

**UCHWAŁA NR L/462/23  
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dywity na lata 2023-2027".**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725.), Rada Gminy Dywity uchwala, co następuje:

**§ 1.** "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dywity na lata 2023-2027", stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

**Agnieszka Sakowska-Hrywniak**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DYWITY NA LATA 2023-2027**

### **Wstęp**

§ 1. 1. Jednym z zadań własnych gmin jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 §4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać pomieszczenie tymczasowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane jej zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

2. Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w tym zakres wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 725 ze zm.). Zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 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, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dywity na lata 2023-2027 (zwany dalej Programem) to podstawowy dokument planistyczny, określający działania operacyjne z zakresu poprawy wykorzystania i efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dywity.

## **Rozdział 1**

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

§ 2. 1. Podstawę do opracowania prognozy Programu stanowi diagnoza stanu istniejącego obejmująca:

- 1) liczebność zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale komunalne, lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe,
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu,
- 3) potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego,
- 4) potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób względem, których orzeczono wyroki sądowe z prawem do lokalu w ramach najmu socjalnego.

2. Lokale komunalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dywity według stanu na dzień 10 stycznia 2023 r. znajdują się w 24 budynkach na terenie gminy, z czego wszystkie budynki stanowią własność Gminy Dywity.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Dywity tworzy 45 lokali komunalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1 908,96 m<sup>2</sup>. Wśród wszystkich lokali w mieszkaniowym zasobie, 38 to lokale mieszkalne, z czego 3 to lokale nieużytkowe, 6 to lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, i 1 pomieszczenie tymczasowe. Szczegółowe dane o mieszkaniowym zasobie Gminy Dywity przedstawiono w Załączniku nr 1.

4. Rozpatrując wyposażenie techniczne wszystkich lokali komunalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Dywity, dostęp do wodociągu posiada 97,78% lokali, dostęp do kanalizacji posiada 66,67% lokali, a wyposażenie w instalację c.o. posiada 46,67% lokali. Szczegółowe dane o wyposażeniu technicznym budynków stanowiących własność Gminy Dywity przedstawiono w Załączniku 1.

5. Źródłem ciepła dla lokali komunalnych jest indywidualne ogrzewanie, w ramach którego wykorzystywane są paliwa stałe (82,22% lokali), gaz sieciowy (11,12% lokali) oraz ogrzewanie elektryczne (4,44%). Pozostała część lokali (2,22%) nie posiada ogrzewania. Szczegółowe dane o wyposażeniu technicznym budynków stanowiących własność Gminy Dywity przedstawiono w Załączniku nr 1.

6. W poniższej tabeli przedstawiono strukturę wiekową budynków stanowiących własność Gminy Dywity. Większość budynków została wybudowana w latach 1900-1945 (74,99% budynków). W latach 1946-1975 wybudowano 16,67% budynków, natomiast w latach 1976-1990 i od 2011 roku po 1 budynku.

**Tabela 1. Struktura wiekowa budynków stanowiących własność Gminy Dywity**

Lata budowy	Liczba budynków [szt.]	Udział procentowy budynków wybudowanych w danych latach w liczbie budynków ogółem [%]	Liczba lokali w budynkach [szt.]	Udział procentowy lokali [%]
Wybudowane w latach 1900-1945	18	74,99%	37	82,23%
Wybudowane w latach 1946-1975	4	16,67%	6	13,33%
Wybudowane w latach 1976-1990	1	4,17%	1	2,22%
Wybudowane w latach 1991-2010	0	0,00%	0	0,00%
Wybudowane od 2011 roku	1	4,17%	1	2,22%
<b>Budynki ogółem</b>	<b>24</b>	<b>100,00%</b>	<b>45</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych

7. Ogólny stan techniczny budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę Dywity określany jest jako dobry (75,00% budynków), następnie jako średni (16,67% budynków) oraz bardzo dobry (8,34% budynków). Szczegółowe dane o stanie technicznym budynków stanowiących własność Gminy Dywity przedstawiono w Załączniku nr 1.

