

**UCHWAŁA NR X/73/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU**

**z dnia 28 października 2020 r.**

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029**

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611), Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pasłęku  
**mgr Marian Matuszczak**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020 – 2029**

### **Rozdział I**

#### **ZADANIA GMINY W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA**

Mieszkalnictwo jest dziedziną dotyczącą żywotnych interesów mieszkańców gmin, szczególnie newralgiczną pod względem społecznym. Strategiczne podejście do mieszkalnictwa jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy ograniczone są zarówno bieżące środki finansowe, jak i brak jest możliwości szybkiej poprawy warunków mieszkaniowych ludności poprzez budowę mieszkań lub podniesienie stanu technicznego istniejących zasobów. Podejście strategiczne pozwala na prowadzenie systematycznej analizy i dokonanie oceny stanu istniejącego, rozpoznanie zadań, które trzeba przedsięwziąć dla jego poprawy oraz dokonania właściwej oceny dostępnych środków i możliwości.

Lokalna polityka mieszkaniowa uwzględnia założenia polityki mieszkaniowej państwa i to zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i w zakresie gospodarki istniejącym zasobem mieszkaniowym. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno – gospodarczych i finansowych.

## Rozdział II

### WIELKOŚĆ I STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU

#### MIASTA I GMINY PASŁĘK

##### 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Pasłęk według stanu na dzień 1 stycznia 2020 roku przedstawia się następująco:

- 1) gmina jest 100% właścicielem 32 budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie miasta i gminy, z tego 20 budynków znajduje się w mieście, a 12 budynków znajduje się na terenie wsi,
- 2) w budynkach tych znajduje się 110 lokali, z tego 47 lokali przeznaczono na najem socjalny a 2 lokale stanowią pomieszczenia tymczasowe,
- 3) w 88 budynkach wspólnot mieszkaniowych mających uregulowany status prawny znajduje się 230 lokali stanowiących własność gminy, z tego 18 lokali przeznaczono na najem socjalny a 1 lokal stanowi pomieszczenie tymczasowe,
- 4) w 15 budynkach wspólnot mieszkaniowych nie mających uregulowanego statutu prawnego znajduje się 16 lokali, które stanowią własność gminy, z tego 9 to lokale mieszkalne, 6 lokali przeznaczono na najem socjalny a 1 lokal stanowi pomieszczenie tymczasowe,
- 5) łącznie Miasto i Gmina Pasłęk jest właścicielem 356 lokali, z tego 71 lokali przeznaczono na najem socjalny a 4 lokale stanowią pomieszczenia tymczasowe.

Szczegółowe dane dotyczące wielkości zasobów mieszkaniowych na dzień 01.01.2020 r., Miasta i Gminy Pasłęk, przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1

Rodzaj lokali	Ogólna liczba:			Lokale mieszkalne		Lokale najmu socjalnego		Pomieszczenia tymczasowe	
	budynków w szt.	lokali szt.	powierzchnia m <sup>2</sup>	ilość szt.	powierzchnia m <sup>2</sup>	ilość szt.	powierzchnia m <sup>2</sup>	ilość szt.	powierzchnia m <sup>2</sup>
Gminne lokale w budynkach w 100 % należących do gminy położone na terenie miasta	20	81	3005,84	42	2024,61	37	951,65	2	29,58
Gminne lokale w budynkach w 100 % należących do gminy położone i poza miastem	12	29	1549,09	19	1113,69	10	435,40	0	0
Razem	32	110	4554,93	61	3138,30	47	1387,05	2	29,58
Lokale mieszkalne gminne we wspólnotach mieszkaniowych na terenie miasta mające uregulowany status prawny	83	215	8865,43	198	8427,30	16	415,09	1	23,04
Lokale mieszkalne gminne we wspólnotach mieszkaniowych poza miastem	5	15	620,79	13	563,75	2	57,04	0	0
Razem	88	230	9486,22	211	8991,05	18	472,13	1	23,04
Lokale mieszkalne gminne na terenie miasta we wspólnotach mieszkaniowych nie mających uregulowanego statusu prawnego	2	2	28,70	1	20,46	0	0	1	8,24
Lokale mieszkalne gminne położone poza miastem we wspólnotach mieszkaniowych nie mających uregulowanego statusu prawnego	13	14	558,70	8	366,20	6	192,50	0	0
Razem	15	16	587,4	9	386,66	6	192,50	1	8,24
<b>Ogółem</b>	<b>135</b>	<b>356</b>	<b>14628,55</b>	<b>281</b>	<b>12516,01</b>	<b>71</b>	<b>2051,68</b>	<b>4</b>	<b>60,86</b>

