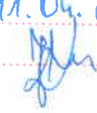


L. Juro Rady Miejskiej
WPŁYNĘŁO
Data 11.04.2025
Podpis 

Projekt

z dnia 9 kwietnia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV
RADY MIEJSKIEJ W IŁAWIE**

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Iława na lata 2025-2029”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) i art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z art. 21 ust. 1 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) Rada Miejska w Iławie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025-2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Iławy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Iławie

Roman Brzozowski

BURMISTRZ
MIASTA IŁAWY


Dawid Kopaczewski

II ZASTĘPCA BURMISTRZA


Krzysztof Portjanko

INSPEKTOR

Id: 3162939F-CE17-4CB3-8A0E-32616327D350. Projekt


mgr Cecylia Pilaber


marcin Wójcik

Maciej Dalka


**Radca Prawny
(Bd-1197)**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Iława na lata 2025 – 2029**

1. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Iława na lata 2025 – 2029 jest:
 - zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
 - poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
 - zapewnienie lokali mieszkalnych na czas trwania stosunku pracy.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Iława tworzą lokale mieszkalne, lokale mieszkalne przeznaczone do najmu osobom związanym stosunkiem pracy, lokale przeznaczone do najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych, w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz wykupione w Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Na dzień 31.12.2024 r. Gmina posiadała 826 lokali mieszkalnych, w tym 249 w budynkach ze 100% udziałem Gminy, 557 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 20 w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych, łącznie o powierzchni 38 470,44 m². Zestawienie ilościowe zasobu przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2024

Rok	2024	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
Ilość ogółem	826	38 470,44
W tym: 100% z udziałem Gminy	249	10 242,26
W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	557	27 248,35
W budynkach Spółdzielni mieszkaniowych	20	980,03

4. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym Gminy następują w wyniku fizycznej likwidacji budynków ze względu na stan techniczny bądź kolizji z planem zagospodarowania przestrzennego, pozyskania nowych lokali do zasobu oraz w związku z prywatyzacją mieszkań.
5. Ubytki zasobu mieszkaniowego w wyniku rozbiórek w roku 2024 przedstawia tabela Nr 2

Tabela Nr 2. Ubytki zasobu mieszkaniowego w roku 2024

Rok	2024	
	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa m ²
Nazwa ulicy		
Wiejska 2A	6	253,56

6. W roku 2024 sprywatyzowano łącznie 6 mieszkań w wyniku sprzedaży na rzecz najemców zgodnie z tabelą nr 3.

Tabela Nr 3. Prywatyzacja lokali mieszkalnych Gminy Miejskiej w roku 2024

Rok	Ilość	Powierzchnia
2024	6	264,96

7. Strukturę lokali mieszkalnych – własność Gminy Miejskiej Ława – przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4. Struktura lokali mieszkalnych

	Ilość lokali	Powierzchnia lokali (m ²)
Lokale pełen standard	520	25 913,07
Lokale bez C.W.	122	4 731,22
Lokale bez C.W. i C.O.	31	1 470,14
Lokale bez C.O., C.W. i łazienki	48	1 272,81
Lokale bez C.O., C.W., łazienki, WC poza lokalem	53	2 796,62
Lokale z obniżoną stawką bazową	35	1 527,97
Lokale z C.O. bez C.W.	17	758,61

8. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100% udziałów Gminy przedstawia tabela numer 5.

