

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GOŁDAPI
z dnia

**w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Gołdap na lata 2026 – 2030”**

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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap na lata 2026 – 2030” w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Wioletta Maria Anuszkiewicz

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Gołdapi

z dnia

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap na lata 2026 – 2030 jest:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy,
- poprawa stanu technicznego zasobów budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.

§ 2. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) zmniejszanie niedoboru lokali komunalnych, które należałoby osiągnąć w wyniku budownictwa komunalnego,
- 2) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego lub z uzyskanych z pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- 3) efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 4) racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie stawek czynszu.

Rozdział 2

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

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Gołdap tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach komunalnych, zabudowie bliźniaczej/szeregowej oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2025 r. stanowi 250 lokali, w tym 48 lokali w budynkach ze 100% udziałem gminy, 200 lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz 2 lokale w zabudowie bliźniaczej/szeregowej co zostało przedstawione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy w roku 2025 (stan na: 31.12.2025 r.).

	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
Ilość ogółem, w tym:	-	-	m ²
100% z udziałem Gminy	11	48	2 244,56
w budynkach wspólnot mieszkaniowych	60	200	9 047,92
w zabudowie bliźniaczej/szeregowej	2	2	106,56

3. W okresie objętym Programem w razie potrzeby przewiduje się wydzielenie z zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych z przeznaczeniem na ich wynajem.

4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone również na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej na mieszkania treningowe lub wspomagane, które stanowią formę pomocy społecznej.

5. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być również dalej sukcesywnie wydzielane mieszkania w tzw. „Szczególnym trybie najmu” dla osób, których miejsce zamieszkania znajduje się poza terenem powiatu gołdapskiego, a które podejmą czynności zawodowe polegające na świadczeniu usług medycznych na terenie Gminy Gołdap realizując ważny interes społeczny.

6. Gmina Gołdap musi zabezpieczyć lokale niezbędne do realizacji wyroków z orzeczoną eksmisją i w pierwszej kolejności wskazywane są lokale socjalne dla osób z wyrokami, gdzie pozywającym są spółdzielnie mieszkaniowe, celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych z tytułu ustawowego obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego. Prognozowana wielkość zasobu na lata 2026-2030 z uwzględnieniem zasobu mieszkań socjalnych została przedstawiona w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap w latach 2026-2030 z uwzględnieniem najmu socjalnego.

Opis własności	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące własność Gminy w tym:						
liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	32	32	32	32	32	32
liczba innych lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:	2025	2026	2027	2028	2029	2030
liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	11	12	12	13	13	13
liczba innych lokali mieszkalnych	3	3	3	3	4	4

7. W okresie obowiązywania Programu planowane jest powiększanie gminnego zasobu mieszkań komunalnych w ramach polityki mieszkaniowej Gminy Gołdap przy uwzględnieniu aktualnej sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Gołdap, głównie poprzez zakup lokali z rynku wtórnego lub prywatyzację mieszkań (postępowania spadkowe). W ostatnich latach spadła sprzedaż lokali komunalnych ze względu na racjonalną politykę sprzedażową a mianowicie w 2023 roku sprzedano 14 lokali na łączną kwotę 169 827,75 zł, natomiast w 2024 r. sprzedano 5 lokali na kwotę 247 796,50 zł a w 2025 r. nie został sprzedany żaden lokal.

§ 4. 1. Na dzień 31.12.2025 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy Gołdap znajduje się 11 budynków komunalnych o złym i średnim stanie technicznym, co zostało przedstawione w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap w latach 2026-2030.

Rodzaj zasobu mieszkaniowego	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków mieszkalnych z 100% udziałem Gminy	11	11	11	11	11	11
Liczba lokali w budynkach z 100% udziałem Gminy	48	48	48	48	48	48
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	200	198	199	198	200	199

w zabudowie bliźniaczej/szeregowej	2	2	1	1	1	1
Stan techniczny poszczególnych budynków	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kościuszki 8	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Dolna 11	Bardzo Zły stan techniczny	Bardzo Zły stan techniczny	Bardzo Zły stan techniczny	Bardzo Zły stan techniczny	Bardzo Zły stan techniczny	Bardzo Zły stan techniczny
Okrzei 8	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Mazurska 11	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny
Mazurska 13	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Dobry stan techniczny
Partyzantów 5	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Zły stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Gumbińska 1	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Niedrzwica 24	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Kowalki 6	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny
Pietraszki 4	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny
Skoczce 3	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Średni stan techniczny	Dobry stan techniczny	Dobry stan techniczny