## 2. Struktura wiekowa

Zasoby mieszkaniowe gminy, to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie. Struktura wiekowa budynków należących w 100 % do gminy przedstawia się następująco:

Tabela 2

Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali
do 1939 r.	28	60
1940 - 1950	0	0
1951 – 1970	2	14
1971 – 1990	1	25
1991 – 2020	1	10
<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>109</b>

Natomiast wiek budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale i jest tylko jednym z właścicieli, przedstawia się następująco:

Tabela3

Rok budowy	Liczba budynków ( wspólnot )	Liczba lokali
do 1939 r.	65	172
1940 - 1950	0	0
1951 – 1970	10	19
1971 – 1990	12	33
1991 – 2020	1	6
<b>Razem</b>	<b>88</b>	<b>230</b>

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych, to budynki wybudowane przed II wojną światową, a następnie częściowo odbudowane i remontowane po wojnie. Budynki te mają konstrukcję mieszaną, ściany murowane, a stropy, klatki schodowe i dachy drewniane pokryte dachówką ceramiczną. Większość obiektów, które zostały wzniesione przed 1939 rokiem podlegają ochronie konserwatorskiej.

Budynki należące w 100% do Gminy Pasłęk i oddane do użytku w latach sześćdziesiątych XX wieku i późniejszych, to zaledwie 4 budynki o konstrukcji trwałej, posiadające dosyć dobre wyposażenie oraz niezły standard mieszkań. Niespełna 65 % lokali gminnych znajduje się w budynkach mających uregulowany status prawny oraz ok. 4,5% lokali gminnych znajduje się we wspólnotach mieszkaniowych nie mających uregulowanego statusu prawnego. Są to przeważnie budynki wybudowane w latach przedwojennych lub w okresie powojennym i mają one niski standard. Natomiast 33 % lokali gminnych znajduje się w budynkach i mają one niski standard. Natomiast

niespełna 10 % lokali gminnych znajduje się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, wybudowanych w latach sześćdziesiątych i późniejszych i posiada dość dobre wyposażenie i niezły standard mieszkań.

### **3. Zaopatrzenie w media**

#### **3.1 Instalacja elektryczna**

100% zasobów miasta i gminy posiada instalację elektryczną.

#### **3.2 Instalacja wodno – kanalizacyjna w budynkach ze 100 % udziałem Gminy Pastętk**

- a) 100 % zasobów mieszkaniowych na terenie miasta jest wyposażonych w instalację wodociągową i kanalizacyjną,
- b) na terenach położonych poza miastem do wszystkich budynków, doprowadzono wodę z sieci wodociągowej gminnej, natomiast do kanalizacji ogólnospławnej podłączonych jest 5 budynków, oraz do bezodpływowych zbiorników podłączonych jest 7 budynków.

#### **3.3 Instalacja c.o. i c. w.**

- a) 64,23 % ( 228 lokali ) zasobów mieszkaniowych posiada ogrzewanie piecowe lub etażowe,
- b) 35,77 % ( 127 lokali ) zasobów mieszkaniowych posiada centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- c) 6,76 % ( 24 lokale ) ogółu zasobów mieszkaniowych gminy posiada ciepłą wodę z miejskiej sieci ciepłowniczej.

### **4. Stan techniczny konstrukcji budynków**

Stan techniczny budynków oraz lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy jest adekwatny do ich wieku, czasu i warunków ich użytkowania.

