

**UCHWAŁA NR XXIV/123/2025
RADY GMINY GRODZICZNO**

z dnia 30 października 2025 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Grodziczno na lata 2025 – 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 t.j.) oraz 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 t.j.)

Rada Gminy Grodziczno uchwala, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2025 – 2030, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grodziczno.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Anna Kaczorowska

Kaczorowska Anna

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRODZICZNO

Rozdział 1.

Zasób mieszkaniowy gminy

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno na lata 2025 – 2030, zwany w dalszej części "Programem", ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodziczno oraz ustalenie kierunków działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej i w tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Grodziczno tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Grodziczno.
3. Nie przewiduje się w okresie objętym opracowaniem powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych, ani pozyskiwania przez Gminę lokali z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.
4. W okresie objętym programem nie przewiduje się wydzielenia z zasobu lokali i przeznaczenia ich pod najem socjalny, poza wypadkami losowymi.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Grodziczno.

§ 2.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Grodziczno według stanu na dzień 23.10.2025 r. wynosi 9 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 25 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 954,50 m²:

Rodzaj i adres budynku		
L.p.	Numer lokalu mieszkalnego	Powierzchnia lokalu w m ²
1.	Budynek mieszkalny – Białobłoty 27	
1.1.	1.	35,40
1.2.	2.	41,00
1.3.	3.	40,75
1.4.	4.	74,20
1.5.	5.	43,50
1.6.	6.	83,51
1.7.	7.	22,00
2.	Budynek mieszkalny – Boleszyn 80	
2.1.	1.	27,70
2.2.	2.	14,00
3.	Budynek mieszkalny – Grodziczno 39	
3.1.	2.	46,00
3.2.	3.	26,00
3.3.	4.	12,00
4.	Budynek mieszkalny – Grodziczno 85	
4.1.	1.	57,00
5.	Budynek mieszkalny – Kuligi 40	
5.1.	1.	40,91
5.2.	2.	24,20
6.	Budynek mieszkalny – Kuligi 44	
6.1.	1.	28,70
7.	Budynek mieszkalny – Linowiec 47A	
7.1.	1.	62,62
8.	Lokale mieszkalne w budynku gminnym – Mroczo 14	
8.1.	1.	92,40
8.2.	2.	54,10

8.3.	3.	41,39
8.4.	5.	31,12
9.	Budynek mieszkalny – Mroczno 100	
9.1.	1.	14,00
9.2.	2.	14,00
9.3.	3.	14,00
9.4.	4.	14,00

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych uzależnione będą od ich aktualnego stanu technicznego.
3. Stan techniczny lokali przedstawia się następująco:
 - 1) 8 lokali wymaga remontu kapitalnego (lokale wskazane w Tabeli 1, w punkcie 1.2., 1.4., 1.5., 1.7., 9.1, 9.2, 9.3, 9.4).
 Stan techniczny pozostałych lokali można uznać za dostateczny.
4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na poszczególne lata objęte Programem:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych
2025	25
2026	23
2027	22
2028	21
2029	20
2030	19

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 3.

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

§ 3.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wykazuje konieczność poprawy warunków, przeprowadzenia prac remontowych:

Lata	Potrzeby remontowe i modernizacyjne lokali mieszkalnych (ilościowo)
2025	1
2026	2
2027	2
2028	2
2029	2
2030	2

Tabela 3. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych mają na celu:
 - 1) poprawienie oraz utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
 - 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.
3. Realizacja planu remontów i modernizacji w każdym roku objętym Programem zależeć będzie od posiadanych przez Gminę środków finansowych na ten cel w danym roku budżetowym.
4. W zakres prac remontowych i modernizacyjnych wchodzi w szczególności:
 - 1) remonty pokryć dachowych;
 - 2) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 3) przebudowa kominów, systemów ogrzewania;
 - 4) naprawa instalacji elektrycznej i odgromowej;
 - 5) naprawa, wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej;
 - 6) inne prace remontowe ciężące na wynajmującym.

