

RADA MIEJSKA W ORZYSZU  
W P Ł Y N Ę Ł O

Dnia: 2026 -06- 09

Ilość załączników .....

Podpis ..... poz. 229/2026  
*[Signature]*

Projekt

z dnia 2 czerwca 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ ORZYSZA**  
*[Signature]*  
**mgr Zbigniew Włodkowski**

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz na lata 2026 -2030”**

Na podstawie 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz na lata 2026-2030”, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

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

**KANCELARIA PRAWNA**

Marcin Adamczyk Marta Wojsa i Partnerzy s.c.

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis ..... data .....

## Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725).

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 planów 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, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności:

a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

b) Planowaną sprzedaż lokali.

W związku z upływem obowiązywania uchwały nr XVIII/119/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz na lata 2020-2025, nastąpiła konieczność opracowania programu na lata 2026-2030.

*Marek Kukuła*

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORZYSZ NA LATA 2026 -2030

### Wstęp.

§ 1. Celem wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2026 – 2030 jest określenie kierunków działania w zakresie:

- a) Zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy,
- b) Poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- c) Racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 t.j.)
- 2) **administratorze** – należy przez to rozumieć administrującego lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) **czynszu** – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu,
- 4) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Orzysz,
- 5) **programie** – należy przez to rozumieć wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2026 -2030,
- 6) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2023.1335 t. j.)
- 7) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 8) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- 9) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy,
- 10) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5 a ustawy,
- 11) **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
- 12) **kosztach utrzymania lokalu** - należy przez to rozumieć koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:
  - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
  - b) zarządzania nieruchomością,
  - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
  - d) ubezpieczenia nieruchomości,
  - e) inne, o ile wynikają z umowy;

§3. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orzysz na lata 2026 - 2030 r.”, zwany w dalszej treści „programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty mieszkaniowej.

### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Orzysz tworzą lokale mieszkalne, lokale przeznaczone na najem socjalny oraz tymczasowe pomieszczenia. Lokale, o których mowa, zlokalizowane są w budynkach stanowiących 100% własność Gminy, ora budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy Orzysz według stanu na dzień 30 kwietnia 2026 roku pozostawało łącznie (w tym pustostanów) 237 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 9742,20 m<sup>2</sup>.

3. Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Orzysz na lata objęte programem wzięto pod uwagę: ustawowe obowiązki gminy w zakresie dostarczania lokali, potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej oraz wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony, oznaczony, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

4. Prognoza ma charakter wyłącznie szacunkowy, m.in. z uwagi na:

- a) konieczność wykwaterowania najemców z budynków w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych (pożar, powódź, katastrofa budowlana)
- b) konieczność realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców Gminy Orzysz (stanu zamożności rodzin, choroby, poziomu bezrobocia itp.).

5. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych
2026	237	1
2027	217	1
2028	197	1
2029	177	1
2030	157	1

6. Obecny stan techniczny lokali mieszkalnych oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata przedstawia się następująco:

Tabela 2

Zasób Mieszkaniowy	LATA					
	Stan techniczny	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	Dobry	105	95	91	85	82
	Średni	120	112	100	88	72
	Zły	12	10	6	4	3
Ogółem lokale		237	217	197	177	157

7. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta jest na podstawie prowadzonych spraw dotyczących potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych i zamiennych oraz na podstawie ilości złożonych wniosków (łącznie 22 wniosków na dzień 30.04.2026 r.) o przydział i zamianę lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

8. W latach objętych Programem Gmina Orzysz wydzieli z zasobów mieszkaniowych lokal zamienny i pomieszczenie tymczasowe, odpowiadające warunkom określonym obowiązującymi przepisami, w związku z koniecznością wykonania remontu kapitalnego budynku lub tytułu egzekucyjnego nakazującego opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

§ 5. 1. Priorytetem w planach rzeczowo – finansowych remontów na prognozowane lata, będzie również utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawę stanu estetycznego budynków.

2. Poniższy plan remontów z podziałem na lata 2026-2030, dąży do poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które zapobiegają zagrożeniu i od których zależeć będzie bezpieczeństwo mieszkańców, w następnej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

3. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy będą określone na podstawie przeglądów technicznych budynków, aby środki finansowe niezbędne do realizacji najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie na podstawie środków funduszu remontowego, w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

**Tabela 3**

<b>LATA</b>	<b>Plan remontów i modernizacji</b>
2026	- naprawa dachu (1 budynek) - naprawa schodów zewnętrznych (1 budynek) - naprawa kominów (1 budynek) - wymiana stolarki okiennej (15 okien w 7 lokalach) - wymiana stolarki drzwiowej (8 drzwi) - wymiana / naprawa systemów grzewczych (w tym piece) (1 lokal) - wymiana / remont instalacji elektrycznej (2 lokale)
2027	- naprawa dachu (1 budynek) - wymiana stolarki okiennej (9 okien) - wymiana stolarki drzwiowej (6 drzwi) - wymiana / naprawa systemów grzewczych (w tym piece) (w 1 lokalu) - wymiana / remont instalacji elektrycznej (2 lokale)
2028	- wymiana stolarki okiennej (7 okien) - wymiana stolarki drzwiowej (5 drzwi) - wymiana / naprawa pieców grzewczych (w 1 lokalu) - wymiana / remont instalacji elektrycznej (2 lokale)