4.1 35 budynków wybudowanych przed 1939 rokiem oraz odbudowanych i adaptowanych tuż po wojnie, to budynki, ze względu na wiek i konstrukcje, najbardziej wyeksploatowane i narażone na fizyczne zniszczenie mimo prowadzonych w tych budynkach remontów. Izolacja pozioma i pionowa tych budynków nie spełnia swojej funkcji, co powoduje zawilgocenie murów i zagrzybienie mieszkań. Elementy konstrukcyjne tych budynków są w nienajlepszym stanie. Dachy w większości strome, o konstrukcji drewnianej, kryte

dachówką ceramiczną, najczęściej rozbiórkową. Elementy o znacznie zaawansowanej korozji biologicznej. Poważnym mankamentem jest stan obróbek blacharskich i opierzeń dachów. Ściany i kominy murowane posiadają spękania, co w przypadku kominów stwarza realne zagrożenie, pożarowe. Stolarka okienna drewniana, letnio – zimowa, stolarka drzwiowa drewniana, zniszczone przez korozję biologiczną, jest systematycznie wymieniana.

4.2 3 budynki wybudowane w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych, to budynki mające nieskuteczną izolację, co powoduje szybką degradację, zużyte pokrycia papowe – ich nieszczelności mają wpływ na pogarszanie się stanu konstrukcji budynków. Nieszczelna stolarka okienna i drzwiowa pogarsza warunki mieszkaniowe.

4.3 3 budynki wybudowane po 1970 roku, to budynki o zadowalającym stanie technicznym, w zasadzie wymagają tylko bieżącej konserwacji. Jednakże wymagają wymiana pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej.

4.4 W większości budynków nienajlepszy jest stan wewnętrznej instalacji elektrycznej, która jest sukcesywnie wymieniana. Ponadto zachodzi konieczność modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej i ogrzewania. Ze względu na wady technologiczne oraz zastosowane materiały budowlane, budynki te nie spełniają obecnych norm związanych z zabezpieczeniem przed stratami ciepła i wymagają docieplenia ścian zewnętrznych i stropodachów oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, w celu sprostania obecnym normom.

4.5 Lokale mieszkalne, zarówno te znajdujące się w budynkach należących w 100 % do gminy jak i budynkach wspólnot mieszkaniowych, są w o zróżnicowanym standardzie.

Lokale znajdujące w budynkach wybudowanych przed wojną oraz tuż po wojnie charakteryzują się niskim standardem. Wyposażone są w podstawowe media i ogrzewanie w zdecydowanej większości piecowe, wc wspólne, bez łazienek i ciepłej wody. Lokale w budynkach z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych są w lepszym standardzie, oprócz wyposażenia w podstawowe media posiadają w nieznacznej części ogrzewanie piecowe lub etażowe. Wyposażone są w samodzielne wc przynależne do mieszkań, a niektóre w łazienki. Najwyższy standard mają lokale mieszkalne wybudowane po 1970r., które w większości posiadają centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, wc i łazienki.

## Rozdział III

# PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA I GMINY PASŁĘK NA LATA 2020 – 2029

Ilościowo zasoby mieszkaniowe gminy, na dzień 01.01.2020 r. zostały opisane w rozdziale II opracowania. W związku z planowaną sprzedażą mieszkań zasób mieszkaniowy gminy będzie się zmniejszał z roku na rok.

Przy opracowaniu prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego uwzględniono budowę 2 budynków przy ul. Spółdzielczej w Pasłęku z 18 lokalami oraz założono pozyskanie 9 lokali poprzez generalny remont budynku nr 5 przy ul. Sprzymierzonych w Pasłęku.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2020 – 2029 przedstawiono w poniższej tabeli, przyjmując, że co roku zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych, których uśredniona powierzchnia będzie wynosiła 411.30 m<sup>2</sup>.

Tabela 4

Rok	Lokale ogółem		Lokale mieszkalne		Najem socjalny lokali		Pomieszczenia tymczasowe	
	Liczba [szt.]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Liczba [szt.]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Liczba [szt.]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Liczba [szt.]	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
2020	355	14599,73	281	12512,01	71	2051,68	4	60,86
2021	345	14188,43	271	12100,71	71	2051,68	4	60,86
2022	335	13777,13	261	11689,41	71	2051,68	4	60,86
2023	325	13365,83	251	11278,11	71	2051,68	4	60,86
2024	324	13415,03	250	11304,31	71	2051,68	4	60,86
2025	314	13392,03	240	10893,01	71	2051,68	4	60,86
2026	322	12980,73	248	10942,21	71	2051,68	4	60,86
2027	312	13029,93	238	10530,91	71	2051,68	4	60,86
2028	302	12618,63	228	10119,61	71	2051,68	4	60,86
2029	292	12207,33	218	9708,31	71	2051,68	4	60,86

1. Zmiany w zasobach mieszkaniowych gminy mogą nastąpić z następujących przyczyn:

- 1) Rozbiórka budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,



- 2) Przeznaczenie lokalu mieszkalnego na pomieszczenie tymczasowe,
- 3) Pozyskanie nowych lokali,
- 4) Sprzedaż lokali.