Tabela Nr 5. Stan techniczny budynków mieszkalnych ze 100% udziałów Gminy

Budynek	Rok budowy	Mieszkania	Stan techniczny	Prognoza
Dąbrowskiego 17	1895	4	średni	Do zbycia
Barlickiego 9	1961	5	Średni	Do remontu
Dąbrowskiego 22A	1883	9	Średni	Do remontu
Jagiellończyka 6A	1901	3	Średni	Do remontu
Jagiellończyka 22	1920	6	Dobry	
Jagięły 6	1916	4	Średni	Do remontu
Jagięły 7	1925	2	Zły	Do remontu
Jasielska 1B	1900	3	Dobry	
Jasielska 1C	1896	4	Dobry	
Jasielska 1E	1896	10	Zły	Do rozbiórki
Jasielska 2	1895	22	Dobry	Do remontu klatki schodowe
Jasielska 4	1892	13	Dobry	Do remontu klatki schodowe
Kościuszki 27	1901	11	Zły	Do remontu
Kościuszki 27A	1902	1	Dobry	
Kościuszki 29B	1905	2	Dobry	
Kolejowa 1	1912	10	Średni	Do remontu
Kolejowa 1G	2020	7	Dobry	
Mickiewicza 26	1910	7	Średni	Do remontu
Mickiewicza 35	1911	7	Średni	Do remontu
Niepodległości 4A	1902	4	Dobry	
1 Maja 11	1924	5	Średni	Do remontu

Nowomiejska 19	1896	4	Średni	Do remontu
Polna 2	1892	7	Zły	Do zbycia
Polna 4	1892	4	Zły	Do zbycia
Polna 6	1892	8	Zły	Do zbycia
Woj. Polskiego 8	1920	8	Średni	Do remontu
Woj. Polskiego 24A	1916	12	Zły	Do zbycia
Wyszyńskiego 32A	1903	2	Średni	Do remontu elewacja
Wyszyńskiego 34A	1918	1	Zły	Do remontu
Wiejska 2A	1910	4	Dobry	
Wiejska 2E	2020	24	Dobry	
Jagielly 1C	1913	36	Zły stan docieplenia dachu, węzła ciepłego	Do remontu

9. Prognoza na rozbiórkę budynków mieszkalnych Gminy Miejskiej Ława w rozbiu na lata 2025-2029 wraz z ubytkami mieszkań:
- Jasielska 1E – 2029 r. (10 lokali, niezamieszkałych).

10. Zestawienie wydatków na remonty bieżące i konserwacje w lokalach gminnych w latach 2023-2024.

Tabela Nr 6. Wydatki na remonty i konserwacje (ceny netto)

Wyszczególnienie	2023	2024
Konserwacje i naprawy bieżące	35 654,53	57 164,58
Remonty dachów	5 438,12	32 777,78
Przestawianie pieców	0,00	5 648,15
Remont lub rozbiórka szopek	0,00	1 851,85
Przegląd instalacji gazowych	315,00	1 032,40
Remont i malowanie klatek schodowych	0,00	0,00
Remont wolnych lokali	349 835,31	148 147,92
Stolarka okien	3 890,00	0,00
Razem	395 132,96	246 622,68

Tabela Nr 7. Wydatki na utrzymanie lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024
1.	Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	694 347,96	670 706,79
2.	Zaliczka na fundusz remontowy	799 302,75	694 347,96
	Razem	1 493 650,71	1 365 054,75

Tabela Nr 8. Prognoza wydatków na utrzymanie lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w latach 2025 – 2029

L.p.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej	700 000,00	735 000,00	780 000,00	840 000,00	890 000,00
2.	Zaliczka na fundusz remontowy	750 000,00	795 000,00	850 000,00	920 000,00	990 000,00
	Razem	1 450 000,00	1 530 000,00	1 630 000,00	1 760 000,00	1 880 000,00

11. Analiza zapotrzebowania na lokale mieszkalne i socjalne, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Łławie Nr XXXIII/367/21 z dnia 08 czerwca 2021 r. Zgodnie z nią każdego roku do Burmistrza Miasta Łławy (w imieniu Burmistrza wnioski przyjmuje ITBS – ZGL Sp. z o. o. w Łławie) wpływa około 100 podań zgodnie z tabelą nr 9.