2. Budynki w 100% udziałem gminy wymagają kapitalnego remontu. Remontu, naprawy i wymiany wymagają głównie ściany zewnętrzne budynków, stropy i więźby dachowe, elewacje, klatki schodowe, tynki wewnętrzne, piece kaflowe, przewody wentylacyjne, przewody kominowe, stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne.

3. Remonty bieżące prowadzone będą w zakresie prac konserwacyjnych i będą głównie polegały na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji centralnego ogrzewania, wymianie pieców, wymianie lub naprawie instalacji wodno-kanalizacyjnej.

4. Część lokali nie posiada dostatecznego wyposażenia w postaci łazienek, wc w lokalach, brak jest instalacji c.o. i ciepłej wody.

5. Celem odpowiedniej realizacji polityki remontowej i współpracy z najemcami mieszkań komunalnych w roku 2024 i 2025 wymieniono piece i instalacje centralnego ogrzewania w sześciu mieszkaniach komunalnych w ramach programu „Ciepłe mieszkanie”.

6. Gmina Gołdap pod koniec 2025 r. ogłosiła program „Mieszkanie za remont” na koszt przyszłego najemcy, którego głównym celem jest znalezienie lokatorów dla niezasiedlonych, pustych mieszkań o złym stanie technicznym.

7. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy stanu technicznego tego zasobu, by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację

mieszkań i budynków gminnych poprzez zwiększenie środków finansowych na remonty budynków i naprawy bieżące.

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji o charakterze inwestycyjnym wynikającym ze stanu faktycznego z podziałem na lata 2026 – 2030 przedstawia Tabela nr 4.

Tabela nr 4. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali mieszkalnych

Adres	Rodzaj remontu, modernizacji	Lata
Budynki 100% gminne		
Mazurska 11 (liczba lokali w budynku: 3)	Remont dachu i spięcie ścian, wymiana instalacji wodociągowej, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2030
Okrzei 8 (liczba lokali w budynku: 3)	Remont budynku w zakresie termomodernizacji, remont dachu oraz klatki schodowej i piwnicy	2029
Partyzantów 5 (liczba lokali w budynku: 5)	Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, budowa i rozbudowa instalacji c.o., c.w.u., instalacji technologii kotłowni, poprawa instalacji elektrycznej niezbędnej przy termomodernizacji i instalacji oświetlenia klatek schodowych, przystosowanie wejścia do osób niepełnosprawnych.	2027-2028
Pietraszki 4 (liczba lokali w budynku: 14)	Ocieplenie ścian zewnętrznych, wymiana instalacji odgromowej oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana oprawy oświetleniowej w części wspólnej, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką i orynnowaniem, remont/odtworzenie tynków i obróbek na elementach betonowych przylegających do budynku, odtworzenie opaski z kostki betonowej, remont/odtworzenie balustrad na balkonach, przy schodach i murkach oporowych, wymiana istniejącej nawierzchni betonowej na nawierzchnię z betonowej kostki brukowej przy schodach głównych do budynku, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	2027-2028
Kościuszki 8 (liczba lokali w budynku: 4)	Ocieplenia ścian zewnętrznych, ocieplenia stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz prace przy budowie i rozbudowie instalacji c.o., montaż pompy ciepła, poprawa instalacji elektrycznej niezbędnej przy termomodernizacji i instalacji oświetlenia klatek schodowych, przystosowanie wejścia do osób niepełnosprawnych.	2027-2028
Skocze 3 (liczba lokali w budynku: 4)	Wymiana stolarki okiennej, ocieplenie ścian zewnętrznych, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem oraz dachu, wymiana opraw oświetleniowych w części wspólnej budynku, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką oraz przełożeniem orynnowania, remont schodów wraz z wykonaniem utwardzenia ternu, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków.	2027-2028
Niedrzwica 24 (liczba lokali w budynku: 2)	Ocieplenie ścian zewnętrznych i fundamentowych, wymiana całej stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej	2027-2028