Obecny stan techniczny budynków należących w 100 % do gminy nie prezentuje się najlepiej, 87,5 % to budynki wybudowane przed wojną lub też remontowane i modernizowane w okresie powojennym. Podobnie większość lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach wspólnotowych, w których gmina jest tylko jednym z właścicieli, jest w nienajlepszym standardzie i stanie technicznym. Niespełna 70% tych lokali znajduje się w budynkach wybudowanych przed wojną, a tylko 30% w budynkach wybudowanych po 1951 r. Mając na uwadze poważną sytuację należy w najbliższym czasie podjąć działania mające na celu podniesienie standardu technicznego budynków i lokali komunalnych.

2. Główne zadania na lata 2020 – 2029 to:

- 1) roboty zabezpieczające elementy konstrukcyjne i remonty kapitalne budynków,
- 2) roboty remontowe i wymiana pokryć dachowych,
- 3) roboty termomodernizacyjne budynków obejmujące:
  - a) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) docieplenie przegród budowlanych, ścian zewnętrznych stropodachów,
- 4) modernizacja wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- 5) wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- 6) remonty pieców, ogrzewania etażowego i instalacji c.o. oraz modernizacje systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców i kotłów na opał stały, wykonanie wewnątrz lokali lub budynków instalacji centralnego ogrzewania i włączenie budynków lub lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej.

## **Rozdział IV**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Analiza potrzeb i plany remontowe sporządzane są w oparciu o niżej wymienione zasady.

1. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb. Plany remontowe obejmują większość budynków zarówno ze względu na stan techniczny, a także na konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.
3. Roczne plany rzeczowe stanowią element wieloletniego programu gospodarowania-zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy w latach 2020 – 2029. Sporządzane są w oparciu o zabezpieczone środki na roboty remontowe w corocznym budżecie gminy. Analizując potrzeby remontowe wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, stwierdza się ich powtarzalność dla większości budynków. Najważniejsze potrzeby-remontowe na lata 2020 – 2029 zasobów mieszkaniowych gminy zostały przedstawione poniżej:

## **1. Termorenowacja budynków**

Jest jednym z najważniejszych zadań, ponieważ zmniejsza zużycie energii cieplnej, a co za tym idzie obniża koszty eksploatacji budynków. Termorenowacja obejmuje:

1. Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
2. Docieplenie przegród budowlanych tj. ścian zewnętrznych i stropodachów.

### **1.1 Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.**

Dotychczas wymieniono, około 55 % zużytej stolarki okiennej i drzwiowej. Pozostała stolarka jest w złym stanie technicznym, nie spełnia szczelności i izolacyjności. W związku z powyższym należy w dalszym ciągu prowadzić jej systematyczną wymianę.

### **1.2 Docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów .**

Większość mieszkalnych budynków gminnych nie spełnia wymogów obecnych norm współczynnika przenikania ciepła. Dotychczas ocieplono ściany trzech budynków. Tylko w niewielkim stopniu wykonano docieplenie stropodachów. W

związku z powyższym niezbędne jest podjęcie systematycznych działań w tym zakresie.

## **2. Remonty instalacji elektrycznej**

W większości budynków stan wewnętrznej instalacji elektrycznej jest dobry. Jest ona wykonana z przewodów miedzianych a niekiedy z aluminiowych i o zbyt małych przekrojach w stosunku do faktycznego zapotrzebowania mocy.

Dotychczas systematycznie wymieniano wewnętrzną instalację zasilającą w budynkach oraz instalację wewnętrzną w lokalach. Należy jednak w trybie pilnym wykonać dalsze remonty tych instalacji.