2029	- wymiana stolarki okiennej (6 okien) - wymiana stolarki drzwiowej (5 drzwi) - wymiana / naprawa pieców grzewczych (w 1 lokalu) - wymiana / remont instalacji elektrycznej (2 lokale)
2030	- wymiana stolarki okiennej (6 okien) - wymiana stolarki drzwiowej (4 drzwi) - wymiana / naprawa pieców grzewczych (w 1 lokalu) - wymiana / remont instalacji elektrycznej (1 lokal)

4. Realizacja w latach 2026-2030 planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od środków finansowych posiadanych w budżecie Gminy Orzysz w danym roku.

### III. Planowana sprzedaż lokali

§ 6.1. Sprzedaż lokali w Gminie Orzysz realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 725) oraz uchwałę Nr III/25/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabyciu. Lokale zbywane są aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. Sprzedaż lokali mieszkalnych przebiega zróżnicowanie na co ma wpływ szereg czynników, do których należy zaliczyć: zubożenie społeczeństwa, małą atrakcyjność lokali pod względem standardu, wyposażenia oraz istniejących rozwiązań technologicznych.

2. Z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2020 – 2025 sprzedanych zostało 137 lokali. W okresie objętym programem ujęto do planowania minimalną sprzedaż 120 lokali mieszkalnych, po 20 w każdym roku, tj. rok 2026 – 20 lokali mieszkalnych, rok 2027 – 20 lokali mieszkalnych, rok 2028 – 20 lokali mieszkalnych, rok 2029 – 20 lokali mieszkalnych, rok 2030 – 20 lokali mieszkalnych.

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali lub jego zwiększenie, uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków najemców o wykup budynków i lokali. Ponadto umożliwia się w każdym roku objętym programem zwiększenie ilości sprzedaży najmowanych lokali i budynków, o ilość złożonych wniosków najemców o sprzedaż mieszkań.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. 1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określa zarządzeniem Burmistrz Orzysza. W 2026 roku w Gminie Orzysz stawka (bazowa) czynszu wynosi 3,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz. Ponadto najemca oprócz opłat za czynsz zobowiązany jest do regulowania opłat za energię elektryczną, dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci itp.

Czynniki wpływające na poziom stawki naliczonego czynszu został przedstawiony w poniższej tabeli:

**Tabela 4**

L.p	Czynniki obniżające stawkę czynszu (czynniki wpływające na wielkość niżki stawki bazowej czynszu)	Obniżka stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
-----	--	----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

1.	Lokal bez urządzeń wodociągowych	10	Lokal wyposażony w c.o – zasilenie z ciepłowni	20
2.	Lokal bez urządzeń kanalizacyjnych	10	Lokal wyposażony w c.w. – zasilenie z ciepłowni	20
3.	Lokal na poddaszu	10	Lokal wyposażony w WC i łazienkę	20
4.	Lokale położone w miejscowościach poza granicami miasta	20	Lokal położony w budynku, po kapitalnym remoncie, termomodernizacji	20
5.	-----	-----	Lokal położony w budynku z dodatkowymi usługami (utrzymanie czystości, pogotowie techniczne, elektryczno – hydrauliczne)	10

2. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku ustalenia stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. W latach 2026-2030 planuje się stopniowe zwiększenia czynszu w celu zmniejszenia różnicy między przychodami z czynszów a wydatkami na zasób mieszkaniowy. Podwyżki będą dokonywane stopniowo, aby uniknąć dużego jednorazowego wzrostu obciążenia najemców. W każdym kolejnym roku obowiązywania niniejszego wieloletniego programu planuje się wzrost stawki bazowej czynszu o 0,40 zł/m<sup>2</sup>. Zakłada się następujące stawki czynszu w kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu:

- a) 2026 r. – 3,00 zł;
- b) 2027 r. – 3,40 zł;
- c) 2028 r. – 3,80 zł;
- d) 2029 r. – 4,20 zł;
- e) 2030 r. – 4,60 zł.

4. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 2 powiązany będzie:

- a) z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych, energetycznych itp.,
- b) ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- c) z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe.

5. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu, obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Orzysz.

6. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego najmu w drodze przetargu.

7. Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się (zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie) o dodatek mieszkaniowy, energetyczny przy czym,

przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez zarządcę lokalu, po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli:

**Tabela 5**

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
30%	do 80% najniższej emerytury	do 100% najniższej emerytury
20%	powyżej 80% do 100% najniższej emerytury	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury
10%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 125% do 175% najniższej emerytury

8. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a przypadku lokalu zadłużonego – gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłat naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- d) różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno - użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 1 i nr 2), nie może być niższa, niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

9. Obniżki czynszu najmu udziela się na wniosek najemcy, który znajdzie się w trudnej sytuacji finansowej (np. zdarzenia losowego, choroby, długotrwałego leczenia, stałej utraty dochodów, bezrobocia, pozbawienia wolności) na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

10. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

11. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

12. Obniżki stawki czynszu z tytułu dochodu, nie udziela się gdy:

- a) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- b) nastąpił najem lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> w drodze przetargu,
- c) występuje najem socjalny,
- d) występuje najem lokalu zamiennego lub pomieszczenia tymczasowego,
- e) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§8. 1. Zarząd nad lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Orzysz sprawuje Burmistrz Orzysza.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny i uchwał podjętych przez Radę Miejską w Orzyszu.

3. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Orzysz polega na poprawie ich stanu technicznego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów oraz modernizacji, a także dokonywaniu przeglądów technicznych: instalacji elektrycznej czy przewodów kominowych.

4. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się poważnych zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

5. Gmina Orzysz przekazuje zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy podmiotowi zewnętrznemu, który świadczy obsługę w zakresie:

- a) poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
- b) dokonywanie przeglądów technicznych w budynkach, w których Gmina posiada 100% udziałów,
- c) dokonywanie niezbędnych prac remontowo-budowlanych w lokalach i budynkach, w których Gmina posiada 100% udziałów oraz lokalach wchodzących w skład nieruchomości wspólnych.

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

§9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) czynsze z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, gospodarczych, reklam, miejsc handlowych,
- b) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Orzysz uchwalanych w latach 2026 – 2030,
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) dotacje z budżetu Gminy Orzysz, pożyczki, kredyty, fundusze specjalne, darowizny itp.
- e) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowych,

2. W ramach wyżej wymienionych pozyskanych środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- a) prace eliminujące zagrożenie życia,
- b) prace zapobiegawcze,
- c) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- d) wymiana lub modernizacja wyeksploatowanych instalacji:
  - wodno-kanalizacyjnych,
  - elektrycznych,
  - centralnego ogrzewania,

3. Przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:

- a) docieplenia ścian,
- b) wymianę stolarki w częściach wspólnych i lokalach (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),

- c) naprawę elewacji,
- d) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń w częściach wspólnych w budynku,
- e) remonty lokali mieszkalnych,
- f) roboty zduńskie.

**VII. 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**

§ 10. 1. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy planowane są w sposób następujący:

**Tabela 6**

<b>Wydatki w poszczególnych latach w zł</b>					
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	436 027,27	436 027,27	386 027,27	386 027,27	386 027,27
Koszty remontów oraz koszty modernizacji	61 000,00	61 000,00	60 000,00	59 000,00	58 000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w którym gmina jest jednym z współwłaścicieli	272 761,50	272 761,50	257 261,50	257 261,50	256 761,50
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>769 788,77</b>	<b>769 788,77</b>	<b>703 328,77</b>	<b>703 328,77</b>	<b>703 328,77</b>

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez Administratora na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez pracowników podmiotu zewnętrznego zarządzającym mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz.

3. Podmiot zewnętrzny zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy Orzysz realizować będzie remonty w oparciu o przedkładane Gminie plany rzeczowo-finansowe.

4. Szacunkowa wysokość wydatków formie zaliczek w kolejnych latach łącznie na: koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, w których Gmina Orzysz jest jednym ze współwłaścicieli z tytułu funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

**Tabela 7**

<b>LATA</b>	<b>ZALICZKI NA FUNDUSZ REMONTOWY (w zł)</b>
	planowanie roczne zwiększenia naliczeń minimum od 5% do 20% z tytułu branych kredytów przez Wspólnoty Mieszkaniowe na remonty
2026	449 933,28
2027	472 429,94
2028	496 051,44
2029	520 854,01
2030	546 896,71

## **VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Orzysz**

§ 11. 1. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

2. Biorąc pod uwagę trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:
  - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu,
  - b) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali,
  - c) obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu,
  - d) dokonywanie niezbędnych prac konserwacyjno-remontowych.
3. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy ma na celu uzyskanie niżej wymienionych efektów:
  - a) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
  - b) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
  - c) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
  - d) polepszenie warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie Gminy.
4. Gmina dopuszcza możliwość:
  - a) zawierania umów na wykonywanie remontów lokali na koszt osoby ubiegającej się o przydział lokalu z prawem żądania przez tę osobę zwrotu poniesionych nakładów,
  - b) wykonywania remontów lokali gminnych ze środków wierzyciela dla osoby uprawnionej, na podstawie prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję do lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego.