

# UZASADNIENIE

do projektu uchwały 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*

## I. Cel projektu

Projektowana uchwała wprowadza w Gminie Górowo Iławeckie Program „Mieszkanie za remont” (dalej: Program) — szczególny tryb wynajmowania lokali komunalnych, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych lub urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu. Lokale takie oddawane są w najem osobom, które zobowiążą się wykonać remont na własny koszt, w zamian za pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz prawo rozliczenia poniesionych nakładów na poczet czynszu.

Cele szczegółowe:

1. Racjonalne wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy — likwidacja pustostanów, których stan techniczny uniemożliwia ich obsadzenie w trybie zwykłym, bez kosztownego remontu finansowanego z budżetu Gminy.
2. Poprawa stanu technicznego zasobu — bez angażowania dodatkowych środków publicznych, przy jednoczesnym zachowaniu społecznego charakteru zasobu.
3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, którzy ze względu na poziom dochodów nie kwalifikują się do najmu socjalnego, lecz dysponują zdolnością finansową do sfinansowania remontu lokalu.
4. Zapobieganie postępującej degradacji budynków komunalnych.

## II. Stan faktyczny

Gmina Górowo Iławeckie dysponuje w mieszkaniowym zasobie lokalami w złym stanie technicznym, których obsadzenie w trybie zwykłym wymagałoby przeprowadzenia remontu na koszt Gminy. Wykaz tych lokali, prowadzony przez Wójta, obejmuje obecnie 9 lokali o łącznej powierzchni użytkowej około 395 m<sup>2</sup>:

Lp.	Adres	Powierzchnia	Zakres prac
1	Pastry 6/4	33,2 m <sup>2</sup>	malowanie i prace wykończeniowe
2	Pastry 6/6	13,0 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy
3	Pastry 6/7	16,9 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy
4	Dzikowo 16/2	42,2 m <sup>2</sup>	malowanie i prace wykończeniowe
5	Dzikowo 18/1	39,5 m <sup>2</sup>	dach, kosztorys
6	Dzikowo 18/4	59,3 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy (kosztorys)
7	Stega Mała 4/8	26,2 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy
8	Kandyty 22/5	76,3 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy

9	Kandyty 22/8	68,7 m <sup>2</sup>	remont kompleksowy
---	--------------	---------------------	--------------------

Łączny szacunkowy koszt doprowadzenia tych lokali do stanu nadającego się do zamieszkania w trybie zwykłym wynosi około 350–650 tys. zł, co jest istotnym obciążeniem dla budżetu Gminy.

### III. Stan prawny

Obowiązujące w Gminie Górowo Iławeckie zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu zostały określone uchwałą Nr XXXI/249/2021 Rady Gminy Górowo Iławeckie z dnia 29 kwietnia 2021 r. (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). Uchwała ta — w jej obecnym, obowiązującym brzmieniu (po uwzględnieniu również wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 2 września 2021 r., sygn. II SA/OI 660/21, Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 4112) — nie zawiera regulacji dotyczących wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy. Pozostawia to istotną lukę w polityce mieszkaniowej Gminy, której zasób obejmuje lokale wymagające takiej procedury.

Niniejszy projekt nie zmienia uchwały podstawowej, lecz ją uzupełnia, wprowadzając odrębny, szczególny tryb wynajmu dla kategorii lokali do remontu. W sprawach nieuregulowanych projektowaną uchwałą 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.

### IV. Podstawa prawna

Projekt opiera się na następujących przepisach:

- 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) — kompetencja Rady Gminy do stanowienia aktów prawa miejscowego.
- Art. 21 ust. 1 pkt 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) — kompetencja Rady Gminy do uchwalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- Art. 21 ust. 3 pkt 3 i pkt 5** tej samej ustawy — wyraźna delegacja ustawowa do uregulowania:
  - kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (pkt 3),
  - trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej (pkt 5).

Konstrukcja projektu mieści się w zakresie obu delegacji ustawowych. Projekt nie reguluje praw i obowiązków stron stosunku najmu (które są wyczerpująco określone w art. 6a–6e ustawy i nie podlegają zmianie aktem prawa miejscowego), a jedynie tryb postępowania prowadzącego do zawarcia umowy najmu oraz kryteria pierwszeństwa.

### V. Przyjęte rozwiązania prawne

#### 1. Forma aktu

Wybór formy odrębnej uchwały (a nie zmiany uchwały podstawowej XXXI/249/2021) wynika z potrzeby wyraźnego wyodrębnienia Programu i ułatwienia jego komunikacji wobec mieszkańców. Analogiczne rozwiązanie zastosowały m.in.: Rada Miejska Łądka-Zdroju (uchwała XII/61/2024) oraz Rada Miejska Oławy (uchwała LXVII/441/23).