Tabela Nr 9. Zestawienie ilości podań

Rok	Ilość podań	Ilość złożonych deklaracji	Liczba zakwalifikowanych	Realizacja wykazu na dzień 31.12.2024 r.
2022	98	73	12	12
2023	102	74	15	14
2024	106	72	14	12

Tabela Nr 10. Przydział mieszkań w latach 2022-2024 (zawarte umowy)

Rok	Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale zamienne	Lokale tymczasowe
2022	14	9	4	2
2023	12	7	0	0
2024	8	13	0	1

12. W kolejnych latach prognozuje się, iż przydział mieszkań będzie na zbliżonym poziomie lat ubiegłych.

13. Sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029:

- 1) Gmina Miejska Łława dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu o przepisy określone w uchwale Rady Miejskiej w Łławie dotyczącej kryteriów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
- 2) Przyjmuje się prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz najemców na kolejne lata:
 - w roku 2025 prognoza 10 lokali komunalnych
 - w roku 2026 prognoza 10 lokali komunalnych
 - w roku 2027 prognoza 10 lokali komunalnych
 - w roku 2028 prognoza 10 lokali komunalnych
 - w roku 2029 prognoza 10 lokali komunalnych
- 3) Z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Łława wyłącza się ze sprzedaży na rzecz ich najemców:
 - lokale mieszkalne i budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki lub znajdujące się w złym stanie technicznym, których remont ekonomicznie jest nieopłacalny,
 - lokale i budynki o nieuregulowanym stanie prawnym i położone na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny cel niż funkcja mieszkaniowa,
 - lokale socjalne,
 - lokale i budynki mieszkalne wyłączone z innych przyczyn niż wskazane powyżej.
- 4) Głównym założeniem polityki sprzedaży mieszkań gminnych jest:
 - kontynuacja sprzedaży lokali jedynie w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców
 - wyłączanie ze sprzedaży budynków gminnych, gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.
- 5) Planowane efekty związane ze sprzedażą lokali gminnych:
 - dochody do budżetu Gminy Miejskiej Łława;

- pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małymi udziałami Gminy Miejskiej Łława;
- zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łława;
- zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych.

14. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.

- 1) Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Łława zmierzać będzie w kierunku utrzymania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- 2) Powyższy proces powiązany będzie:
 - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez systemy obniżki czynszu oraz pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
 - ze stałą poprawą stanu technicznego zasobu i obniżenia kosztów jego utrzymania,
 - systemową zamianą lokali uwzględniającą potrzeby rodzin i możliwości finansowe.
- 3) Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Burmistrz Miasta Łławy w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady podane w niniejszym rozdziale.
- 4) Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb i faktycznych wpływów będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy.

Tabela Nr 11. Struktura stawek czynszu – lokale gminne

Wysokość stawki czynszu	Ilość lokali
do 0,99	77
1,00 – 1,49	0
1,50 – 1,99	0
2,00 – 2,50	88
2,51 – 2,99	0
3,00 – 3,49	0
3,50 – 3,99	0
4,00 – 4,49	0
4,50 – 4,99	21
5,00 – 5,49	36
5,50 - 5,99	4
6,00 - 6,49	32
6,50 – 6,99	1
7,00 – 7,49	32
7,50 – 7,99	73
8,00 - 8,49	10
8,50 - 8,99	442
9,00 – 9,50	10
Razem	826

Tabela Nr 12. Wysokość stawek czynszu

Stawka bazowa do wyliczenia czynszu za najem lokali mieszkalnych	4,06 zł/ m ²
Najniższy czynsz w lokalach komunalnych	4,87 zł/ m ²
Najwyższy czynsz w lokalach komunalnych	9,14 zł/ m ²
Czynsz za najem socjalny	2,03 zł/ m ²
Czynsz za najem pomieszczeń tymczasowych	2,03 zł/ m ²

Przewiduje się coroczny stopniowy wzrost czynszu tak, aby stawka maksymalna czynszu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej. Wartość odtworzeniowa jest ustalana dwa razy w roku w obwieszczeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.

Dla ustalenia stawek czynszu uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową.