5. Za priorytetowe uznaje się remonty, które wynikają z wymogów bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa mienia oraz środowiska, w szczególności remonty instalacji elektrycznej, odgromowej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz remonty urządzeń służących ochronie środowiska.

Rozdział 4.

Plan sprzedaży w poszczególnych latach

§ 4.

1. W okresie objętym Programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych.
2. Analizując dotychczasowy popyt na zakup lokali mieszkalnych przewiduje się następującą sprzedaż tych lokali w poszczególnych latach:
 - 1) w roku 2025 – 0 lokali,
 - 2) w roku 2026 – 2 lokale,
 - 3) w roku 2027 – 1 lokal,
 - 4) w roku 2028 – 1 lokal,
 - 5) w roku 2029 – 1 lokal,
 - 6) w roku 2030 – 1 lokal.
3. Wykonanie planu sprzedaży zależy od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.
4. Sprzedaż mieszkań z zasobów komunalnych, w tym całości nieruchomości pozwoli ograniczyć koszty ponoszone na eksploatację zasobów komunalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Stawki czynszu bazowego z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o poniższe zasady ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Grodziczno.
2. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będzie obniżona według następujących warunków:
 - 1) brak w lokalu instalacji wodociągowej - 15%;
 - 2) brak w lokalu wc lub łazienki - 10%;
 - 3) brak centralnego ogrzewania - 10%.
3. Stawka czynszu w ramach najmu socjalnego stanowi 50 % stawki bazowej czynszu.
4. Regulacja stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 12 miesięcy.
5. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, może zostać zastosowana obniżka 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, o ile dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.
7. Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:
 - 1) 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40 % kwoty najniższej emerytury;
 - 2) 10 % dla gospodarstw domowych w których dochód liczony w okresie 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 55 % kwoty najniższej emerytury.
8. Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Wójta Gminy Grodziczno.
9. Do wniosku załącza się:
 - 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 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 gospodarstwa domowego uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o dodatkach mieszkaniowych.
11. Zmiana wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego wykazanego w deklaracji złożonej przez najemcę, która nastąpiła w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie ma wpływu na jej wysokość.

12. W sprawach nieuregulowanych w sprawach 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.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6.

1. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzane są obecnie w zakresie własnym przez Gminę Grodziczno.
2. W miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych, decyzje o zarządzie lokalami mieszkalnymi podejmować będą współwłaściciele lub wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji, kosztów zarząd nieruchomościami wspólnymi, kosztów inwestycyjnych w kolejnych latach

§ 7.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach objętych Programem będą środki pieniężne przewidziane w corocznych budżetach gminy na lata 2025 – 2030, w tym środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsz najmu za lokale mieszkalne) oraz środki pochodzące ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Planowana wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Rodzaj kosztów w zł	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029	2030 r.
Koszty eksploatacji	3000	12000	13000	14000	15000	16000
Koszty remontów i modernizacji	4000	25000	25000	25000	25000	25000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
Ogółem w zł	7000	37000	38000	39000	40000	41000

Tabela 4. Szacunkowa wysokość kosztów w latach objętym Programem związana z utrzymaniem lokali.

Rozdział 8.

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

§ 8.

1. Przedstawione w Programie zamierzenia mają na celu wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy przy uwzględnieniu aktualnych i przewidywanych możliwości finansowych Gminy.
2. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu:
 - a) wynajem osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
 - b) podlegają przekwaterowaniu do lokalu zamiennego:
 - pozbawionych mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych;
 - z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
 - z budynków przeznaczonych do opróżnienia lokalu na skutek zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - z budynków gminnych przeznaczonych do przebudowy i modernizacji.
 - 2) dążenie do odzyskania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu lub domu;
 - 3) racjonalne wykorzystanie środków finansowych na remonty budynków i lokali mieszkalnych;
 - 4) stosowanie aktywnej windykacji należności czynszowych;
 - 5) sprzedaż lokali zgodnie z planem określonym w rozdziale 4 niniejszego Programu;
 - 6) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprowadzać się będą do działań doraźnych.

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 t.j.).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

