

**UCHWAŁA NR LXXV/610/24  
RADY GMINY MRĄGOWO**

z dnia 24 stycznia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo na lata 2024-2028"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 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 Mrągowo uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo na lata 2024-2028” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Wiesław Szarek**

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mrągowo na lata 2024-2028

### Rozdział 1

Postanowienia ogólne

### Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

### Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2024-2028

### Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

### Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

### 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

### Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

### 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

### Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Program określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem jego potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

## **Rozdział 2**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mrągowo w poszczególnych latach**

§ 2. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy według stanu na dzień 31.12.2023 r. wchodzi 27 lokali mieszkalnych z wyszczególnieniem:

a) budynki stanowiące własność Gminy Mrągowo

tabela nr 1 wykaz budynków stanowiących 100% własność Gminy

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1	Bagienice Małe 10	1	50,10
2	Grabowo 2	5	251,21
3	Szczerzbowo 4	3	168,78
4	Uźranki 5	1	61,12
5	Zalec 17	3	278,25
<b>RAZEM</b>		<b>13</b>	<b>809,46</b>

b) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób prywatnych

tabela nr 2 wykaz lokali gminnych w budynkach stanowiących współwłasność

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali mieszkalnych gminnych	Powierzchnia lokali gminnych
1	Boże 50	1	45
2	Gronowo 18	1	72,7
3	Marcinkowo 51	2	52,04
4	Ruska Wieś 8	1	36
5	Szestno 38	1	36,3
6	Szestno 39	2	82,48
7	Uźranki 31	3	93,54
8	Uźranki 28	2	63,97
9	Wyszembork 17	1	54,83
<b>RAZEM</b>		<b>14</b>	<b>536,86</b>

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 3 prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
2024	2025	2026	2027	2028
24	23	26	26	26

W latach 2024-2028 prognozuje się spadek liczby lokali mieszkalnych. Gmina Mrągowo zamierza sprzedawać lokale komunalne na rzecz dotychczasowych najemców, w szczególności lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W ten sposób Gmina uniknie płaćenia kosztów zarządu i funduszu remontowego.

W roku 2026 Gmina planuje zaadaptować na mieszkania pomieszczenia strychu w jednym z budynków komunalnych.

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

tabela nr 4 prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	Wyposażenie	Stan techniczny budynku				
		2024	2025	2026	2027	2028
Bagienice Małe 10	brak łazienki, brak wody, brak c.o.	zły	-	-	-	-
Boże 50	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	zły	-	-	-	-

Grabowo 2	łazienka, wc sieć energetyczna, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gronowo 18	łazienka, wc sieć energetyczna, c.o.	średni	średni	średni	średni	średni
Marcinkowo 51	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ruska Wieś 8	łazienka, wc sieć energetyczna, c.o.	średni	średni	średni	średni	średni
Szczerzbowo 4	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	średni	średni	średni	średni	średni
Szestno 38	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Szestno 39	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Uźranki 5	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	średni	-	-	-	-
Uźranki 31	łazienka, wc, sieć energetyczna, piecokuchnia	średni	średni	średni	średni	średni
Wyszembork 17	łazienka, wc, sieć energetyczna, piecokuchnia	średni	średni	średni	średni	średni
Zalec 17	łazienka, wc, sieć energetyczna, c.o.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

### Rozdział 3

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikająca ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków.

2. W latach 2024-2028 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

## **Rozdział 4**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia poniższa tabela:

*tabela nr 5 prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego na rzecz dotychczasowego najemcy.*

Planowana sprzedaż	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
	3	1	0	0	0

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1 Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka bazowa ulega podwyższeniu bądź obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- 1) położenie budynku:
  - a) mieszkanie na kolonii wsi - 5 % obniżenie stawki bazowej
- 2) położenie lokalu w budynku:
  - a) lokal na I piętrze - 10% podwyższenie stawki bazowej
- 3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) woda bieżąca - 10% podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej
  - b) wc lub łazienka - 10% podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej
  - c) centralne ogrzewanie - 10% podwyższenie bądź obniżenie stawki bazowej
- 4) ogólny stan techniczny budynku:
  - a) zły stan techniczny budynku - 5% obniżenia stawki bazowej

4. Regulacja czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

5. W uzasadnionych przypadkach Wójt jako wynajmujący na wniosek najemcy może zastosować obniżkę czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

6. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

7. Obniżkę, o której mowa w pkt. 5 udziela się na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym został złożony wniosek z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy.

8. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

- 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
- 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

9. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 2) zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc w którym składany jest wniosek.

10. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa

domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

12. Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu nie mają wpływu na jej wysokość.

13 Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu nie opłacała czynszu za zajmowany lokal może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

14. W sprawach nieuregulowanych w temacie udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 6. 1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zarządzane przez Urząd Gminy Mrągowo.

2. Lokale gminne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób prywatnych zarządzane są przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Mrągowo uchwalanych na lata 2024-2028.

2. Środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy między innymi wpływy z opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, z opłat z tytułu najmu i dzierżawy, wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz inne składniki majątkowe Gminy.

3. Otrzymane przez Gminę Mrągowo środki finansowe z budżetu Państwa jak również z innych źródeł poza budżetowych.

## **Rozdział 8**

### **Wysokość kosztów w latach 2024-2028 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 wydatki inwestycyjne**

§ 8. 1. Wysokość wydatków 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 przedstawia poniższa tabela:

*tabela nr 6 koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi*

Lata	ogółem	Rodzaj kosztów w zł				
		Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja	Zarząd nieruchomością wspólną	Inwestycje
2024	55.818	15.000	35.000	0	5.818	0
2025	61.000	10.000	45.000	0	6.000	0
2026	216.500	10.000	40.000	0	6.500	160.000
2027	57.000	10.000	40.000	0	7.000	0
2028	57.500	10.000	40.000	0	7.500	0

2. Szczegółowy plan rzeczowo-finansowy gminnego zasobu mieszkaniowego uwzględniający konieczne koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali i budynków jest opracowany na każdy rok budżetowy i jest składnikiem uchwały budżetowej danego roku.

## **Rozdział 9**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. W pięcioletnim okresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy priorytetem będzie polepszenie sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Mrągowo, a w szczególności rozwiązanie problemu braku wolnych lokali mieszkalnych.

Ponadto Gmina będzie dążyła do:

- 1) zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez istniejące już wspólnoty mieszkaniowe,
- 2) dopasowania wielkości mieszkań do ilości osób w nich zamieszkujących i związana z tym zamiana mieszkań między lokatorami,
- 3) odzyskiwania mieszkań praktycznie niezamieszkałych, a także tych, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.