8. Przeprowadzenie prac remontowych ma na celu poprawę stanu budynków, w tym zapewnienie bezpiecznego ich użytkowania. Należy mieć też na uwadze, że mogą wystąpić sytuacje, które trudno przewidzieć, a które negatywnie wpływają na ocenę stanu budynków, tj. zniszczenia, dewastacje, a także kradzieże. Gmina Dywity powinna dążyć do tego, aby stan techniczny budynków pozostawał na nieporównywalnie wysokim poziomie użytkowania.

9. W poniższej tabeli przedstawiono prognozowaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity w latach 2023-2027 przy uwzględnieniu wszystkich budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę Dywity oraz będących w obcym zarządzie, w których znajdują się lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Dywity.

**Tabela 2. Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027**

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Budynki ogółem	22	20	17	15	13
Lokale łącznie w mieszkaniowym zasobie	43	40	36	34	31

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Dywitach (stan na dzień 31 marca 2023 r.).

**Tabela 3. Prognoza zmiany stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2027**

<b>Rok</b>	<b>Przyczyna prognozowanej zmiany stanu ilościowego mieszkaniowego zasobu</b>
2023	Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Tuławki 49 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal). Sprzedaż w przetargu ustnym nieograniczonym budynku, zlokalizowanego pod adresem Sętał 24A, lok. nr 2 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal).
2024	Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Brąswałd 52 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal) Sprzedaż na rzecz najemców budynku, zlokalizowanego pod adresem Brąswałd 54 (zmniejszenie o 1 budynek i 2 lokale)
2025	Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Nowe Włóki 29 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal) Sprzedaż na rzecz najemców budynku, zlokalizowanego pod adresem Nowe Włóki 22 (zmniejszenie o 1 budynek i 2 lokale) Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Nowe Włóki 36 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal)
2026	Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Dywity, ul. Jana Pawła II 1 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal) Sprzedaż na rzecz najemcy budynku, zlokalizowanego pod adresem Różnowo 22 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal)
2027	Sprzedaż na rzecz najemców budynku, zlokalizowanego pod adresem Dąbrówka Wielka 23 (zmniejszenie o 1 budynek i 2 lokale) Sprzedaż na rzecz najemców budynku, zlokalizowanego pod adresem Ługwałd, Mikołaja Kopernika 54 (zmniejszenie o 1 budynek i 1 lokal)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Dywitach (stan na dzień 31 marca 2023 r.).

10. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity może nastąpić m.in. poprzez:

- 1) wyłączenie z użytkowania lokali (budyneków) z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu, a następnie wyburzenie budynku lub jego zbycie;
- 2) zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli;
- 3) sprzedaż lokali (budyneków) na rzecz najemcy lub w przetargu ustnym nieograniczonym.

11. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych ani zakupu nowych lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne mogą być pozyskiwane w wyniku adaptacji istniejących budynków użytkowych.

## **Rozdział 2.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 3. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności m.in. utrzymania dobrego stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podejmowania działań zapewniających oszczędność energii, a także utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków. Na podstawie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków oraz bieżących remontów w najbliższych latach planuje się kontynuowanie niezbędnych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity.

2. Zużycie techniczne budynków mieszkalnych decyduje głównie o ich potrzebach remontowych. Wynikają one z wieku budynku, trwałości zastosowanych materiałów, jakości

wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. W kolejnych latach zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity.

3. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity obejmują wykonywanie bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii w celu poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Obejmują one następujące prace:

- 1) wykonanie balustrad,
- 2) otynkowanie i remont kominów lub ich demontaż,
- 3) wymiana lub remont pokrycia dachowego,
- 4) odświeżenie elewacji,
- 5) remonty schodów,
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 7) wykonanie termomodernizacji,
- 8) wykonanie w części obiektów ekspertyzy technicznej podpiwniczenia,
- 9) wykonanie w części obiektów ekspertyzy technicznej stanu murów.

4. Do budynków wymagających prac należą te znajdujące się pod adresem: Dywity, ul. Jana Pawła II 1; Różnowo 22; Brąswałd 7; Brąswałd 13; Brąswałd 36; Brąswałd 45; Brąswałd 52; Brąswałd 50; Dąbrówka Wielka 23; Dywity, ul. Olsztyńska 43; Ługwałd, Mikołaja Kopernika 54; Nowe Włóki 22; Nowe Włóki 29; Nowe Włóki 29a; Nowe Włóki 36; Plutki 3; Spręcowo 37; Tuławki 18; Tuławki 49; Tuławki 39.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Dywity.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów,
- 2) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wykonywanie założonego planu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Lokale mieszkalne nabywane są przede wszystkim przez lokatorów zamieszkujących je na stałe. W tym celu dopuszcza się sprzedaż mieszkań w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 zawiera poniższa tabela. Wielkość sprzedaży oszacowano na podstawie ilości sprzedanych lokali mieszkalnych w latach ubiegłych.

**Tabela 4. Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027**

<b>Rok</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Razem</b>
<b>Prognoza sprzedaży mieszkań</b>	2	3	4	2	3	14

Źródło: opracowanie własne

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, aby zapewnić zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy Dywity do utrzymania mieszkaniowego zasobu. Wpływy z tytułu czynszów powinny stopniowo pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 6. 1. Stawka czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy Dywity w drodze zarządzenia. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej przedstawia tabela 5.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie powinna przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym.

**Tabela 5. Szacunkowe założenia dla zmiany wysokości stawki bazowej czynszu**

Lata	stawka bazowa [zł/m <sup>2</sup> ]	% wartości odtworzeniowej	stawka czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe [zł/m <sup>2</sup> ]	% wartości odtworzeniowej
2023	3,75	0,69%	1,60	0,30%
2024	4,13	0,76%	1,76	0,32%
2025	4,55	0,84%	1,94	0,36%
2023	5,01	0,92%	2,14	0,40%
2027	5,52	1,02%	2,36	0,44%

Wyliczenia dokonano z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego, która zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego i miasta Olsztyna na okres od 1 kwietnia 2023 roku do 30 września 2023 roku, wynosi 6 500 zł/m<sup>2</sup> (3% zastosowanej wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 16,25 zł/m<sup>2</sup>).

Źródło: opracowanie własne.

§ 7. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość. W tabeli 6 przedstawiono czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu w zależności od rodzaju i wyposażenia poszczególnych lokali mające wpływ na ich wartość użytkową. lokalu, które są zależne od rodzaju lokali i wyposażenia.

2. Czynniki podwyższających oraz czynników obniżających stawkę czynszu nie stosuje się dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

**Tabela 6. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu**

Wyszczególnienie	% czynnik podwyższający lub obniżający stawkę czynszu
<b>Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu</b>	
WC poza lokalem	5%
Lokal bez instalacji kanalizacyjnej	5%
Lokal bez instalacji wodociągowej	5%
<b>Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszu</b>	
Instalacja c.o. w lokalu – energia z ciepłowni lub kotłowni	5%
Lokal z łazienką lub WC	5%
Instalacja wodociągowa w lokalu	5%
Instalacja kanalizacyjna w lokalu	5%
Gaz przewodowy w lokalu	5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie zarządzenia nr 6/2021 Wójta Gminy Dywity z dnia 21 stycznia 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Dywity.

**§ 8.** Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 9.** Zgodnie z art. 21 ust. 3a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172 ze zm.), w przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2021 poz. 485 ze zm.), w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uwzględnia się, określone w programie rewitalizacji, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

## **Rozdział 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**

**§ 10.** 1. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych realizuje Gmina Dywity, a zarząd nad budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu realizuje Wójt Gminy Dywity.

2. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.



## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Dywity w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpływy z tytułu opłat czynszowych za najem lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Dywity,
- 2) środki z budżetu gminy na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity,
- 3) środki zewnętrzne pozyskane w ramach dostępnych programów.

