

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIV/117/2021
Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 grudnia 2021 r.

**STRATEGIA MIESZKANIOWA
MIASTA GIŻYCKA**

***Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem miasta Giżycka
na lata 2022 – 2028***

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1

Wprowadzenie wraz z omówieniem uregulowań formalnoprawnych

1. Zgodnie z przepisami art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Posiadanie lokalu mieszkalnego, jako jednego z najdroższych dóbr, jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalne, dlatego realizowanie tego zadania powinno być jednym z priorytetowych działań realizowanych przez gminę.

2. Prowadzenie polityki zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania jest obowiązkiem władz publicznych nałożonym postanowieniem art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 1997 Nr 78, poz. 483 ze zm.).

W odniesieniu do gminnej wspólnoty samorządowej obowiązek ten znajduje odzwierciedlenie w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021, poz. 1372 ze zm.) przewidującym, iż jednym z zadań własnych gminy są sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia także najem socjalny lokali i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Przytoczona regulacja wyznacza więc zakres gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy, w ramach którego winny być realizowane ustawowe obowiązki zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, jak również zaspokajane potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie zaś wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od ich dochodów. Działania gminy podejmowane w tym obszarze powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki wyznaczonymi przepisem art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.). Konieczne są więc czynności, które powodują zabezpieczenie bazy budowlanej zasobu przed zniszczeniem i uszkodzeniami (zachowanie jej w stanie niepogorszonym), rozporządzanie nieruchomościami oraz przestrzeganie reguł korzystania i zarządzania, co pozwoli na pełną realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

3. Jednym z instrumentów do podjęcia działań w zakresie zaspokajania mieszkaniowych potrzeb gminy jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy 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.

4. Niniejszy Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Giżycko (dalej – Program) zawiera wszystkie wymagane ustawowo elementy. Nadto wskazuje i opisuje inne kierunki działań, których realizacja może się przyczynić do prawidłowego i racjonalnego gospodarowania zasobem.

§2 Cel regulacji

Celem Programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Miejskiej Giżycko (dalej – Gmina) w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w latach 2022-2028.

Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§3 Posiadany zasób

1. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym Programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów, tj. osób fizycznych i prawnych jak również mieszkania, w tym chronione w trakcie budowy. Wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również zmiany w zasobie w perspektywie czasowej ostatnich lat przedstawia tabela nr 1.

Zasób mieszkaniowy Gminy ogółem w latach 2017 – 2021 (tabela nr 1)

lp	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	stan na dzień 30.09.2021r.
1.	liczba budynków ogółem	156	152	148	143	144
	w tym : stanowiących własność Gminy,	33	31	31	29	29

		stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	121	119	115	112	112
		stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych	2	2	2	2	3
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem		617	598	574	555	543
	w tym :	w budynkach stanowiących własność gminy,	245	240	240	233	232
		w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,	352	338	314	302	290
		w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych	20	20	20	20	21

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. W zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy znajduje się 1 mieszkanie: Miejski Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli (1 lokal mieszkalny: w SP 7).

3. Zestawienie lokali komunalnych wraz z położeniem oraz uwzględnieniem struktury własności budynków - wg stanu na dzień 30 września 2021 r. obrazują poniższe tabele nr 2 i 3. W tabeli nr 2 przedstawiono wykaz lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w tabeli nr 3 zaś wykaz lokali w budynkach wspólnotowych. W tabelach zamieszczono również budynki i lokale użytkowe będące własnością Gminy, ponieważ dochody z tych lokali mają ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Lokale w budynkach w 100% komunalnych stan na dzień 30.09.2021 r. (tabela nr 2)

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]ogółem	Liczba lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	Liczba lokali użytkowych	powierzchnia lokali użytkowych [m ²]
1	al.1Maja 1(Kapl.cm.)	42,16	0	0	1	42,16
2	Bystry 28	260,60	0	0	1	260,6
3	Daszyńskiego 17B	51,00	0	0	1	51
4	Daszyńskiego 17C	131,00	0	0	1	131
5	Daszyńskiego 27A	15,70	0	0	1	15,7
6	Daszyńskiego 8	178,18	4	178,18	0	0
7	Jeziorna 10	198,53	9	198,53	0	0
8	Kilińskiego 8	963,60	0	0	2	963,6
9	Konarskiego 11	494,94	13	494,94	0	0
10	Konarskiego 12	426,29	12	426,29	0	0
11	Konarskiego 17	500,52	12	500,52	0	0
12	Konarskiego 19	464,57	9	464,57	0	0
13	Konarskiego 19A	378,07	12	378,07	0	0
14	Konarskiego 23A	410,42	8	410,42	0	0
15	Konarskiego 23B	94,20	3	94,2	0	0
16	Konarskiego 29	255,16	6	255,16	0	0
17	Kościszki 2	537,17	15	537,17	0	0
18	Łuczańska 7	68,59	1	68,59	0	0
19	Mickiewicza 37	678,66	11	678,66	0	0
20	Nowowiejska 1	346,04	9	346,04	0	0
21	Olsztyńska 13A	337,87	6	337,87	0	0

22	Pionierska 16A	116,70	2	116,7	0	0
23	Plac Dworcowy 2 (budynek z szalekami)	214,36	0	0	3	214,36
24	Plac Grunwaldzki 1/ Maja 1	11,00	0	0	1	11
25	Plac Grunwaldzki 5	622,50	14	622,5	0	0
26	Pocztowa 3	523,04	0	0	11	523,04
27	Sikorskiego 3A-byłe przedszkole	607,00	0	0	1	607
28	Smętka 12A	370,37	15	370,37	0	0
29	Suwalska 21	23,30	0	0	2	23,3
30	Szarych Szeregów 17	126,03	7	126,03	0	0
31	Warmińska 18	141,09	8	141,09	0	0
32	Warszawska 11A	337,46	7	310,13	1	27,33
33	Warszawska 17	186,61	0	0	1	186,61
34	Warszawska 17A	189,33	6	189,33	0	0
35	Warszawska 19A	86,89	2	86,89	0	0
36	Warszawska 22A	163,62	2	88,33	8	75,29
37	Warszawska 26A	158,59	4	158,59	0	0
38	Wilanowska 2	30,80	1	30,8	0	0
39	Wilanowska 4	444,81	11	417,81	1	27
40	Wilanowska 6	427,86	12	427,86	0	0
41	Wilanowska 8	447,07	11	447,07	0	0
42	Wodociągowa 15	1828,79	0	0	3	1828,79
43	Wodociągowa 17	2344,97	0	0	31	2344,97
	Razem	16235,46	232	8902,71	70	7332,75

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Lokale w budynkach wspólnotowych stan na dzień 30.09.2021 r. (tabela nr 3)

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia lokali [m ²]			liczba kom. lok. miesz.	pow. komunal. lok. miesz. [m ²]	liczba kom. lok. użytk.	pow. komunal. lok. użyt. [m ²]
		Ogółem	Miasta	Własnościowa				
1	Armii Krajowej 7	919,68	233,34	686,34	4	233,34	0	0
2	Armii Krajowej 8	1189,95	132,26	1057,69	2	132,26	0	0
3	Armii Krajowej 8A	643,63	215,66	427,97	4	215,66	0	0
4	aleja 1 Maja 1	734,6	78,72	655,88	1	78,72	0	0
5	aleja 1 Maja 4	2685,55	323,24	2362,31	5	215,95	1	107,29
6	Białostocka 6	439,18	71,28	367,9	1	71,28	0	0
7	Białostocka 15	165,52	113,79	51,73	3	113,79	0	0
8	Białostocka 22	303,22	154,22	149	2	154,22	0	0
9	Bohaterów 11	687,52	113,4	574,12	2	113,4	0	0
10	Daszyńskiego 10	817,21	84,1	733,11	2	84,1	0	0
11	Daszyńskiego 10a	801,84	35,09	766,75	1	35,09	0	0
12	Daszyńskiego 10b	825,78	72,05	753,73	2	72,05	0	0
13	Daszyńskiego 12	933,28	86,14	847,14	2	86,14	0	0
14	Daszyńskiego 12a	814,47	209,84	604,63	5	209,84	0	0
15	Daszyńskiego 27	2274	169,55	2104,45	3	169,55	0	0
16	Dąbrowskiego 3	1376,14	181,87	1194,27	1	46,49	1	135,38
17	Dąbrowskiego 4	544,77	344,57	200,2	8	320,47	1	24,1
18	Dąbrowskiego 5	567,76	103,57	464,19	2	103,57	0	0

19	Dąbrowskiego 6	1204,67	278	926,67	6	278	0	0
20	Dąbrowskiego 7	624,91	116,09	508,82	2	116,09	0	0
21	Dąbrowskiego 13	673,94	78,07	595,87	2	78,07	0	0
22	Dąbrowskiego 17	789,57	55,4	734,17	1	55,4	0	0
23	Gdańska 11	1764,5	966,78	797,72	0	0	6	966,78
24	Gdańska 12	432,66	87,11	345,55	2	87,11	0	0
25	Gdańska 16	543,95	38,96	504,99	1	38,96	0	0
26	Jeziorna 5	802,7	258,05	544,65	5	258,05	0	0
27	Jeziorna 5C	170,56	31,92	138,64	1	31,92	0	0
28	Kętrzyńskiego 1	2207,71	29,01	2178,7	0	0	1	29,01
29	Kętrzyńskiego 1a	1784,81	46,4	1738,41	1	46,4	0	0
30	Kętrzyńskiego 2	738,09	73,07	665,02	1	73,07	0	0
31	Kętrzyńskiego 11	398,91	86,72	312,19	2	86,72	0	0
32	Kolejowa 4	454,69	62,51	392,18	1	62,51	0	0
33	Kombatantów 7	1726,32	276,15	1450,17	4	196,5	3	79,65
34	Królowej Jadwigi 18C	3191,3	437,8	2753,5	10	437,8	0	0
35	Królowej Jadwigi 21	1725,38	226,04	1499,34	4	226,04	0	0
36	Konarskiego 1	511,96	49,3	462,66	1	49,3	0	0
37	Konarskiego 9	256,48	84,36	172,12	2	84,36	0	0
38	Konarskiego 10	267,6	48,5	219,1	1	48,5	0	0
39	Konarskiego 16	1619,85	59,28	1560,57	1	59,28	0	0
40	Konarskiego 18	1009,35	40,64	968,71	1	40,64	0	0
41	Konarskiego 24	227,97	61,42	166,55	1	61,42	0	0
42	Konarskiego 31	671,37	368,55	302,82	10	368,55	0	0
43	Koszarowa 1	500,7	33,65	467,05	1	33,65	0	0
44	Koszarowa 4	574,48	83,45	491,03	2	83,45	0	0
45	Kościuszki 11	511,46	74,38	437,08	1	74,38	0	0
46	Łuczańska 2	613,42	11,3	602,12	1	11,3	0	0
47	Mickiewicza 6	2063,4	46,8	2016,6	1	46,8	0	0
48	Mickiewicza 10	1286,03	149,67	1136,36	0	0	1	149,67
49	Mickiewicza 12	700,44	349,23	351,21	8	349,23	0	0
50	Mickiewicza 16	483,51	101,51	382	2	101,51	0	0
51	Mickiewicza 20	283,43	100,66	182,77	2	100,66	0	0
52	Mickiewicza 26	1398,36	93,65	1304,71	0	0	1	93,65
53	Mickiewicza 29	486,85	114,11	372,74	2	114,11	0	0
54	Mickiewicza 31	954,89	322,14	632,75	3	205,04	1	117,1
55	Mickiewicza 31a	127,05	62,05	65	1	62,05	0	0
56	Mickiewicza 41	562,6	125,6	437	3	125,6	0	0
57	Mazurska 2	760,85	40,04	720,81	1	40,04	0	0
58	Mazurska 3	400,28	49	351,28	1	49	0	0
59	Mazurska 5	637,01	79,75	557,26	2	79,75	0	0
60	Mazurska 7	630,08	39,96	590,12	1	39,96	0	0
61	Nowowiejska 3	482,74	441,97	40,77	8	441,97	0	0
62	Nowowiejska 8A/7	1635,9	50,4	1585,5	1	50,4	0	0
63	Nowowiejska 12	580,11	150,02	430,09	3	150,02	0	0

64	Nowowiejska 14	581,54	85,76	495,78	2	85,76	0	0
65	Nowowiejska 23	535,92	31,85	504,07	1	31,85	0	0
66	Nowowiejska 29B	2498,7	373	2125,7	10	373	0	0
67	Nowowiejska 31	166,22	42,59	123,63	1	42,59	0	0
68	Nowowiejska 33	588,08	119,77	468,31	3	119,77	0	0
	Olsztyńska 3	2415	47	2368	1	47	0	0
69	Olsztyńska 19	313,42	112,76	200,66	1	112,76	0	0
70	Os XXX lecia 5	2137,75	77,38	2060,37	2	77,38	0	0
71	Plac Dworcowy 3	1155,6	51,21	1104,39	1	51,21	0	0
72	Plac Grunwaldzki 1	4158,72	377,06	3781,66	1	47,66	1	329,4
73	Plac Targowy 3	356,9	220,09	136,81	3	220,09	0	0
74	Pionierska 1	563,98	116,4	447,58	2	116,4	0	0
75	Pionierska 3	962,59	53,6	908,99	0	0	1	53,6
76	Pionierska 8	979,99	142,99	837	3	142,99	0	0
77	Pionierska 18	613,17	52,1	561,07	1	52,1	0	0
78	Staszica 2	581,06	469,62	111,44	7	469,62	0	0
79	Staszica 4	758,62	138,73	619,89	2	138,73	0	0
80	Suwalska 9	554,33	196,63	357,7	4	196,63	0	0
81	Suwalska 9b	107,3	36,5	70,8	1	36,5	0	0
82	Suwalska 14	990,78	115,56	875,22	3	115,56	0	0
83	Sikorskiego 3	1628,29	368,14	1260,15	2	44,6	1	323,54
84	Sikorskiego 4	904,79	273,46	631,33	5	273,46	0	0
85	Sikorskiego 5	452,27	122,27	330	3	122,27	0	0
86	Sikorskiego 6	855,16	47,32	807,84	1	47,32	0	0
87	Słowiańska 2	741,2	93	648,2	0	0	1	93
88	Słowiańska 17	251,48	114,78	136,7	3	114,78	0	0
89	Smętka 1	1151,02	237,56	913,46	4	237,56	0	0
90	Smętka 6	686,99	107,02	579,97	7	107,02	0	0
91	Smętka 10	415,69	358,86	56,83	9	358,86	0	0
93	Smętka 12	1907,5	384,9	1522,6	9	384,9	0	0
94	Traugutta 10	550,61	206,08	344,53	3	206,08	0	0
95	Traugutta 14	889,82	238,27	651,55	4	238,27	0	0
96	Traugutta 16	701,56	203,21	498,35	3	203,21	0	0
97	3 Maja 3	276,56	30,7	245,86	1	30,7	0	0
98	3 Maja 4	1302,68	282,99	1019,69	4	258,61	1	24,38
99	3 Maja 15	746,78	99,06	647,72	2	99,06	0	0
102	Warszawska 1	2354,81	39,2	2315,61	1	39,2	0	0
103	Warszawska 3	476,82	46,59	430,23	1	46,59	0	0
104	Warszawska 5	2077,82	213,06	1864,76	5	213,06	0	0
105	Warszawska 7	1962,61	139,36	1823,25	1	34,82	2	104,54
106	Warszawska 12	270,15	219,05	51,1	7	219,05	0	0
107	Warszawska 14	469,79	250,79	219	2	250,79	0	0
108	Warszawska 15	849,26	128,9	720,36	3	128,9	0	0
109	Warszawska 15a	177,04	34,54	142,5	1	34,54	0	0
110	Warszawska 15b	78,48	42,38	36,1	1	42,38	0	0
111	Warszawska 16	461,57	114,05	347,52	2	114,05	0	0

112	Warszawska 19	279,78	117,96	161,82	2	117,96	0	0
113	Warszawska 20	482,51	195,28	287,23	4	195,28	0	0
114	Warszawska 21	561,14	90,09	471,05	2	90,09	0	0
115	Warszawska 22	606,07	185,59	420,48	4	185,59	0	0
116	Warszawska 24	729,91	234,59	495,32	4	234,59	0	0
117	Warszawska 26	672,07	70,22	601,85	2	70,22	0	0
118	Warszawska 29	1037,19	58,66	978,53	1	34,82	1	23,84
119	Gen. J. Zajączka 6	496,66	116,25	380,41	2	116,25	0	0
120	Gen. J. Zajączka 14	463,27	187,29	275,98	3	187,29	0	0
	RAZEM	105185,96	17614,23	87571,73	311	14959,3	24	2654,93

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

§4

Prognoza dotycząca wielkości zasobu

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu określona jest w oparciu o zasób istniejący, przewidywane uszczuplanie tego zasobu w następstwie zbycia lokali oraz zakres potrzeb mieszkaniowych. Zakres potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy, w szczególności obowiązek dostarczenia lokali przewidzianych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dla osób objętych sądowymi wyrokami eksmisyjnymi, obowiązek zapewnienia w ramach postępowania egzekucyjnego pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych, którym sąd nie przyznał prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz liczba złożonych wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy.