## **2. Konstrukcja Programu**

Projekt przyjmuje konstrukcję sprawdzoną w uchwale Rady Miejskiej w Braniewie Nr XXIV/237/21 z dnia 24 marca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 1768), Rozdział 12 załącznika. Konstrukcja ta — w której:

- najpierw zawierana jest umowa zobowiązująca o charakterze cywilnoprawnym (nie najem),
- następnie wykonywany jest remont,
- po odbiorze robót zawierana jest umowa najmu na czas nieoznaczony,
- została przyjęta bez kwestionowania przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego w postępowaniu nadzorczym i pozostaje w obrocie prawnym.

Konstrukcja ta świadomie różni się od rozwiązania zastosowanego w gminie Banie Mazurskie (§ 7 uchwały XXII/154/2021), które zostało unieważnione przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego rozstrzygnięciem nadzorczym z 19 lipca 2021 r. (PN.4131.262.2021, Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2021 r. poz. 2933) — z uwagi na regulowanie aktem prawa miejscowego materii zarezerwowanej ustawowo dla art. 6a–6e ustawy.

## **3. Kryteria dochodowe (§ 7 Regulaminu)**

Projektowane widełki dochodowe:

- 100 % – 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 100 % – 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

— są wyższe od progów określonych w uchwale podstawowej dla zwykłego najmu na czas nieoznaczony (odpowiednio 150 % i 100 %). Wyższe widełki uzasadnia konieczność zapewnienia, że kandydat dysponuje realną zdolnością finansową do sfinansowania prac remontowych. Dolna granica (100 %) wyłącza z Programu osoby, które nie udźwignęłyby kosztów remontu, kierując je do trybu najmu socjalnego lub zwykłego.

Dopuszczalność określenia odrębnych, wyższych widełek dochodowych dla lokali do remontu została potwierdzona w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 30 marca 2021 r., sygn. III SA/GI 159/21 (oddalenie skargi wojewody śląskiego na analogiczne rozwiązanie w uchwale Rady Miasta Katowice) oraz w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 25 kwietnia 2022 r., sygn. III SA/GI 277/22 (uchylenie rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody śląskiego ws. programu „Mieszkanie za remont” Miasta Katowice). Stanowisko to znajduje również oparcie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 czerwca 2019 r., sygn. I OSK 2313/17.

## **4. Pierwszeństwo i tryb naboru (§ 8 i § 10 Regulaminu)**

Pierwszeństwo skonstruowano w czterostopniowej hierarchii: lokale zamienne, osoby z listy mieszkaniowej, osoby oczekujące na zamianę ze względów zdrowotnych, pozostali kandydaci spełniający warunki Programu. Konstrukcja ta odpowiada delegacji z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy.

Wnioski opiniuje istniejąca już Społeczna Komisja Mieszkaniowa, działająca na podstawie § 15 ust. 1 załącznika do uchwały podstawowej. Komisja prowadzi odrębną listę programową, podawaną do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń — co zapewnia kontrolę społeczną wymaganą art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy.

## **5. Umowa zobowiązująca i terminy (§ 12 i § 15 Regulaminu)**

Po zakwalifikowaniu kandydata Wójt zawiera z nim umowę zobowiązującą o charakterze cywilnoprawnym (nie umowa najmu). Konstrukcja ta — analogiczna do przyjętej w Braniewie — pozwala na ustalenie zakresu prac remontowych w drodze indywidualnej negocjacji, ustalenie sposobu rozliczenia nakładów oraz terminów (rozpoczęcie prac w 6 m-cy, zakończenie w 12 m-cy od podpisania umowy).

W okresie obowiązywania umowy zobowiązującej do osoby wykonującej remont nie stosuje się obowiązków najemcy określonych w art. 6b ustawy — co jednoznacznie rozgranicza materię zarezerwowaną ustawowo (stosunek najmu) od materii dopuszczalnej w akcie prawa miejscowego (tryb wyłonienia kandydata).

Sankcją za niewykonanie remontu w terminie jest cofnięcie przydziału lokalu i skreślenie z listy programowej. Projekt przewiduje jednorazową możliwość przedłużenia terminu o 6 miesięcy w przypadku udokumentowanych okoliczności niezależnych od osoby wykonującej remont.

## **6. Rozliczenie nakładów (§ 13 Regulaminu) — analiza ekonomiczna**

Mechanizm rozliczenia:

- nakłady udokumentowane fakturami lub rachunkami, do wysokości kosztorysu zatwierdzonego przez Wójta przed rozpoczęciem prac,
- z górnym limitem w wysokości **1.000 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu**,
- potrącane z czynszu w równych ratach miesięcznych przez okres do **120 miesięcy (10 lat)**,
- z miesięczną ratą potrącenia nie wyższą niż miesięczny czynsz najmu.