2. W celu finansowania działań remontowych i inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity, może ona ubiegać się o pozyskiwanie środków zewnętrznych, w tym finansowanie ze środków unijnych.

3. Do źródeł finansowania zewnętrznego należą:

- 1) Fundusz Termomodernizacji i Remontów, którego celem jest pomoc finansowa dla inwestorów realizujących przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe,
- 2) bezzwrotne wsparcie budownictwa ze środków Funduszu Dopłat – celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach,
- 3) programy z udziałem środków europejskich na lata 2021-2027,
- 4) programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i/lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

## **Rozdział 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**

§ 13. Wysokość kosztów będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, remontów, modernizacji lokali i budynków, a także wzrostu kosztów inwestycyjnych. W pierwszej kolejności należy zabezpieczyć środki na koszty związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast koszty inwestycyjne będą ponoszone w miarę możliwości finansowych Gminy Dywity. Ponadto tak, jak w latach poprzednich, część robót budowlano-remontowych może być finansowana z zewnętrznych źródeł, w tym przede wszystkim z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Olsztynie oraz z Banku Gospodarstwa Krajowego. Prognozowane koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 7. Prognozowane koszty w latach 2023-2027**

Wyszczególnienie	Wartość szacunkowa w poszczególnych latach (zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów i modernizacji	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
<b>Razem</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Dywitach (stan na dzień 31 marca 2023 r.).

## **Rozdział 8.**

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

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dywity planuje następujące działania:

- 1) zabezpieczanie co roku w budżecie Gminy Dywity środków finansowych na bieżące prace remontowe budynków mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Dywity,
- 2) prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych,
- 3) analizowanie możliwości tworzenia nowych lokali będących przedmiotem najmu socjalnego,
- 4) analizowanie możliwości i korzyści zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w złym stanie technicznym lub w wyniku regulowania ich stanu prawnego,
- 5) nadzorowanie terminowości regulowania opłat czynszowych i wysokości zaległości z tego tytułu,
- 6) windykacja należności czynszowych i kontynuowanie działań w zakresie realizacji programu odpracowania zadłużeń czynszowych.

#### **Rozdział 8.1.**

##### **Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali**

§ 15. Określone potrzeby remontowe i plan remontów wskazują, że nie ma potrzeby wyłączać lokali z eksploatacji w celu wykonania przyszłych remontów. Mając powyższe na uwadze, nie przewiduje się zamian lokali w związku z planowanymi remontami budynków i lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 8.2.**

##### **Planowana sprzedaż lokali**

§ 16. 1. Mając na celu racjonalizację gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy zakłada się zintensyfikowanie działań w zakresie typowania do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Sukcesywna realizacja wyzbywania się mieszkań, a tym samym całych nieruchomości komunalnych pozwoli w części ograniczyć koszty eksploatacji tych zasobów, które ze względu na rozproszenie i techniczne zużycie powodują znaczne obciążenie finansowe budżetu.

3. Zasadniczym instrumentem wspierającym powyższe działania są przede wszystkim preferencyjne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, na zasadach szczegółowo określonych w odrębnej Uchwale Rady Gminy.

Załącznik 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie techniczne				Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Centralne ogrzewanie (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	
1	Brąswałd 7	1918	4	128,00	1	33,00	TAK	TAK	NIE	koza, kominek, piec kaflowy	Dobry
2	Brąswałd 13	1930	2	69,00	0	0,00	TAK	TAK	NIE	koza, kominek, trzon kuchenny	Dobry
3	Brąswałd 36	1945	3	70,03	1	13,30	TAK	TAK	NIE	koza, kominek, elektryczne,	Średni
4	Brąswałd 45	1945	2	92,00	0	0,00	TAK	NIE	NIE	kocioł gazowy, kocioł na paliwo stałe, elektryczne, trzon kuchenny, piec kaflowy	Dobry
5	Brąswałd 50	1940	1	92,09	0	0,00	TAK	NIE	NIE	kominek	Dobry
6	Brąswałd 52	1945	1	42,70	0	0,00	TAK	NIE	NIE	kocioł na paliwo stałe	Dobry
7	Dąbrówka Wielka 23	1960	2	74,74	0	0,00	TAK	NIE	TAK	kocioł na paliwo stałe, elektryczne, kominek	Dobry
8	Dywity, ul. Jana Pawła II 1	1900	1	25,00	0	0,00	TAK	TAK	TAK	elektryczne, piec kotłowy	Dobry