Realizacja obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego (tabela nr 4)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	stan na dzień 30.09.2021 r.
1.	Liczba lokali do najmu socjalnego dostarczonych w wyniku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, w tym z lokali:	10	8	8	4	1
	- stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy,	7	8	6	2	1
	- stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy,	3	0	2	1	0
	- z lokali będących własnością osób fizycznych i prawnych	0	0	0	1	0
2.	Liczba wyroków sądowych niezrealizowanych, w tym:	50	58	47	47	40
	- z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	48	56	44	43	36
	- bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	2	2	3	4	4

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Wnioskodawcy ubiegający się o wynajem mieszkań komunalnych w latach 2017-2021 (tabela nr 5)

Lp.	Wyszczególnienie	Rok				
		2017	2018	2019	2020	Stan na dzień 30.09.2021
1.	Liczba wnioskodawców ubiegających się w ciągu roku o najem lokalu, według stanu na dzień 31 grudnia	35	48	7	36	17

2.	Liczba rozpatrzonych pozytywnie wniosków, według stanu na dzień 31 grudnia	3	5	1	3	1
3.	Liczba wniosków zrealizowanych, tj. zakończonych zawarciem z wnioskodawcą umowy najmu, według stanu na dzień 31 grudnia	3	5	1	3	1
4.	Liczba wniosków rozpatrzonych negatywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	32	43	6	33	16

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. Zgodnie z uchwałą XVIII/3/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Giżycka, z późniejszymi zmianami, nie jest przewidziana lista osób oczekujących na wynajęcie lokalu mieszkalnego, a składane przez zainteresowanych wnioski dotyczą konkretnego lokalu przeznaczonego przez Gminę do wynajęcia. W związku z tym, w danym roku możliwe jest złożenie wniosku przez tą samą osobę na różne lokale mieszkalne przeznaczone w tym okresie do wynajęcia co często ma miejsce.

3. W odniesieniu do lokali objętych umową najmu socjalnego lokalu zmiany stanu faktycznego sprawiają, że status lokalu po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu jest uzależniony od sytuacji majątkowej osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy. Tym samym baza umów najmu socjalnego lokali nie ma stałego charakteru i podlega dynamicznym zmianom w zależności od sytuacji majątkowej najemców oraz ewentualnego opróżniania przez najemców dotychczas zajmowanych lokali.

4. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązywania się przez Gminę z zadań ustawowych (w szczególności obowiązku wskazania do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego przyznającego takie uprawnienie osobie eksmitowanej) jako lokale przeznaczone do najmu socjalnego mogą być wynajmowane również inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest w tym wypadku okres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nieprzekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

5. Obowiązujące, przytoczone powyżej zasady przeznaczania lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem, zaś w sposób szczegółowy zasady te określa właściwa uchwała Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Giżycko.

6. Z uwagi na uregulowania formalnoprawne przewiduje się konieczność dostosowywania wielkości zasobu do możliwości realizacji obowiązków Gminy nimi określonych, w szczególności w ramach zapewnienia zawarcia umów najmu socjalnego lokali oraz zabezpieczenie podstawowej bazy pomieszczeń tymczasowych. Zgodnie bowiem z regulacją ustawową sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, bądź o braku takiego uprawnienia (w takim wypadku w ramach postępowania egzekucyjnego na Gminie może spoczywać obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego). Niewykonanie przez Gminę obowiązku zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź wskazania pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

7. Zakres potrzeb mieszkaniowych związanych z przytoczonymi wyżej uregulowaniami formalnoprawnymi przedstawia się następująco: Na dzień 30.09.2021 r. łącznie zarejestrowano 40 wyroków o eksmisję (w tym 4 wyroki bez prawa do lokalu socjalnego) zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu), które obejmowały łącznie 154 osoby. Łączna minimalna powierzchnia mieszkalna do zapewnienia w ramach obowiązku zawarcia umów najmu socjalnego lokalu na podstawie zarejestrowanych wyroków sądowych w chwili obecnej wynosi 770 m². Należy przyjąć, że powierzchnia

ta będzie się zwiększała z uwagi na przewidywane kolejne wyroki sądowe nakładające na Gminę obowiązek zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Zobrazowanie zakresu potrzeb dotyczących liczby lokali niezbędnych do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu stanowi odniesienie się do liczby wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do zawarcia takiej umowy zgłoszonych do realizacji. Powyższe odniesienie wskazuje, że aktualny zakres potrzeb kształtuje się na poziomie 36 lokali o różnej powierzchni. Wszystkie wyroki eksmisyjne dotyczą zasobu Gminy, a więc użytkowników którzy już w ramach tego zasobu posiadają zapewnione potrzeby mieszkaniowe. Na dzień 30.09.2021 r. Gmina nie jest zobligowana do zapewnienia najmu socjalnego lokali na potrzeby podmiotów trzecich na podstawie zgłoszonych Gminie wyroków eksmisyjnych, co za tym idzie nie ciąży na Gminie żadne roszczenie o zapłatę odszkodowania.

8. Szacunkowa liczba osób ubiegająca się o wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na podstawie złożonego wniosku o wynajem wynosi ok. 80 osób. Przy przyjęciu ok. 10 m² powierzchni na mieszkańca łączna szacunkowa wysokość potrzeb mieszkaniowych w tym zakresie obejmuje lokale mieszkalne, zbiorczo o powierzchni ok. 800 m² powierzchni mieszkalnej. Wielkość potrzeb w zakresie lokali mieszkalnych ustalona na podstawie liczby wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu wskazuje na konieczność pozyskania do zasobu co najmniej 35 lokali.

9. W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w wielkości umożliwiającej wykonywanie określonych w ustawie zadań własnych wyodrębnia się zasób mieszkań docelowo czynszowych, które nie będą podlegać prywatyzacji. Docelowa wielkość wyodrębnionego w tym celu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem liczby lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych i zamiennych została przedstawiona w tabelach nr 6 i 7.

Lokale mieszkalne (tabela nr 6)

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań komunalnych		Przeznaczenie mieszkań
		aktualnie	docelowo	
1.	Królowej Jadwigi 18C	10	10	Osoby uprawnione
2.	Nowowiejska 29B	10	10	Osoby uprawnione
3.	Olsztyńska 13A	6	6	Osoby uprawnione
4.	Smętka 12	9	9	Osoby uprawnione
5.	Smętka 12A	15	15	Osoby uprawnione
6.	T. Kościuszki 2	15	15	Osoby uprawnione
7.	Sikorskiego 18 (w budowie)	0	13	Osoby uprawnione
RAZEM		65	78	

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Lokale objęte umową najmu socjalnego lokalu/lokalne zamienne/ pomieszczenia tymczasowe (tabela nr 7)

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań socjalnych			Przeznaczenie mieszkań
		Stan na 2017 r	Stan na 30.09.2021 r.	Docelowo do 31.12.2028 r.	
1.	Dąbrowskiego 4	2	2	0	Osoby uprawnione

2.	Dąbrowskiego 6	2	2	0	Osoby uprawnione
3.	Jeziorna 10	9	9	9	Osoby bez tytułu prawnego*
4.	Konarskiego 11	6	7	10	Osoby uprawnione
5.	Konarskiego 12	4	5	12	Osoby uprawnione
6.	Konarskiego 17	2	3	12	Osoby uprawnione
7.	Konarskiego 19	5	8	9	Osoby uprawnione
8.	Konarskiego 19A	6	5	11	Osoby uprawnione
9.	Konarskiego 23A	1	1	6	Osoby uprawnione
10.	Konarskiego 23B	2	3	3	Osoby uprawnione
11.	Konarskiego 29	0	0	4	Osoby uprawnione
12.	Konarskiego 31	2	2	0	Osoby uprawnione
13.	Koszarowa 4	1	1	0	Osoby uprawnione
14.	Mickiewicza 12	2	3	0	Osoby uprawnione
15.	Mickiewicza 31A	1	1	0	Osoby uprawnione
16.	Mickiewicza 37	1	1	11	Osoby uprawnione
17.	Nowowiejska 1	3	1	7	Osoby uprawnione
18.	Nowowiejska 3	0	1	6	Osoby uprawnione
19.	Plac Grunwaldzki 5	2	2	2	Osoby uprawnione
20.	Smętka 10	3	4	0	Osoby uprawnione
21.	Staszica 2	0	1	0	Osoby uprawnione
22.	Szarych Szeregów 17	7	7	7	Osoby bez tytułu prawnego
23.	Warmińska 18	7	5	8	Osoby bez tytułu prawnego
24.	Warszawska 11A	3	3	7	Osoby uprawnione
25.	Warszawska 12	4	4	0	Osoby uprawnione
26.	Warszawska 15B	1	1	0	Osoby uprawnione
27.	Warszawska 19A	1	1	0	Osoby uprawnione
28.	Warszawska 22A	0	0	2	Osoby uprawnione
29.	Wilanowska 2	0	0	1	Osoby uprawnione
30.	Wilanowska 4	4	4	11	Osoby uprawnione

31.	Wilanowska 6	7	8	12	Osoby uprawnione
32.	Wilanowska 8	4	6	11	Osoby uprawnione
	RAZEM	90	101	161	

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

**dotyczy osób wobec których istnieje obowiązek dostarczenia pomieszczeń tymczasowych*

10. Na podstawie przedstawionych danych oraz przyjętych założeń możliwy prognozowany stan zasobu przedstawia się następująco:

Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2022-2028 na koniec każdego z poszczególnych lat (tabela nr 8)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Liczba lokali wchodzących w skład zasobu (z uwzględnieniem lokali socjalnych)	543	542	528	514	530	516	502	495
2	Liczba lokali socjalnych wchodzących w skład zasobu	101	110	126	136	148	154	158	161

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali mieszkalnych ogółem na dzień 30.09.2021 r.;
- zastosowanie przyjętego, stałego, rocznego wskaźnika sprzedaży lokali na podstawie uśrednionych danych ze sprzedaży z lat 2017-2021 (16 lokali);
- zastosowanie stałego, rocznego wskaźnika pozyskiwania lokali (2 lokale) w oparciu o założenie pozyskania do zasobu (spadki, darowizny);
- przyjęcie założenia, że w następstwie zakończenia budowy budynku przy ul. Sikorskiego 18 (13 nowych lokali) i zmian w ramach stosunków najmu oraz tzw. „odzysku lokali” pozyskiwane lokale w większości pozostaną w zasobie.
- wybudowanie lub zakup w okresie objętym Strategią 50 dodatkowych mieszkań.