Tabela Nr 13. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową

Czynniki podwyższające stawkę bazową	Podwyżka w %	Czynniki obniżające stawkę bazową	Obniżka w %
Instalacja centralnego ogrzewania	30%	Brak kanalizacji	20%
Instalacja ciepłej wody	30%	Suterena	30%
Instalacja gazowa lub instalacja elektryczna do celów bytowych	30%	Kuchnia bez okna	5%
Łazienka w obrębie lokalu	20%	W.C. poza lokalem	10%
Budynki nowe lub po remoncie kapitalnym	10%	Budynki przeznaczone do rozbiórki zatwierdzone decyzją nadzoru budowlanego	20%
Budynki zlokalizowane w centrum miasta	5%		

- 5) Przy jednoczesnym występowaniu dwóch lub większej ilości czynników stosuje się sumę wszystkich występujących czynników podwyższających i obniżających dla każdego lokalu indywidualnie.
- 6) Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 7) W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z powyższą tabelą.
- 8) W przypadkach, gdy w trakcie trwania umowy najmu dokonane zostaną przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszenia lokalu, stawki czynszu nie ulegną zmianie.
- 9) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego, warunkującą stosowanie obniżek czynszu określonych w tabeli nr 13. ustala się jako wysokość nieprzekraczającą:
 - 130% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
- 10) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego. Ustala się następujące wysokości obniżki czynszu:
 - dla gospodarstwa jednoosobowego, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury - obniżka 20%,
 - dla gospodarstwa wieloosobowego, jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury - obniżka 30 %.
- 11) Przy zaległościach w opłatach ponad 2 miesiące bądź przyznaniu prawa do dodatku mieszkaniowego następuje powrót do czynszu bez obniżki.
- 12) Obniżka nie dotyczy lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.
- 13) Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy użytkują lokale wynajmowane przez Gminę od innych właścicieli.
- 14) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
- 15) Na wniosek najemców znajdujących w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, Burmistrz Miasta Iławy może wyrazić zgodę na umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty spłaty zaległości w czynszu.
- 16) Gmina Miejska Iława przygotowuje socjalne programy oddłużeniowe, skierowane do najemców lokali mieszkalnych, którzy nie opłacają terminowo czynszu, z powodu ciężkiej sytuacji finansowej.

15. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza ITBS – ZGL Sp. z o.o. w Iławie. Podstawą prawną w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy jest umowa o zarządzanie zawarta 29.01.1998 roku między Gminą Miejską Iława a ITBS-ZGL Sp. z o.o. jako następcą prawnym Miejskiego Zarządu Gospodarki Lokalami w Iławie, zakładu budżetowego, jako wykonanie uchwał Rady Miejskiej w Iławie Nr LX/379/98 z 28.05.1998 i Nr V/29/98 z 22.12.1998r. Jest to umowa zawarta na czas nieoznaczony.
- 2) Do głównych zadań ITBS w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy należy:
 - zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji lokali i budynków,
 - obsługa mieszkańców i użytkowników lokali w zakresie administrowania,
 - utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i instalacji,
 - windykacja opłat czynszu i innych opłat za lokale,
 - przyjmowanie wniosków o przydział mieszkań, obsługa społecznej komisji mieszkaniowej, realizacja listy przydziałów mieszkań,
 - przygotowanie wniosków o eksmisję, prowadzenie rejestru orzeczeń sądu w sprawie eksmisji, realizacja wyroków eksmisyjnych.
- 3) Przychody czynszowe z Zasobu Gminy stanowią przychód Gminy i na koniec każdego miesiąca są przekazywane do Urzędu Miasta.
- 4) Koszty związane z eksploatacją, konserwacją i remontami bieżącymi zasobów są ponoszone przez Spółkę a następnie refakturowane przez Gminę Miejską w oparciu o wcześniej przedstawiony plan wydatków adekwatny do wysokości środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.
- 5) Zasady określone w niniejszym programie dotyczą również lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza normatyw 80 m².
- 6) Koszty sprawowania zarządu określają aneksy do umowy o zarządzanie zawierane na każdy rok. Prognozowane wydatki na ten cel przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Wydatki na zarząd na lata 2025 – 2029

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Razem	920 000,00	960 000,00	1 008 000	1 060 000,00	1 120 000,00

- 7) Sprawowanie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym przez jeden podmiot, w dodatku przez spółkę z dominującym udziałem Gminy Miejskiej Iława jest sprawdzonym sposobem zarządzania tym zasobem.
16. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Iława w latach 2025- 2029:
- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokalu, w tym będące dodatkowym dochodem w związku ze zmianami stawek czynszu najmu w zasobach Gminy oraz środki z budżetu Gminy Miejskiej Iława
 - 2) Dodatkowymi źródłami finansowania są:
 - wpływy z opłat za lokale użytkowe;
 - wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
 - dodatki mieszkaniowe.
 - 3) Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - dotacje pochodzące z budżetu państwa na wsparcie budownictwa socjalnego,
 - kredyty komercyjne.
 - 4) Przypisy, wpłaty oraz saldo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i socjalne Gminy za lata 2022-2024 przedstawiają tabele:

Tabela Nr 15. Przypisy, wpłaty oraz saldo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i socjalne Gminy

Lata	Przypis	Wpłaty	Umorzenia czynszowe – zgony najemców	Zaległość z danego roku	Saldo
2022	5 598 359,00	5 420 815,44	0	177 543,56	4 438 427, 44
2023	6 124 700,01	5 976 864,38	0	147 835,63	4 551 730,99
2024	6 858 731,90	6 775 587,06	0	83 144,84	4 634 875,83

Tabela Nr 16. Ilość kartotek lokali gminnych zadłużonych powyżej 3miesiący

Rok	Ilość kartotek lokali mieszkalnych	Ilość kartotek lokali socjalnych	Razem
2022	444	68	512
2023	438	72	510
2024	424	79	503

Tabela Nr 17. Wyплаты dodatków mieszkaniowych za lata 2022 – 2024

Rok	Ilość przyznanych dodatków	Kwota przyznanych dodatków
2022	823	207 036,56
2023	898	287 152,64
2024	905	308 090,52

17. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Tabela Nr 18. Wysokość wydatków w latach 2025-2029

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy [zł]	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli [zł]	wydatki inwestycyjne [zł]	SUMA [zł]
2025	4 780 000	1 260 000	690 000	400 000	7 130 000
2026	5 258 000	1 380 000	750 000	450 000	7 838 000
2027	5 784 000	1 500 000	810 000	500 000	8 594 000
2028	6 362 000	1 580 000	890 000	570 000	9 402 000
2029	6 998 000	1 650 000	980 000	630 000	10 258 000

18. Działania aktywizujące gospodarkę mieszkaniową Gminy Miejskiej Ława

- 1) Doprowadzenie do realizacji projektu budowy budynku mieszkalnego w ramach ITBS finansowane poprzez kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego,
- 2) Doprowadzenie do wybudowania budynków z mieszkaniami komunalnymi,
- 3) Wspieranie ITBS poprzez:
 - przekazywanie aportem nowych terenów mieszkaniowych,
 - uzbrajanie terenów,
 - podwyższanie kapitału Spółki,
 - partycypacja w kosztach budowy zabezpieczenia najmu lokali.
- 4) Dążenie do zbycia w pierwszej kolejności lokali w budynkach Wspólnot, w których Gmina jest właścicielem ostatnich lokali,
- 5) Przekwaterowanie najemców w budynkach o złym stanie technicznym,
- 6) Wprowadzenie systemu zamiany mieszkań, którego głównym celem będzie odzyskiwanie zadłużenia najemców wobec Gminy oraz dostosowanie wielkości lokali do możliwości finansowych najemców:
 - zamiana taka może być także realizowana z urzędu, w związku z propozycją złożoną najemcy w sytuacji, gdy najemcy posiadają zadłużenie czynszowe, i którym w celu uniknięcia rozwiązania umowy i skierowania sprawy do Sądu o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany zajmowanego lokalu na inny, o innej powierzchni o obniżonym standardzie, ale też i obniżonym czynszu, a najemca wyrazi na to zgodę,
 - preferowanie zamian z urzędu dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, nie zalegających w opłatach za lokal wobec Gminy, lokali odzyskiwanych o pełnym standardzie – lokale pozostawione przez tych najemców powiększać będą zasób lokali socjalnych.

- 7) Zwiększenie skuteczności windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale poprzez okresowe zatrudnianie firm windykacyjnych.
- 8) Podjęcie działań zmierzających do przekazywania terenów przyległych Wspólnotom Mieszkaniowym niezbędnych do ich funkcjonowania, w szczególności:
 - zamianie umów dzierżawy lub użyczenia, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów,
 - wykorzystanie art. 209a ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 z późn. zm.)
 - niezbędne służebności gruntowe.

19. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela nr 19.

Tabela Nr 19. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikający ze stanu technicznego z podziałem na lata 2025-2029

Adres	Nr bud.	Przewidywane nakłady na poszczególne lata 2025-2029 dla wyszczególnionych obiektów					Rodzaj remontu lub modernizacji	Uwagi
		2025	2026	2027	2028	2029		
Barlickiego	9				20 000	100 000	remont klatki sch. (20.000); docieplenie elewacji (100.000)	
Dąbrowskiego	17							do zbycia
Dąbrowskiego	22A			15 000	100 000		wymiana posadzki na betonową na parterze klatki schodowej (15.000); izolacja ścian piwnic, wymiana okien pozostałych do wymiany i docieplenie ściany zachodniej (100.000)	
Jagiellończyka	6A				10 000		przebudowa sieci kanalizacyjnej (10.000)	
Jagiellończyka	22							
Jagielly	1C	50 000			50 000	50 000	remont instalacji c.o. i węża ciepłego (50.000) docieplenie stropodachu (50.000); wykonanie łazienek w lokalach (50.000)	
Jagielly	6					100 000	docieplenie elewacji (100.000)	
Jagielly	7					150 000	wymiana pokrycia dachu z dachówki ceramicznej (150.000)	
Jasielska	1B							
Jasielska	1C							
Jasielska	1E							rozbiórka
Jasielska	2					50 000	remont klatek schodowych (50.000)	
Jasielska	4				60 000	400 000	wymiana WLZ, montaż instalacji domofonowej, modernizacja oświetlenia na klatkach (30.000); malowanie klatek schodowych (30.000); wykonanie nowych lokali ze strychu (400.000);	
Kolejowa	1	25 000			30 000		remont dachu z okapami (25.000); remont klatek schodowych (30.000)	
Kolejowa	1G							
Kościuszki	27				200 000	800 000	kapitałny remont budynku (1 000 000)	
Kościuszki	27A							
Kościuszki	29B							
1 Maja	11					150 000	wymiana pokrycia dachu z dachówki ceramicznej z remontem kominów (150.000)	

Mickiewicza	26				80 000	420 000	docieplenie dachu (80.000); remont elewacji (420.000)	
Mickiewicza	35					90 000	docieplenie dachu, remont kominów część wysoka (90.000)	
Niepodległości	4A							
Nowomiejska	19				35 000	20 000	docieplenie dachu wraz z pokryciem (35.000); remont klatki schodowej (20.000)	
Polna	2							do zbycia
Polna	4							do zbycia
Polna	6							do zbycia
Wiejska	2A							
Wiejska	2E							
Wojska Polskiego	8				100 000	130 000	izolacja ścian piwnic (100.000); docieplenie elewacji (130.000)	
Wojska Polskiego	24A							do zbycia
Wyszyńskiego	32A	15 000					wykończenie elewacji (15.000)	
Wyszyńskiego	34A		130 000				wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. w lokalu (20.000); docieplenie elewacji oraz dachu z modernizacją lokalu poddasza (110.000)	

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ława jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z faktem, iż poprzedni program wygaś, niezbędne jest przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ława na lata 2025-2029 jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców zasobu Gminy, poprawa warunków zamieszkania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przedstawiony w niniejszej uchwale Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ława na lata 2025-2029 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

INSPEKTOR
mgr Czesława Filaber