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie techniczne				Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Centralne ogrzewanie (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	
9	Dywity, Spółdzielcza 2K/3	2020	1	62,57	0	0,00	TAK	TAK	TAK	gazowe	Bardzo dobry
10	Dywity, ul. Olsztyńska 43	1930	2	125,41	0	0,00	TAK	TAK	TAK	kocioł gazowy	Dobry
11	Ługwałd, Mikołaja Kopernika 54	1930	1	43,70	0	0,00	TAK	TAK	TAK	trzon kuchenny, piec kotłowy, kominek	Dobry
12	Nowe Włóki 22	1929	2	55,90	0	0,00	TAK	TAK	TAK	trzon kuchenny, piec kaflowy, kocioł na paliwo stałe	Dobry
13	Nowe Włóki 29	1928	4	157,30	2	73,75	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe, piec kaflowy	Średni
14	Nowe Włóki 29a	1928	1	35,00	0	0,00	TAK	NIE	NIE	trzon kuchenny	Średni
15	Nowe Włóki 36	1930	1	36,85	0	0,00	TAK	NIE	NIE	trzon kuchenny, piec kaflowy, kominek	Dobry

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	Powierzchnia użytkowa lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie techniczne				Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Centralne ogrzewanie (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	
16	Różnowo 22	1920	1	43,00	0	0,00	TAK	TAK	NIE	kominek	Dobry
17	Słupy 57h/16	1971	1	50,10	0	0,00	TAK	TAK	TAK	gazowe	Bardzo dobry
18	Spręcowo 37	1910	7	321,40	1	20,00	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe, elektryczne, trzon kuchenny	Dobry
19	Tuławki 14	1970	1	17,67	1	17,67	TAK	TAK	NIE	piec kaflowy	Dobry
20	Tuławki 18	1980	1	32,20	0	0,00	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe	Dobry
21	Tuławki 49	1845	1	86,60	0	0,00	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe	Dobry
22	Tuławki 39	1911	1	32,00	0	0,00	NIE	NIE	NIE	brak	Średni
23	Tuławki 37	1950	2	139,00	0	0,00	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe	Dobry
24	Plutki 3	1930	2	76,70	0	0,00	TAK	NIE	NIE	trzon kuchenny	Dobry

Objaśnienia:

1. W nieruchomościach, w których znajdują się lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Dywity wymienionych w Załączniku nr 1, niektóre z lokali są obecnie nieużytkowane lub pełnią funkcję pomieszczeń tymczasowych. Zostały one zaliczone do lokali wykazanych w kolumnie „Liczba lokali komunalnych”.
2. W załączniku 2 przedstawiono wykaz lokali nieużytkowych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Załącznik 2. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Gminy Dywity – lokale nieużytkowe pomieszczenia tymczasowe

L.p.	Adres	Rok budowy budynku	Liczba lokali nieużytkowych	Liczba pomieszczeń tymczasowych	Powierzchnia użytkowa lokali nieużytkowych (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych (m <sup>2</sup> )	Wyposażenie techniczne				Ocena obecnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
							Wodociąg (TAK/NIE)	Kanalizacja (TAK/NIE)	Centralne ogrzewanie (TAK/NIE)	Źródło ciepła (rodzaj)	
1	Tuławki 39	1911	1	0	32,00	0,00	NIE	NIE	NIE	brak	Średni
2	Plutki 3	1930	2	0	76,70	0,00	TAK	NIE	NIE	trzon kuchenny	Dobry
3	Tuławki 37	1950	0	1	0,00	69,50	TAK	TAK	TAK	kocioł na paliwo stałe	Dobry