11. W istniejącym zasobie do ponownego zasiedlenia lokale komunalne pozyskuje się w wyniku naturalnego ruchu ludności (m.in. eksmisje, zgony, wyprowadzki najemców, brak osób uprawnionych do wejścia w stosunek najmu, zmiana dochodu). Przyjąć można, iż corocznie Gmina uzyskuje w ten sposób około 5 lokali i docelowo lokale pozyskane w ten sposób zwiększą w pierwszej kolejności bazę lokali do potencjalnych umów najmu socjalnego lokali. Działania w tym zakresie będą kontynuowane poprzez zintensyfikowanie czynności polegających w szczególności na:

- kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców,
- wzmoczeniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych,
- weryfikacji faktu zamieszkiwania w danym lokalu,
- weryfikacji spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokali

12. W 2022 r. przewidziane jest rozpoczęcie wykorzystywania lokalu nr 13 w budynku przy ul. Sikorskiego 18 na potrzeby z zakresu pomocy społecznej zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/104/2020 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVIII/3/12 Rady

Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka.

13. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy oparty na przyjętych wyżej założeniach uwzględniających aktualnie obowiązującą sytuację faktyczną i formalnoprawną oraz przewidywane możliwości finansowe dotyczące wydatkowania środków w tym obszarze i stanowią wytyczne do kierunku działań, które mogą podlegać uzasadnionym modyfikacjom. Zastrzec więc należy możliwość modyfikacji założeń prognozy w przypadku zmiany uwarunkowań.

§5

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Zasób mieszkaniowy Miasta jest zróżnicowany, gdyż stanowią go lokale znajdujące się w budynkach pochodzących z różnych okresów, w tym w budynkach 100% komunalnych, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Giżycko, oraz w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Z ogólnej liczby 144 budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy 112 budynków wybudowano przed 1945 rokiem. Stanowi to 77,24% całego zasobu; 18,62% (tj. 27 budynków) powstało w okresie pomiędzy 1945 r. a 1990 r., 2 budynki powstały w okresie 1991 r. – 2000 r., a 3 budynki zostały wzniesione po 2000 r. Mieszkania komunalne na tle pozostałych zasobów stanowią zbiorczo najstarszą część zasobu mieszkaniowego miasta. W ramach tego zasobu występuje również największy odsetek mieszkań substandardowych - uznawanych jako mieszkania zlokalizowane w budynkach o dostatecznym stanie technicznym, gęsto zaludnionych, o niskim poziomie wyposażenia. Odsetek ten ulega jednakże systematycznemu zmniejszeniu.

Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według okresu wybudowania budynku, z uwzględnieniem wykonanych znacznych remontów, stan na dzień 30 września 2021 r. (tabela nr 9)

	w latach:								OGÓŁEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
Liczba budynków mieszkalnych wybudowanych	112	12	10	5	2	3	0	1	145
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych	420	21	34	16	13	39	0	13	556

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

2. Brak systematycznych remontów przed rokiem 1990 doprowadził do częściowej degradacji technicznej, w szczególności starszej części zasobu, a działania podejmowane w kolejnych latach doprowadziły zasób do stanu technicznego umożliwiającego bezpieczne z niego korzystanie. Ponadto prowadzone działania inwestycyjne dały efekt również w postaci poprawy stanu estetycznego budynków mieszkalnych. Wieloletnie działania remontowe doprowadziły do stanu, w którym w zasobie komunalnym nie występują budynki, które z uwagi na parametry techniczne powinny być w nieodległej przyszłości przeznaczone do rozbiórki lub kapitalnego remontu. Przez zły stan techniczny należy rozumieć, że w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają lub mogą zagrażać dalszemu użytkowaniu. Wyeliminowanie zagrożenia wymaga zaś rozbiórki lub wykonania kapitalnego remontu budynku w bardzo dużym zakresie. Przeważająca część zasobu jest w stanie dobrym, tzn. elementy budynku utrzymane są w należytym stanie. Celowy jest jedynie remont bieżący polegający na drobnych naprawach uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja, podniesienie estetyki i

walorów użytkowych. Część zasobu, tj. ok. 15% jest w stanie dostatecznym, tzn. w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont. W zakresie stanu technicznego budynków zakłada się podejmowanie działań celem których będzie utrzymanie budynków przynajmniej w dotychczasowym stanie technicznym, tzn. niedopuszczenie do pogorszenia się stanu nieruchomości. Ponadto będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu estetycznego i walorów użytkowych nieruchomości oraz działania mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w danym obiekcie budowlanym.

Budynki i lokale mieszkalne, stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, według okresu wybudowania budynku z podziałem na budynki 100% komunalne, budynki wspólnotowe i budynki spółdzielni mieszkaniowych (tabele 10,11,12)

tabela nr 10

Liczba budynków mieszkalnych 100% komunalnych wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓŁEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	28	0	1	0	0	0	0	1	30
Liczba lokali	217	0	15	0	0	0	0	13	245

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

tabela nr 11

Liczba budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Miasta wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓŁEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	84	12	8	5	2	1	0	0	112
Liczba lokali	203	21	18	16	13	19	0	0	290

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

tabela nr 12

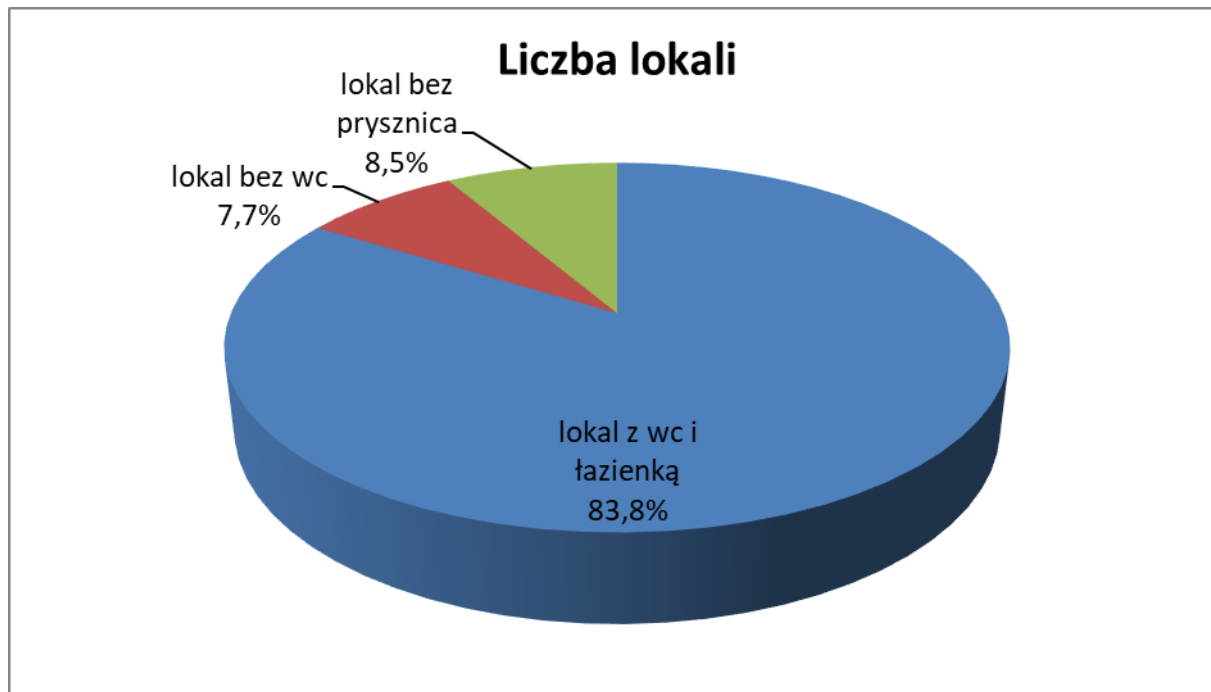
Liczba budynków mieszkalnych będących własnością spółdzielni mieszkaniowych w których miasta posiada mieszkania wraz z lokalami									
	w latach:								OGÓŁEM
	przed 1945	1945-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2007	2008-2016	w budowie	
w tym:	0	0	1	0	0	2	0	0	3
Liczba lokali	0	0	1	0	0	20	0	0	21

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

3. Biorąc pod uwagę wiek budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne Gminy, to 420 z nich co stanowi 77,19% usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1945 r., a jedynie 52, co stanowi 9,67% w budynkach wzniesionych po 1990 r. Prognozuje się, że na koniec okresu objętego Strategią liczba lokali w budynkach wzniesionych po 1990 r. stanowić będzie ok. 20 % ogółu zasobów.

4. Warunki użytkowe mieszkań Gminy nadal, w sensie ogólnym odbiegają od przeciętnych rynkowych standardów mieszkaniowych. Na dzień 30.09.2021 r. przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego wynosiła około 45 m². Z sieci miejskiej ogrzewanych jest ok 15 % lokali gminnych. Prognozuje się, że na koniec okresu objętego niniejszą Strategią udział lokali gminnych ogrzewanych z

sieci miejskiej powinien wzrosnąć do wartości ok 24% Pozostałe lokale mieszkalne posiadają ogrzewanie piecowe lub centralne lokalne na opał stały bądź gazowy. 42 lokale komunalne nie posiadają w.c. w obrębie lokalu, zaś 46 lokali nie posiada prysznic w obrębie lokalu. 35 nie posiada zarówno wc jak i prysznic w obrębie lokalu. Około 10% lokali mieszkalnych odbiega w znacznym stopniu pod względem sanitarnym od obecnych standardów mieszkaniowych.



Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia w procentach :

Instalacja wodociągowa – 100%

Centralne ogrzewanie – 15%

WC (kanalizacja) – 92%

Łazienka – 91 %

5. Gmina według stanu na dzień 30.09.2021 r. posiada łącznie 80 pełnostandardowych lokali mieszkalnych. Są to lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach przy ulicach: Królowej Jadwigi 18C – 10 mieszkań, Nowowiejska 29B – 10 mieszkań, Kombatantów 7 – 4 mieszkania, Królowej Jadwigi 21 – 4 mieszkania, Osiedle XXX-lecia 5 – 2 mieszkania, Smętka 6 – 7 mieszkań, Smętka 12 – 9 mieszkań, Smętka 12A – 15 mieszkań, Daszyńskiego 27 – 3 mieszkania; T. Kościuszki 2 – 15 mieszkań, Olsztyńska 3 – 1 mieszkanie.

Mieszkania komunalne podobnie jak i budynki komunalne pod względem technicznym są w dostatecznym i dobrym stanie technicznym. Mieszkania te po opuszczeniu przez dotychczasowego użytkownika są na bieżąco remontowane do stanu umożliwiającego ich właściwe użytkowanie i działania takie będą kontynuowane w okresie objętym niniejszą Strategią.

6. W aspekcie wizualnym ok. 20% lokali komunalnych jest w złym stanie technicznym. (przedstawione dane mają charakter szacunkowy, gdyż nie do wszystkich wynajmowanych lokali udało się dostać pracownikom zarządcy nieruchomości). W lokalach tych nie występują uszkodzenia

stanowiące zagrożenie dla ich użytkowników. Są to lokale wymagające przeprowadzenia bieżącej konserwacji oraz odświeżenia (odmalowania). Stan tych lokali wiąże się w przeważającej mierze z niewykonywaniem przez najemców ustawowych obowiązków konserwacyjnych i naprawczych.

