchnię pokoi;
 - 4) ogólny opis stanu technicznego oraz wskazanie zakresu prac koniecznych do wykonania;
 - 5) szacunkową wartość prac remontowych ustaloną przez Wójta na podstawie protokołu oględzin lub uproszczonego kosztorysu.
3. Wykaz pozostaje udostępniony przez okres co najmniej 30 dni przed rozpoczęciem naboru, o którym mowa w § 8.

Rozdział 3.

Adresaci Programu i kryteria dochodowe

§ 6. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu przeznaczonego do remontu mogą ubiegać się osoby pełnoletnie, członkowie wspólnoty samorządowej Gminy Górowo Iławeckie w rozumieniu § 1 ust. 1 załącznika do uchwały podstawowej, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) ich dochód, ustalany w sposób określony w § 4 ust. 3 i 4 załącznika do uchwały podstawowej, mieści się w widełkach określonych w § 7;
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zapewniającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych; warunek ten dotyczy także współmałżonka;

4) złożyły oświadczenie o możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu o szacunkowej wartości wskazanej w wykazie, o którym mowa w § 5.

2. W zakresie nieobjętym ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia uchwały podstawowej dotyczące dostępu do mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym w szczególności § 9 ust. 1 załącznika do uchwały podstawowej (pierwszeństwo nie przysługuje osobom, które w okresie ostatnich 5 lat zbyły lub darowały lokal lub budynek mieszkalny).

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na dzień złożenia wniosku oraz ponownie — w trybie aktualizacji wniosku — przed zawarciem umowy zobowiązującej.

§ 7. 1. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu w ramach Programu, ustalany na zasadach określonych w § 4 ust. 3 i 4 załącznika do uchwały podstawowej, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, powinien mieścić się w następujących widełkach:

1) w gospodarstwie jednoosobowym — **od 100 % do 250 % najniższej emerytury**;

2) w gospodarstwie wieloosobowym — **od 100 % do 200 % najniższej emerytury**.

2. Dolna granica progu dochodowego, o której mowa w ust. 1, ma na celu zapewnienie, że kandydat dysponuje realną zdolnością finansową do sfinansowania prac remontowych; górna — zachowanie społecznego charakteru zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w ramach Programu przysługuje, według poniższej kolejności:

1) osobom oczekującym na lokal zamienny w związku z koniecznością opróżnienia lokalu zajmowanego w mieszkaniowym zasobie Gminy (modernizacja, remont, rozbiórka, zdarzenie losowe);

2) osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony na podstawie § 15 załącznika do uchwały podstawowej, które złożyły deklarację uczestnictwa w Programie;

3) osobom oczekującym na zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia członka gospodarstwa domowego;

4) pozostałym osobom spełniającym warunki, o których mowa w § 6.

2. W ramach każdej z kategorii, o których mowa w ust. 1, w razie zgłoszenia się większej liczby kandydatów niż jest dostępnych lokali, o kolejności decyduje data wpływu wniosku do Urzędu Gminy.

Rozdział 4.

Tryb naboru i kwalifikacji

§ 9. 1. Po ogłoszeniu wykazu, o którym mowa w § 5, Wójt ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu w ramach Programu.

2. Wniosek składa się do Wójta na formularzu określonym zarządzeniem Wójta, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze, nie krótszym niż 30 dni od dnia jego opublikowania.

3. Do wniosku załącza się w szczególności:

- 1) dokumenty potwierdzające dochody wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
- 2) oświadczenie o sytuacji mieszkaniowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;
- 3) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym;
- 4) oświadczenie o możliwościach finansowych i technicznych wykonania remontu wraz ze wskazaniem lokalu (lokali) z wykazu, których wnioski dotyczą;
- 5) zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji Programu.