	zewnątrznej, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana oprawy oświetleniowej w części wspólnej, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką i orynnowaniem, remont schodów zewnętrznych z wykonaniem utwardzenia terenu umożliwiającym dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym	
Kowalki 6	Budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	2026-2027
Gumbińska 1 (liczba lokali w budynku: 3)	Remont klatek schodowych	2029
Mazurska 13 (liczba lokali w budynku: 2)	Izolacja fundamentów, odnowienie elewacji	2029
Lokale mieszkalne		
Partyzantów 1	Wymiana kotła ciepła i remont kotłowni	2028
Zatyki 4/3	Kapitalny remont mieszkania	2029
Kośmidry 38/2	Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków	2027/2028
Mazurska 12/7 i 12/9	Rozbiórka drewnianej podłogi i posadzki betonowej i wykonanie nowej	2030
Tatyzy 9/9	Kompleksowy remont mieszkania z wymianą instalacji elektrycznej, wykonaniem centralnego ogrzewania,	2027
Siedlisko 16/1A, 1B/ 1C	Kompleksowy remont mieszkań	2030
Górna 23/1, Jaćwieska 19/6	Skucie zawilgoconych tynków, wykonanie przepon poziomych, osuszanie ścian, smarowanie środkiem hydrofobowym, wykonanie tynków renowacyjnych	2028
Mazurska 4/1, Emilii Plater 3/10, Armii Krajowej 34/15	Wymiana stolarki drzwiowej	2026-2028
Mazurska 4/2	Likwidacja pieców, nowa instalacji c.o.	2029
Paderewskiego 29a/4, Partyzantów 20/4, Mazurska 4/10, Kościuszki 14/2, Wojska Polskiego 12/9, Mazurska 12/10, Armii Krajowej 36/24	Wymiana stolarki okiennej	2026-2028
Emilii Plater 5/4	Wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej	2027/2028
Wojska Polskiego 12/3,4, 11, 1-go Maja 46/2, Paderewskiego 10/2 i 6, Armii Krajowej 34/31 i 56	Wymiana instalacji elektrycznej	2026-2030

2. Realizacja inwestycji i remontów przedstawionych w Tabeli nr 4 odbywać się będzie w ramach środków uzyskiwanych z opłat za najem i czynsze oraz ze środków zewnętrznych pochodzących z dofinansowań i dedykowanych programów przeznaczonych na ten cel.

3. W pierwszej kolejności przeprowadzane będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

4. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) utrzymania należytego stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zapotrzebowanie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,

4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej i wody.

5. Dokonywanie remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogarszającym, co przy ich systematycznej realizacji będzie prowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

6. W załączniku do niniejszego Programu przedstawiono podsumowanie planowanych prac remontowych i inwestycyjnych w budynkach 100% gminnych w zakresie niezbędnych danych charakterystycznych budynku, rodzaju prac oraz szacowanych kosztów.

7. W przypadku planowania realizacji remontów, modernizacji lub inwestycji na mieniu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których szacunkowy koszt jest równy lub wyższy od wartości rynkowej mienia, każdorazowo wymaga się sporządzenia szczegółowej analizy ekonomicznej i technicznej uzasadniającej celowość takiego działania. Analiza ta powinna w szczególności uwzględniać:

1) porównanie kosztów remontu z kosztami zakupu mienia o zbliżonych parametrach technicznych i uwarunkowaniach,

2) porównanie kosztów utrzymania mienia z prognozowanymi,

3) wpływ na realizację polityki mieszkaniowej Gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. 1. W latach 2023 -2025 sprzedano łącznie 19 mieszkań na rzecz najemców lub dokonano sprzedaży ze względu na wysokie koszty remontu tychże mieszkań.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2026 – 2030:

1) w 2026 r. – 2 lokale,

2) w 2027 r. – 2 lokale,

3) w 2028 r. – 1 lokal,

4) w 2029 r. – 1 lokal,

5) w 2030 r. – 1 lokal.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych zależy przede wszystkim od stanu technicznego odzyskiwanych mieszkań oraz ilości składanych wniosków o wykup lokali przez najemców.

4. Ukierunkowaniem działań gminy będzie dążenie do sprzedaży całego budynku mieszkalnego pod adresem Dolna 11, który ze względu na stan techniczny wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.