Limit 1.000 zł/m<sup>2</sup> ustalono z uwzględnieniem realnych kosztów remontu lokalu komunalnego w warunkach gminy wiejskiej w województwie warmińsko-mazurskim oraz dążenia do zachowania ekwiwalentności świadczeń. Limit ten — w odniesieniu do największego lokalu w wykazie (Kandyty 22/5, 76,3 m<sup>2</sup>) — daje maksymalną kwotę rozliczenia 76 300 zł, co odpowiada szacunkowemu kosztowi gruntownego remontu lokalu o tej powierzchni.

W przypadku ustania stosunku najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy przed pełnym rozliczeniem nakładów, niepotrącona część nakładów nie podlega zwrotowi (zabezpieczenie interesu Gminy). W przypadku ustania z przyczyn leżących po stronie Gminy — niepotrącona część nakładów podlega zwrotowi najemcy w terminie 3 miesięcy (zachowanie ekwiwalentności).

Brak obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej (art. 6 ustawy) — jako element ekwiwalentu świadczenia najemcy, zgodnie z wzorcem Miasta Krakowa i Miasta Trzcianki.

## **VI. Skutki regulacji**

### **1. Skutki finansowe dla budżetu Gminy**

Strona kosztowa (utrata przychodów):

- średni czynsz w gminie wiejskiej: ok. 5 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie,
- 9 lokali × średnio 44 m<sup>2</sup> × 5 zł = ok. 2.000 zł miesięcznie,
- okres potrącenia: do 120 m-cy,
- maksymalna utrata przychodów czynszowych w okresie 10 lat: ok. 240 000 zł (przy założeniu pełnego obsadzenia wszystkich 9 lokali w ramach Programu).

Strona oszczędnościowa (uniknięte koszty remontu):

- szacunkowy koszt doprowadzenia 9 lokali do stanu nadającego się do zamieszkania w trybie zwykłym: 350–650 tys. zł,
- średnio: ok. 500 000 zł.

Bilans netto dla Gminy: **oszczędność rzędu 260 000 zł** w okresie 10 lat, przy jednoczesnym obsadzeniu wszystkich 9 lokali. Dodatkowo Gmina unika ryzyka postępującej degradacji budynków komunalnych w wymienionych miejscowościach.

**Projekt nie powoduje konieczności zabezpieczania nowych środków w budżecie Gminy.**

## **2. Skutki społeczne**

- 9 rodzin lub gospodarstw domowych uzyska perspektywę zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony.
- Program zapełni lukę pomiędzy najmem socjalnym (dla osób o najniższych dochodach) a komercyjnym rynkiem mieszkaniowym — adresowany jest do mieszkańców o dochodach średnich, którzy z różnych powodów nie mogą nabyć własnego lokalu.
- Poprawa stanu technicznego budynków w sołectwach: Paustry, Dzikowo, Stega Mała, Kandyty.

## **3. Skutki organizacyjne**

Wprowadzenie nowych zadań po stronie Urzędu Gminy: prowadzenie wykazu lokali, organizacja naboru wniosków, weryfikacja kosztorysów, nadzór nad pracami remontowymi, odbiory robót, prowadzenie rozliczeń nakładów. Zadania te mieszczą się w zakresie obecnej działalności komórki organizacyjnej UG odpowiedzialnej za gospodarkę mieszkaniową; szczegółowy podział kompetencji określi Wójt w drodze zarządzenia organizacyjnego.

## **VII. Konsultacje społeczne**

Projekt uchwały podlega konsultacjom społecznym w zakresie i trybie określonym uchwałą Rady Gminy w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Górowo Iławeckie. Wyniki konsultacji zostaną przedstawione Radzie Gminy przed rozpatrzeniem projektu.

## **VIII. Zgodność z prawem Unii Europejskiej**

Projekt nie podlega notyfikacji w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, ponieważ adresatami Programu są osoby fizyczne, a rozliczenie nakładów na poczet czynszu — jako element ekwiwalentności świadczeń stron umowy — nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

Projekt nie jest objęty regulacjami prawa Unii Europejskiej.

## **IX. Podsumowanie**

Projektowana uchwała:

1. Wypełnia istotną lukę w polityce mieszkaniowej Gminy, dotyczącą lokali wymagających remontu.
2. Pozostaje w granicach delegacji ustawowej określonej w art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Opiera się na sprawdzonym wzorcu (Braniewo XXIV/237/21) zaakceptowanym przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.
4. Świadomie unika konstrukcji zakwestionowanych nadzorczo (Banie Mazurskie § 7).
5. Przynosi wymierną korzyść finansową dla budżetu Gminy w okresie 10-letnim.
6. Realizuje cele społeczne — zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, którzy dysponują zdolnością do sfinansowania remontu.

Przyjęcie uchwały rekomenduje się jako zasadne i zgodne z prawem.

Wójt Gminy Górowo Iławeckie  
**Krzysztof Baran**