## **3. Remonty instalacji wodno – kanalizacyjnej**

Znaczna część budynków wyposażona w instalacje wodno – kanalizacyjne posiada instalacje stare, zużyte, niedrożne wymagające wymiany. Do tej pory w nieznacznym stopniu była prowadzona wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnych. Niezbędne są więc remonty instalacji ( głównie pionów )zarówno wodociągowych jak i kanalizacyjnych.

## **4. Ogrzewanie mieszkań**

64,23% zasobów mieszkaniowych posiada ogrzewanie piecowe lub etażowe. Dlatego zachodzi potrzeba przestawienia około 20 pieców kaflowych rocznie. Ogrzewanie etażowe to instalacje przestarzałe, zasilane głównie z trzonów kuchennych, wymagają remontów i modernizacji. W budynkach wyposażonych w centralne ogrzewanie konieczne jest dostosowanie instalacji do nowych parametrów grzewczych, poprzez jej modernizację. Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania lokali poprzez likwidację pieców i kotłów na opał stały, wykonanie wewnątrz lokali lub budynków instalacji centralnego ogrzewania i włączenie budynków lub lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu lokali, w szczególności modernizacji systemów ogrzewania przez lokatora za częściowym zwrotem kosztów z budżetu miasta i Gminy Pasłęk, w tym z dotacji celowej udzielonej na ten cel Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku.

## **5. Remonty dachów**

85 % budynków mieszkaniowego zasobu została wybudowana przed II wojną światową i remontowane w okresie powojennym. Większość budynków posiada dachy o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką. Duża część budynków posiada więźby dachowe o zawansowanej korozji biologicznej. W związku z powyższym znaczna część dachów wymaga pilnych remontów, tj. wymiany pokrycia, remontu więźb dachowych, obróbek blacharskich i systemów odwodnienia dachów. Ponadto ze względu na zły stan kominów, konieczna jest ich przebudowa. Należy zaznaczyć, iż aktualny stan techniczny dachów może rodzić zagrożenia dla ludzi.

## **6. Roboty zabezpieczające elementy konstrukcyjne budynków**

W budynkach wymagane są remonty i wzmocnienia murowanych ścian konstrukcyjnych i stropów drewnianych z uwagi na ich wiek i rodzaj zastosowanych do ich budowy materiałów. Należy zaznaczyć, iż są to bardzo ważne elementy budynków.

## **7. Remonty podłóg**

Znaczna część podłóg to podłogi drewniane, które w wyniku długotrwałego użytkowania oraz zawilgocenia budynków uległy korozji biologicznej. Do tej pory prowadzone były remonty podłóg i konieczna jest ich kontynuacja.

## **8. Remonty klatek schodowych**

Wiele budynków posiada drewniane klatki schodowe. Z uwagi na to, iż jest to ważny element budynku, zapewniający bezpieczeństwo mieszkańcom, niezbędny jest ich remont do utrzymania właściwych warunków higieniczno – sanitarnych.

## **9. Plan remontów i konserwacji z podziałem na lata**

Przewidywane nakłady na remonty i konserwacje gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2029, w tys. zł, przedstawione zostały w poniższej tabeli:

**Tabela 5**

<b>LATA</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Remonty i konserwacje lokali i budynków	530	480	430	390	330	320	300	290	280	270

Przy szacowaniu powyższych nakładów, w założeniach przyjęto prognozowaną wielkość gminnych zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach wynikającą z tabeli nr 4 oraz wskaźnik inflacji na poziomie 4 %w stosunku rocznym.

## **Rozdział V**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych realizowana jest w oparciu o zasady określone w Uchwale Rady Miejskiej Nr VIII/53/03 z dnia 29 sierpnia 2003 roku.

W okresie od 2010 roku do 2019 roku sprzedano 136 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6599,35 m<sup>2</sup> z czego wynika, że średnia powierzchnia sprzedanego lokalu mieszkalnego wyniosła 48,52 m<sup>2</sup>. Sprzedaż za ten okres wyniosła niespełna 14 lokali mieszkalnych rocznie. Po analizie wykupu mieszkań w w/w okresie przewiduje się, że w latach 2020 – 2029 sprzedaż wyniesie średnio 10 lokali rocznie o łącznej powierzchni 411,30 m<sup>2</sup>.

Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie realizowana z zachowaniem poniższych zasad.

1. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określa Rada Miejska w Pastęku.
2. Lokale mieszkaniowe zasobu gminnego mogą być sprzedane najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony, na pisemny wniosek najemcy
3. Sprzedaż lokali będzie następować w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

Jako działanie kierunkowe i priorytetowe przyjmuje się sprzedaż mieszkań w gminnych budynkach, w których gmina jest jednym z właścicieli. Działanie takie ma na celu

przede wszystkim uwolnienie gminy od ponoszenia kosztów utrzymania tych nieruchomości.

## Rozdział VI

### ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

#### I. Zasady polityki czynszowej

Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Pasłęk przeznaczone są pod wynajem na ogólnych zasadach wynikających z ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

Ustala się dla Miasta i Gminy Pasłęk następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne:
- 2) za najem socjalny lokali,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

Obowiązujące stawki czynszów ustalane są w oparciu o stawkę bazową z uwzględnieniem czynników podwyższających oraz obniżających ich wysokość. Aktualnie obowiązujące stawki czynszu wynoszą:

Tabela 6

STAWKA CZYNSZU	WARTOŚĆ STAWKI W zł/ m <sup>2</sup> /m-c	% WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA MIESZKANIA
Maksymalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	4,84	1,46%
Minimalna stawka czynszu po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	2,22	0,67%
Bazowa stawka czynszu na terenie miasta	3,46	1,04%
Bazowa stawka czynszu na terenie gminy	2,77	0,83%
Średnia stawka czynszu na terenie miasta i gminy po zastosowaniu czynników podwyższających oraz obniżających	3,12	0,94%
Wartość odtworzeniowa ustalona przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (17.03.2020 r.)	9,96	3%

--	--	--

Rzeczywista wartość czynszu dla poszczególnych lokali mieszkalnych kształtowana jest w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu czynników podwyższających oraz obniżających ich wartość użytkową lokali, a w szczególności ilość lokali w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, czy ogólny stan techniczny budynku.

Planuje się kształtowanie stawek w oparciu o niżej podane zasady:

1. Dążąc do uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym wyższy wskaźnik pokrycia faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i wykonania koniecznych inwestycji, wprowadza się stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych, w przedziale od 1,1% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym w przypadku gdy:
  - 1) – wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu, stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie,
  - 2) – wzrost wskaźnika przeliczeniowego Wojewody spowoduje wzrost stawki bazowej czynszu o co najmniej 5 groszy, stawka ta może być podwyższona-
2. Podwyżka czynszu następować może 1 raz w roku.
3. Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu uwzględnia się czynniki podwyższające i obniżające jego wartość wg poniższej tabeli czynników.

Czynniki wpływające na poziom czynszu

**Tabela 6**

Lp.	Czynniki podwyższające/obniżające poziom czynszu	Zmiana w stosunku do stawki bazowej
I	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE POZIOM CZYNSZU	
1.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie. Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczoną z elektrociepłowni – ciepłowni i kotłowni lokalnych ( osiedlowych i domowych )	+ 20%
2.	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody. Dotyczy dostarczania do lokalu wody podgrzewanej energią cieplną	+ 20%

	pochodzącą z ciepłowni lub kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych )	
3.	Lokal usytuowany w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, w zabudowie szeregowej lub w budynku z wyodrębnioną księgą wieczystą	+ 50%
4.	Lokal w którym najemca prowadzi działalność gospodarczą	+ 10%
5.	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 70,00 m <sup>2</sup> , gdy powierzchnia pokoi jest wyższa niż 10 m <sup>2</sup> na jednego członka gospodarstwa domowego i gdy nadwyżka obejmuje co najmniej jeden pokój	+ 10%
II	CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE POZIOM CZYNSZU	
6.	Lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki - decyzja właściwego organu	- 20%
7.	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do remontu kapitalnego w drodze orzeczenia technicznego opracowanego przez uprawnioną instytucję lub rzeczoznawcę budowlanego	- 20%
8.	INNE CZYNNIKI	
8.1.	Brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	- 10%
8.2.	Brak łazienki. Przez łazienkę rozumie się trwale wydzielone w samodzielny lokal mieszkalny pomieszczenie posiadające stałe instalacje: a) wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie baterii, wanny, brodzika, itp. b) ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu np. piecyk gazowy, bojler, pogrzewacz wody, itp.	- 10%
8.3.	Brak W.C. Przez brak W.C. rozumie się brak doprowadzenia do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i urządzenia spłukującego.	- 10%
8.4.	Lokal z ciemną kuchnią (bez okna zewnętrznego)	- 10%
8.5.	Lokal, dla którego umowa najmu przewiduje wspólne użytkowanie pomieszczeń przez kilka lokatorów (np.: wspólne korzystanie z W.C., korytarzy, łazienek, itp.)	- 10%