5. Działania Gminy będą zmierzać w kierunku tworzenia coraz bardziej korzystnych warunków nabywania lokali i budynków mieszkalnych.

6. Planowane efekty związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu Gminy Gołdap,
- 2) zmniejszenie kosztów utrzymywania mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap,
- 3) zmniejszenie kosztów remontu i modernizacji budynków.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Podwyżki czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Polityka czynszowa Gminy Gołdap zmierzać będzie w kierunku zwiększenia stawek czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymywania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Wysokość stawki czynszów za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala Burmistrz Gołdapi w drodze Zarządzenia.

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.

5. W celu równoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z najmu lokali prognozuje się stopniowy wzrost stawek czynszu w kolejnych latach obowiązywania Programu, co zostało przedstawione w Tabeli nr 5. Obecnie obowiązują stawki wynikające z Zarządzenia Nr 363/IV/2025 Burmistrza Gołdapi z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap.

Tabela nr 5. Prognozowana wysokość wzrostu stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Gołdap (stawka bazowa).

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027*	2028*	2029*	2030*
Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne zł/m ²	5,75	wzrost o 3-15% stawki bazowej z roku ubiegłego	wzrost o 3-10% stawki bazowej z roku ubiegłego	wzrost o 2-15% stawki bazowej z roku ubiegłego	wzrost o 5-10% stawki bazowej z roku ubiegłego
Stawka bazowa czynszu za lokale socjalne zł/m ²	2,16				

*wzrost wysokości czynszu w danym roku kalendarzowym uzależniony będzie między innymi od wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" oraz sytuacji finansowej Gminy Gołdap

6. W tabeli nr 6 przedstawiono prognozowane wysokości z wpływów z czynszów za lokale po ewentualnych prognozowanych zmianach stawek czynszu na przestrzeni lat 2026 -2030.

Tabela nr 6. Bieżąca i prognozowana wysokość z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne.

Wyszczególnienie	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Czynsz naliczony za lokale mieszkalne [zł]	707 004,36	728 214,49-813 055,01	750 060,92-801 035,93	765 062,13-862 570,05	803 315,23-841 568,34
Czynsz naliczony za lokale socjalne [zł]	31 110,48	32 043,79-35 777,05	33 005,10-35 248,16	33 665,20-37 955,86	35 348,46-37 031,72

Razem:	738 114,84	760 258,28- 848 832,06	783 066,02- 836 284,09	798 727,33- 900 525,91	838 663,69- 878 600,06
Prognozowane wpływy za lokale mieszkalne [zł]	630 000,00	676 629,86- 755 460,53	696 928,75- 744 292,84	710 867,32- 801 468,05	746 410,68- 781 954,05

7. Przewiduje się stopniowy wzrost czynszu, tak aby stawka maksymalna nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej, która jest ustalana w Obwieszczeniu Wojewody Warmińsko- Mazurskiego. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową oraz obecny stan zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem poszczególnych czynników został przedstawiony w Tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Czynniki wpływające na wartość użytkową lokali mieszkalnych	% stawki bazowej	Ilość mieszkań
1.	Mieszkanie z c.o. i c.w.	130	52
2.	Mieszkanie z c.o. i bez c.w.	115	20
3.	Mieszkanie z c.o. i c.w. (łazienka we własnym zakresie)	110	13
4.	Mieszkanie bez c.o. i c.w.	100	40
5.	Mieszkanie z wodą, kanalizacją i wc (bez łazienki)	95	80
6.	Tylko z wodą i kanalizacją	80	10
7.	Mieszkanie bez wody i kanalizacji	75	2

8. Stawka czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe wynosi 50% najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. W przypadkach, gdy w trakcie najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnoty ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z tabelą nr 7.

§ 8. 1. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów określonych w § 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

2. Ustala się warunki obniżenia wysokości czynszu:

1) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 70 % kwoty najniższej emerytury;

2) o 20 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza na jedną osobę 50 % kwoty najniższej emerytury;

3) o 30 % dla gospodarstw domowych, w których dochód liczony w okresie ostatnich 3 pełnych miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 30 % kwoty najniższej emerytury.

3. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych.

4. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych stanowią priorytet w zakresie zapewnienia dochodów własnych zmierzających do zwiększenia skuteczności ścigalności opłat czynszowych i dalszego powstrzymywania procesu narastania zaległości czynszowych.

5. W okresie realizacji Programu planowana jest m. in.:

1) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,

- 2) dalsze realizowanie programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych,
- 3) wdrażanie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap obecnie administrowane są przez Administrację domów Mieszkalnych Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Konstytucji 3 Maja 3 w Gołdapi na podstawie umowy nr WIK.7031.43.2014.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap polegają m. in. na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu zasobu mieszkaniowego,
- 2) prowadzeniu prac konserwacyjnych, dokonywaniu przeglądów technicznych,
- 3) prowadzeniu dokumentacji oraz obsługi finansowo- księgowej zarządzanych zasobów,
- 4) windykacji opłat czynszu i innych opłat za lokale.

3. W okresie trwania Programu planowane jest aby zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap zostało powierzone podmiotowi wyłonionemu w drodze przetargu z zastosowaniem ustawy Prawo zamówień publicznych.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Gołdap są przychody z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz najem lokali socjalnych,
- 2) czynszu za najem lokali użytkowych,
- 3) z tytułu sprzedaży lokali gminnych.

2. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026- 2030 przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródła dochodów	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Czynsz za najem lokali mieszkalnych i socjalnych [zł]	630 000,00	676 629,86- 755 460,53	696 928,75- 744 292,84	710 867,32- 801 468,05	746 410,68- 781 954,05
Czynsz za najem lokali użytkowych [zł]	68 078,78	72 113,85	74 289,56	76 860,20	77 826,69
Przychody z tytułu sprzedaży lokali	60 000,00	75 000,00	90 000,00	95 000,00	95 000,00
Razem:	780 000,00	823 743,71- 902 574,38	861 218,31- 908 582,40	882 727,52- 973 328,25	919 237,37- 954 780,74

3. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) środki i preferencyjnych kredytów na przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe,
- 2) dotacje z budżetu państwa lub innych środków, np. unijnych,
- 3) inne środki (np. Fundusze Dopłat, kredyty, darowizny),
- 4) dodatki mieszkaniowe wypłacane z budżetu Gminy.

4. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie dalszych działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych. W okresie realizacji Programu planowana jest:

- 1) konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
- 2) realizacja Zarządzenia Nr 151/IX/2024 Burmistrza Gołdapi z dnia 13 września 2024 r. w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia związanego z najmem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap w formie świadczeń rzeczowych,
- 3) występowanie na drogę sądową o eksmisję.

5. Należy kontynuować, wdrażać i doskonalić rozwiązania umożliwiające przeciwdziałania problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali między innymi poprzez:

- 1) możliwość odpracowania należności czynszowych,
- 2) zamianę mieszkań,
- 3) przywracanie tytułu prawnego do lokalu osobom, które utraciły je w wyniku zalegania z opłatami i uregulowały zaległości w tym zakresie.

Rozdział 8

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

§ 11. 1. Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap w latach 2026-2030 oszacowano na poziomie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian w zasobie.

2. Zakłada się, że w latach 2026 – 2030 podstawowym źródłem finansowania kosztów remontów bieżących lokali i budynków będzie część wpływów z czynszów i opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, natomiast w przypadku zadań inwestycyjnych będą to środki ze źródeł i dofinansowań zewnętrznych.

3. Podział planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy Gołdap w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne przedstawia się w tabeli nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego [zł]					