§ 10. 1. Wnioski opiniuje Komisja w trybie określonym w § 15 ust. 2–6 załącznika do uchwały podstawowej, z uwzględnieniem następujących odrębności:

- 1) Komisja sporządza odrębną listę osób zakwalifikowanych do udziału w Programie, zwaną dalej „listą programową”;
 - 2) lista programowa jest aktualizowana co najmniej raz w roku, najpóźniej do 31 marca roku, w którym ma być realizowany Program;
 - 3) na liście programowej osoby ujmowane są w kolejności wynikającej z § 8 ust. 1, a w ramach każdej kategorii — w kolejności daty wpływu wniosku.
2. Listę programową zatwierdza Wójt i podaje do publicznej wiadomości przez okres 30 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.
3. Osoby, których wnioski nie zostały uwzględnione, mogą w terminie 14 dni od dnia opublikowania listy programowej złożyć do Wójta uwagi, które rozpatruje Komisja w terminie 30 dni od dnia ich wpływu. Wniosek złożony po terminie nie jest rozpatrywany.

§ 11. 1. Wójt skreśla z listy programowej osobę, która:

- 1) przed propozycją zawarcia umowy zobowiązującej, pomimo dwukrotnego wezwania, nie dostarczyła aktualnych danych o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej gospodarstwa domowego;
 - 2) po weryfikacji zaktualizowanych danych nie spełnia warunków określonych w § 6;
 - 3) zrezygnowała pisemnie z udziału w Programie;
 - 4) podała we wniosku lub w aktualizacji nieprawdziwe dane;
 - 5) dwukrotnie odmówiła zawarcia umowy zobowiązującej w odniesieniu do zaproponowanego lokalu, bez uzasadnionej przyczyny.
2. O skreśleniu z listy programowej Wójt zawiadamia osobę pisemnie.

Rozdział 5.

Umowa zobowiązująca i wykonanie remontu

§ 12. 1. Po zakwalifikowaniu na listę programową i wskazaniu konkretnego lokalu, Wójt zaprasza osobę do zawarcia umowy zobowiązującej.

2. Umowa zobowiązująca jest umową cywilnoprawną i określa w szczególności:

- 1) oznaczenie lokalu i jego stan techniczny w dniu przekazania, potwierdzony protokołem oględzin;
- 2) zakres prac remontowych, ustalony na podstawie wykazu, o którym mowa w § 5, oraz oględzin lokalu;
- 3) termin rozpoczęcia prac — nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy zobowiązującej;
- 4) termin zakończenia prac i odbioru — nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia podpisania umowy zobowiązującej;
- 5) sposób udostępniania lokalu w okresie wykonywania prac;
- 6) zasady nadzoru nad pracami sprawowanego przez Gminę lub wskazanego administratora;
- 7) sposób rozliczenia poniesionych przez przyszłego najemcę nakładów, w zakresie określonym w § 13;
- 8) skutki niewykonania lub nienależytego wykonania prac, o których mowa w § 14.

3. Z chwilą podpisania umowy zobowiązującej osoba zachowuje miejsce na liście programowej do czasu zawarcia umowy najmu lub do skreślenia w trybie § 14.

4. Zawarcie umowy zobowiązującej nie stanowi zawarcia umowy najmu w rozumieniu art. 659 Kodeksu cywilnego ani art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy; w okresie obowiązywania umowy zobowiązującej do osoby wykonującej remont nie stosuje się obowiązków najemcy określonych w art. 6b ustawy.

§ 13. 1. Nakłady poniesione przez przyszłego najemcę na remont, udokumentowane fakturami lub rachunkami oraz potwierdzone protokołem odbioru robót, podlegają rozliczeniu na poczet czynszu najmu na warunkach określonych w umowie zobowiązującej.

2. Rozliczeniu podlegają nakłady do wysokości wartości wynikającej z kosztorysu robót zatwierdzonego przez Wójta przed rozpoczęciem prac, **nie więcej jednak niż równowartości 1.000 (jeden tysiąc) złotych na każdy m² powierzchni użytkowej lokalu.**

3. Potrącenie kwoty, o której mowa w ust. 2, z czynszu najmu następuje w równych ratach miesięcznych przez okres nie dłuższy niż **120 miesięcy** od dnia zawarcia umowy najmu, w taki sposób, aby miesięczna rata potrącenia nie przekraczała wysokości miesięcznego czynszu należnego za lokal.