9	<p><b>DODATKOWE INFORMACJE DO TABELI CZYNNIKÓW:</b></p> <p>1) I.4. Stosuje się, gdy najemca w lokalu komunalnym ustanowić chce lub już ustanowił, stałe miejsce wykonywania działalności gospodarczej. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu komunalnym wymaga uzyskania zgody Gminy / ZGKiM</p> <p>2) Obniżki określone w pkt. II.8 - inne czynniki - można stosować, gdy nie zastosowano zniżki wynikającej z pkt. II.6 lub pkt. II.7, jednak nie więcej niż dwa czynniki.</p> <p>3) W przypadku gdy jednocześnie zachodzą warunki:</p> <p>a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w pkt. II. 8.1., II.8.2. i II.8.3. oraz prowadzi konserwacje we własnym zakresie ( zgodnie z art. 6B ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego- stosowanych odpowiednio )</p> <p>b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w pkt.II.8 obniżki określone w tabeli stosuje się odpowiednio.</p>
---	---

4. Czynniki obniżające stawkę czynszu podane w powyższej tabeli nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali i za pomieszczenia tymczasowe. Stawkę czynszu najmu socjalnego lokalu ustala się w wysokości połowy stawki najniższego czynszu. Stawkę czynszu w pomieszczeniach tymczasowych ustala się w wysokości 40 % najniższej stawki bazowej.
5. W przypadku lokali zajmowanych przez osoby, o których mowa w art. 30 ust.1 ustawy, z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) ustala się stawkę bazową w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. Podwyżka czynszu następuje w oparciu o zasady określone w punkcie 1.
6. Stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych ustalane są przez Burmistrza Pasłęka w drodze zarządzenia.
7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

## II. Warunki obniżania czynszu

- 1.1 Zasady obniżania stawek czynszu najmu mają zastosowanie z chwilą gdy stawka czynszu osiągnęła wartość równą lub większą od 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, obliczonej zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztów odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w skali roku, ogłoszonej przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego w drodze obwieszczenia.
- 1.2 Obniżka czynszu najmu może być udzielona wyłącznie w stosunku do najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy zajmują lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).
- 1.3 Na wniosek najemcy, udziela się obniżki czynszu na okres 12 miesięcy.
- 1.4 Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:
  - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
  - 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 70% kwoty najwyższej emerytury w dniu złożenia wniosku.
- 1.5 Obniżki czynszów nie udziela się najemcom którzy:
  - 1) w dniu złożenia wniosku posiadają zaległości w opłatach za najem lokalu,
  - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
  - 3) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu,
  - 4) zajmują pomieszczenia tymczasowe lub posiadają umowy na najem socjalny lokali.
- 1.6. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych w okresie opłacania czynszu w obniżonej wysokości, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, zastosowana obniżka czynszu wygasa z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiły wyżej wymienione okoliczności.
- 1.7. Wniosek o obniżkę czynszu składa najemca do wynajmującego. Do wniosku załącza się:

- 1) deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych, wraz z wymaganymi załącznikami do tej deklaracji,
  - 2) oświadczenie o nie pobieraniu dodatku mieszkaniowego.
- 1.8. W celu ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres, najemca jest zobowiązany złożyć kolejny wniosek z aktualnymi wymaganymi dokumentami.

### **III. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego**

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem.