1.1	Media (woda, ścieki, śmieci, energia elektryczna)	102 147,00	105 211,00	107 315,00	109 461,00	110 555,00
1.2	Czyszczenia, przeglądy drobne naprawy, konserwacje w lokalach gminnych	47 051,00	48 462,00	49 431,00	50 420,00	50 924,00
1.3	Windykacja (koszty procesu, koszty egzekucji) [zł]	29 814,00	30 708,00	31 322,00	31 948,00	32 268,00
1.4	4. Administrowanie lokalami	137 960,00	142 098,00	144 940,00	147 839,00	149 318,00
1.5	Razem [zł]	316 972,00	326 479,00	333 008,00	339 668,00	343 065,00
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi [zł]					
2.1	Media (woda, ścieki . C.O., C.W, śmieci)	755 682,00	778 352,00	793 919,00	809 797,00	817 895,00
2.2	Koszty zarządu części wspólnych (sprzątanie, prowizje bankowe, energia elektryczna, przeglądy, konserwacja)	189 717,00	195 408,00	199 316,00	203 303,00	205 336,00
2.3	Administrowanie części wspólnych	116 471,00	119 965,00	122 364,00	124 811,00	126 059,00
2.4	Czyszczenia, przeglądy drobne naprawy, konserwacje w lokalach gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	50 158,00	51 662,00	52 696,00	53 749,00	54 287,00
2.5	Razem [zł]	1 112 028,00	1 145 387,00	1 168 295,00	1 191 660,00	1 203 577,00
3.	Koszty inwestycyjne (zaliczka na fundusz remontowy Wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy) [zł]	448 100,00	454 048,00	459 496,58	464 551,04	469 196,55
4.	Koszty remontów bieżących i modernizacji [zł]	250 000,00	262 500,00	273 000,00	281 190,00	286 813,80
5.	Koszty inwestycyjne					
5.1	Środki własne gminy	0,00	46 750,00	878 801,91	1 553 000,00	750 000,00
5.2	Środki z dofinansowań zewnętrznych	0,00	140 250,00	3 772 819,08	0,00	0,00
5.3	Razem [zł]	0,00	187 000,00	4 651 620,99	1 530 000,00	750 000,00
Łączna wartość nakładów finansowych [zł]		2 127 100,00	2 375 514,00	6 885 420,57	3 807 069,04	3 052 652,35

4. Gmina w celu uzyskania optymalnej polityki mieszkaniowej nieprzerwanie wykonuje przesunięcia na lokalach będących w zasobie, takie jak zamiany pomiędzy najemcami, wstąpienie w najem po śmierci najemcy, wstąpienie w ponowny najem po spłacie zadłużenia oraz w miarę możliwości eksmisje do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

5. Dopuszcza się możliwość wykupu przez Gminę bądź w inny sposób pozyskiwania nowych lokali, tak jak w roku 2024 Gmina Gołdap zakupiła 6 lokali mieszkalnych w ramach powiększania gminnego zasobu mieszkaniowego. Poniesione na ten cel środki własne z budżetu gminy wyniosły 990 605,00 zł przy czym uzyskana została decyzja o przyznaniu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego w wysokości 466 709,00 zł.

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż

§ 12. 1. Realizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap odbywać się będzie poprzez:

- 1) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 2) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
- 3) racjonalizację polityki mieszkaniowej,
- 4) udział w nowych inicjatywach i programach rządowych dotyczących wsparcia mieszkalnictwa komunalnego.

2. Realizacja przez Gminę ustanowionych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na:

- 1) zabezpieczenie najmu socjalnego lokalu, zabezpieczenie lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 2) poprawienie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Gołdap,
- 3) budowę nowych mieszkań komunalnych.

3. Należy utrzymać dotychczasowe zasady:

- 1) dobrowolnej zamiany mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym również zamian pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu,
- 2) preferowania zamian „z urzędu” dla najemców posiadających lokale o obniżonym standardzie, mających umowy na czas nieoznaczony, niezalegających w opłatach za lokal wobec Gminy.

3. W przypadku planowanych remontów budynków i lokali określonych w Tabeli nr 4 w których zaistnieje taka konieczność Gmina w miarę możliwości będzie zapewniać lokale zamienne.

§ 13. 1. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego należy dążyć poprzez umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (np. strychów, suszarni, itp.) przez potencjalnych zainteresowanych oraz na ich koszt.

2. Do osiągnięcia celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy Gołdap w najbliższym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej obejmujących przede wszystkim:

- 1) sprzedaż lokali będących w bardzo złym stanie technicznym dla których poniesienie nakładów finansowych na remont przewyższa wartość mieszkania, gdy dla danego mieszkania została wykorzystana opcja jego remontu w programie „Mieszkania za remont”,
- 2) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań,
- 3) zaktywowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remont, jak i modernizację budynków,

4) skoncentrowanie działań na zadaniach związanych z zaspokajaniem potrzeb finansowych rodzin słabszych ekonomicznie.