4. W przypadku ustania stosunku najmu przed pełnym rozliczeniem nakładów:

- 1) z przyczyn leżących po stronie najemcy (w tym wypowiedzenia umowy z przyczyn, o których mowa w art. 11 ustawy) — niepotrącona część nakładów nie podlega zwrotowi i wygasa;
- 2) z przyczyn leżących po stronie Gminy (w tym wypowiedzenia w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki, modernizacji lub przeznaczenia lokalu na inne cele publiczne) — niepotrącona część nakładów podlega zwrotowi najemcy w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku najmu, na podstawie zaktualizowanego rozliczenia.

5. Przyszły najemca nie ma obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej, o której mowa w art. 6 ustawy, w odniesieniu do lokalu objętego Programem.

6. Szczegółowe warunki rozliczenia nakładów, w tym wzór wniosku o rozliczenie i wzór protokołu odbioru robót, określa Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 6.

Umowa najmu po wykonaniu remontu

§ 14. 1. Po zakończeniu prac remontowych i pozytywnym ich odbiorze przez Gminę, na podstawie protokołu odbioru, Wójt zawiera z osobą wykonującą remont umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony.

2. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, podlega zasadom ogólnym wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy określonym w uchwale podstawowej oraz przepisom ustawy, z zastrzeżeniem:

1) § 13 ust. 3 niniejszego Regulaminu (brak kaucji);

2) postanowień umowy zobowiązującej w zakresie rozliczenia nakładów.

3. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu, w szczególności w zakresie obowiązków utrzymania lokalu, określają przepisy art. 6a–6e ustawy oraz umowa najmu.

Rozdział 7.

Skutki niewykonania remontu

§ 15. 1. W przypadku gdy osoba, z którą zawarto umowę zobowiązującą:

1) w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy zobowiązującej nie rozpocznie prac remontowych, albo

2) w terminie wskazanym w umowie zobowiązującej, nie dłuższym niż 12 miesięcy od jej zawarcia, nie zakończy prac remontowych w zakresie określonym tą umową,

— Wójt może odstąpić od umowy zobowiązującej, cofnąć przydział lokalu i skreślić tę osobę z listy programowej.

2. W przypadku stwierdzenia, że prace remontowe wykonano niezgodnie ze sztuką budowlaną, niezgodnie z zakresem określonym w umowie zobowiązującej lub z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, Wójt może odmówić odbioru robót i wyznaczyć dodatkowy termin do usunięcia stwierdzonych wad — w przypadku nieusunięcia wad w wyznaczonym terminie stosuje się ust. 1 odpowiednio.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2:

1) rozliczeniu z Gminą podlegają wyłącznie nakłady udokumentowane fakturami lub rachunkami, w zakresie zaakceptowanym pisemnie przez Gminę przed dniem odstąpienia od umowy zobowiązującej;

2) osoba może ponownie ubiegać się o udział w Programie nie wcześniej niż po upływie 2 lat od dnia skreślenia z listy programowej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 4 (podanie nieprawdziwych danych) — w takim przypadku ponowne ubieganie się nie jest dopuszczalne.

4. Niezdolność wykonania remontu wynikająca z udokumentowanych okoliczności niezależnych od osoby wykonującej remont (w szczególności zdarzenia losowe, długotrwała choroba, zmiana sytuacji rodzinnej) może stanowić podstawę do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1, na uzasadniony wniosek osoby, jednorazowo, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. Przedłużenia udziela Wójt w formie aneksu do umowy zobowiązującej.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia uchwały podstawowej oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz innych obowiązujących przepisów.

§ 17. Wójt przedstawi Radzie Gminy informację z realizacji Programu po upływie pierwszego pełnego roku jego obowiązywania, a następnie w cyklach dwuletnich.