## **Rozdział VII**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY PASŁĘK ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Pasłek gospodaruje Burmistrz Pasłęka jako reprezentant właściciela.
2. Całością zasobów mieszkaniowych gminy administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku. Szczegółowe zadania i zasady administrowania określa statut Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w

Pasłęku, stanowiący załącznik do uchwały Nr VI/45/94 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia z 29 grudnia 1994 r. (tj. DUWW-M z 2017 r. poz. 4198 )

3. Sposób zarządu budynkami, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli ustala ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 532).
4. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku w osobie dyrektora lub innej upoważnionej osoby reprezentuje gminę jako współwłaściciela w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
5. Budynki, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zarządzane są przez zarządców, w tym jeden zarządca licencjonowany, a zarządców to osoby fizyczne, wybrane spośród właścicieli budynków, które nie posiadają licencji zarządcy nieruchomości.
6. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku, jako administrator pobiera czynsze i inne opłaty związane z wynajmowaniem lokali oraz dokonuje w imieniu gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnot oraz innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem stanowiącym własność Miasta i Gminy Pasłęk.
7. Administrowanie nieruchomościami, o których mowa w rozdziale I polega na podejmowaniu wszelkich decyzji o wykonaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.
8. W najbliższych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk.

## **Rozdział VIII**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM MIESZKANIOWYCH ZASOBÓW MIASTA I GMINY PASŁĘK**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być opłaty czynszowe za lokale i inne pomieszczenia użytkowane przez najemców.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów powinny być pokrywane z opłat za lokale mieszkalne, użytkowe środki

uzyskane z tytułów reklam i szyldów oraz w miarę potrzeb ze środków wskazanych w budżecie Miasta i Gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być: dotacje pochodzące z budżetu Państwa lub inne środki pomocowe. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Wydatki inwestycyjne na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego będą finansowane z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk, w tym także z dotacji celowych. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, uzależniona jest od przychodów, którymi są wpłaty z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne oraz od kwoty otrzymanych dotacji z budżetu gminy.

Ponadto na ww. koszty wpływ mają koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, ustalane corocznie poprzez wspólnoty mieszkaniowe przy udziale przedstawiciela reprezentującego część gminną.

Planowane dotacje przedmiotowe w latach 2020 – 2029 na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 8**

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dopłaty do kosztów zarządu nieruchomości wspólnej - udział gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w tys. zł	550,3	500,0	450,1	430,0	380,0	330,0	300,0	280,0	270,0	260,0
Dopłata do bieżącego utrzymania i remontów budynków i lokali gminnego zasobu mieszkaniowego tys. zł	514,7	460,0	410,1	360,1	310,0	300,0	270,0	260,0	250,0	240,0
<b>RAZEM</b>	<b>1065,0</b>	<b>960,0</b>	<b>860,2</b>	<b>790,1</b>	<b>690,0</b>	<b>630,0</b>	<b>570,0</b>	<b>540,0</b>	<b>520,0</b>	<b>500,0</b>

W założeniach przyjęto prognozowaną wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, (rozdział II) oraz wskaźnik inflacji na poziomie 4% w stosunku do rocznym.

Wydatki inwestycyjne na utrzymanie zasobu mieszkaniowego będą finansowane z budżetu Miasta i Gminy Pasłęk, w tym także z dotacji celowych. Wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, uzależniona jest od przychodów, którymi są wpłaty z czynszów za lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne oraz od kwoty otrzymanych dotacji z budżetu gminy. Ponadto na ww. koszty wpływ mają koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, ustalane corocznie poprzez wspólnoty mieszkaniowe przy udziale przedstawiciela reprezentującego część gminną.

## **Rozdział IX**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości;
- 3) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali. Działania takie pozwolą na pełną prywatyzację budynku oraz ograniczą wydatki Gminy z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na utrzymanie części wspólnych, Fundusz remontowy i wynagrodzenie zarządcy;
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego wpływu środków z tytułu najmu;

- 5) Wyrażanie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu;
- 6) weryfikacja sposobu użytkowania lokali w zakresie:
  - a) monitorowania zamieszkiwania lokatorów w wynajmowanych lokalach,
  - b) ustalania czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Pasłęk opracowano na podstawie danych i stanu prawnego na dzień 1 stycznia 2020 r. na okres 10 lat. W związku z powyższym zakłada się, że będzie on wymagał wprowadzenia zmian w latach następnych, adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz wprowadzonych zmian prawnych, które będą warunkowały realizację tego programu.