Załącznik do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goldap na lata 2026-2030

Tabela nr 1. Podsumowanie planowanych prac remontowych i inwestycyjnych w budynkach 100% gminnych w zakresie niezbędnych danych charakterystycznych budynku, rodzaju prac oraz szacowanych kosztów

Adres budynku	Liczba lokali	Rok budowy	Stan techniczny budynku	Szacowane koszty remontu	Zakres prac remontowych i inwestycyjnych	Planowany okres rozpoczęcia prac remontowych	Umiejscowienie budynku w gminnej/konserwatorskiej ewidencji zabytków
Kościuszki 8	4	1927	Zły stan techniczny	1 704 001,14 zł	Ocieplenia ścian zewnętrznych, ocieplenia stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz prace przy budowie i rozbudowie instalacji c.o., montaż pompy ciepła, poprawa instalacji elektrycznej niezbędnej przy termomodernizacji i instalacji oświetlenia klatek schodowych, przystosowanie wejścia do osób niepełnosprawnych.	2027	Budynek wpisany w Gminną Ewidencję Zabytków
Mazurska 11	3	1880	Zły stan techniczny	750 000,00 zł	Remont dachu i spięcie ścian, wymiana instalacji wodociągowej, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2030	Budynek wpisany w rejestr zabytków decyzją A-535/S 30 grudnia 1986 KL.WKZ 534/535/D/86
Okrzei 8	3	1900	Średni stan techniczny	1 250 000,00 zł	Remont budynku w zakresie termomodernizacji, remont dachu oraz klatki schodowej i piwnicy	2029	-
Partyzantów 5	5	1910	Zły stan techniczny	1 023 190,64 zł	Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, budowa i rozbudowa instalacji c.o., c.w.u., instalacji technologii kotłowni, poprawa instalacji elektrycznej niezbędnej przy termomodernizacji i instalacji oświetlenia klatek schodowych, przystosowanie wejścia do osób niepełnosprawnych.	2027	Strefa ochrony konserwatorskiej
Gumbińska 1	3	1976	Dobry stan techniczny	50 000,00 zł	Remont klatek schodowych	2029	-

Mazurska 13	2	1909	Średni stan techniczny	253 000,00 zł	Isolacja fundamentów, odnowienie elewacji	2029	Strefa ochrony konserwatorskiej
Pietraszki 4	14	1976	Średni stan techniczny	940 936,61 zł	Ocieplenie ścian zewnętrznych, wymiana instalacji odgromowej oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana oprawy oświetleniowej w części wspólnej, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką i orynowaniem, remont/odtworzenie tynków i obróbek na elementach betonowych przylegających do budynku, odtworzenie opaski z kostki betonowej, remont/ odtworzenie balustrad na balkonach, przy schodach i murkach oporowych, wymiana istniejącej nawierzchni betonowej na nawierzchnię z betonowej kostki brukowej przy schodach głównych do budynku, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	2027	-
Skoczce 3	4	1930	Średni stan techniczny	543 281,84 zł	Wymiana stolarki okiennej, ocieplenie ścian zewnętrznych, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem oraz dachu, wymiana opraw oświetleniowych w części wspólnej budynku, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką oraz przełożeniem orynowania, remont schodów wraz z wykonaniem utwardzenia terenu, budowa przydomowej oczyszczalni ścieków.	2027	Budynek wpisany w Gminną Ewidencję Zabytków
Niedrzwica 24	2	1930	Średni stan techniczny	411 647,13 zł	Ocieplenie ścian zewnętrznych i fundamentowych, wymiana całej stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej zewnętrznej, ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem, wymiana oprawy oświetleniowej w części wspólnej, wymiana obróbek blacharskich wraz z podbitką i orynowaniem, remont schodów zewnętrznych z wykonaniem utwardzenia terenu umożliwiającym dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym,	2027	-

Kowalki 6	1	1918	Średni stan techniczny	35 000,00 zł	Budowa przydomowej oczyszczalni ścieków	2026	-
-----------	---	------	------------------------	--------------	---	------	---

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap na lata 2026 – 2030”

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gołdap 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 wygasł, niezbędne jest przyjęcie Programu na kolejny pięcioletni okres. Celem Programu na lata 2026 - 2030 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 Gołdap na lata 2026 - 2030 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.