7. W zakresie prognozy stanu technicznego lokali mieszkalnych będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej lokali nieposiadających łazienki lub w.c. w obrębie lokalu i działania zmierzające do podniesienia standardu lokali oraz zmniejszenia zapotrzebowania na zużycie energii cieplnej w danym lokalu. W pierwszej kolejności łazienki będą wykonywane w zwolnionych (opróżnionych przez najemcę) lokalach, tam gdzie istnieją techniczne możliwości na ich wykonanie.

8. W poszczególnych latach objętych Programem w odniesieniu do lokali socjalnych i pozostałych lokali prognoza zakłada osiągnięcie przyjętych wyżej założeń z uwzględnieniem realizacji w poszczególnych latach działań określonych w szczególności w tabelach: nr 13 i nr 17.

Rozdział III

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

§6

Analiza potrzeb

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczał będzie potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.)

2. Priorytetowy cel remontów i inwestycji stanowi zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali mieszkalnych przeznaczonych na potrzeby najmu socjalnego, jak i pozostałych lokali wchodzących w skład zasobu. Tym samym w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzać będą do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego (naprawy dachów, kominów, stropów, sufitów, instalacji wodnych, elektrycznych) oraz realizacji obowiązków ustawowo obciążających wynajmującego.

3. Zestawienie potrzeb remontowych dotyczących budynków w ramach zasobu w rozbiciu na poszczególne lata objęte Programem przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie potrzeb remontowych (tabela nr 13)

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj prac	Planowany termin realizacji	Szacunkowy koszt prac (w zł)
1.	Olsztyńska 13A	-remont dachu	2022	20 000
2.	Smętka 12A	-remont dachu - remont klatek	2022	50 000
3.	Warszawska 11A	-remont klatek schodowych - wymiana zużytych podłóg drewnianych klatki schodowej	2022	40 000

		- wymiana zużytych stopnic schodowych		
4.	Warszawska 17A	- remont klatek schodowych	2022	50 000
5.	Warszawska 19A	- remont klatek schodowych - wymiana zużytych podłóg drewnianych klatki schodowej	2022	30 000
6.	Jeziorna 10	- remont korytarzy wspólnych - remont schodów	2023	30 000
7.	Plac Grunwaldzki 5	- remont płyty balkonowej - wymiana stolarki drewnianej	2023	70 000
8.	Warszawska 22A	- przełożenie /wymiana istniejącego dojścia do budynku - naprawa elewacji budynku	2023	25 000
9.	Warszawska 26A	- remont klatek schodowych, - wymiana stopni schodowych oraz podestu	2023	40 000
10.	Warmińska 18	- remont klatek schodowych	2023	30 000
11.	Nowowiejska 1	- remont klatki schodowej	2023	60 000
12.	Konarskiego 11	- remont klatek schodowych - remont WC - remont elewacji z dociepleniem (część nieocieplona budynku) - remont studzienek okiennych	2023	80 000
13.	Konarskiego 12	- remont dachu - remont klatki schodowej - remont studzienek okiennych	2023	85 000
14.	Konarskiego 17	- remont klatki schodowej - wymiana zużytych stopni schodowych	2024	60 000
15.	Konarskiego 19A	- remont klatki schodowej - naprawa dojść do budynku - wymiana zużytych stopni schodowych	2024	60 000
16.	al.1Maja 1(Kapl.cm.)	- remont elewacji	2024	40 000
17.	Konarskiego 19	- remont klatek schodowych	2024	80 000
18.	Konarskiego 23B	- remont klatki schodowej - naprawa opaski - wymiana okien	2025	40 000
19.	Wilanowska 4	- remont klatki schodowej wraz z wymianą okien i drzwi, - naprawa elewacji - wymiana orynnowania i rur spustowych	2025	40 000
20.	Wilanowska 6	- wymiana orynnowania i rur spustowych - remont dachu, - naprawa elewacji	2026	40 000
21.	Wilanowska 8	- remont klatki schodowej wraz z wymianą okien i drzwi - remont dachu, - remont pokrycia dachowego	2026	60 000
22.	Wodociągowa 17	- remont korytarzy w przychodni	2026	100 000

źródło: dane Administratora sp. z o.o. z siedzibą w Giżycku

4. Na podstawie przedstawionego w tabeli nr 13 i tabeli nr 17 (§12) zestawienia potrzeb remontowych oraz wyników przeglądów, o których mowa w §6 ust. 1 będą podejmowane decyzje dotyczące wykonania niezbędnych remontów w poszczególnych latach objętych Programem.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali

§7 Program sprzedaży mieszkań

1. Sporządzenie prognozy zbycia lokali opiera się na unormowaniach prawnych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Giżycko, danych dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych w latach poprzednich oraz zasady racjonalnej gospodarki zasobem.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Giżycko odbywa się aktualnie na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Giżycku nr XXX/150/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

3. W okresie objętym Strategią planowana jest modyfikacja zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy obejmująca w szczególności politykę obniżenia bonifikat od cen sprzedaży. Planowana zmiana winna być jednak poprzedzona odpowiednio długim utrzymaniem zasad dotychczasowych, tak by umożliwić najemcom, którzy zamierzają z nich skorzystać na obecnie obowiązujących warunkach gwarancje realizacji swoich zamierzeń w tym zakresie. Przewiduje się, iż zmienione zasady rozpoczną obowiązywanie od 2025 r.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach bezpośrednio poprzedzających okres objęty Programem przedstawia się następująco:

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 (tabela nr 14) na rzecz najemców

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	30.09.2021r.
sprzedaż lokali mieszkalnych	20	15	20	14	12

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

5. Z zastrzeżeniem postanowień wynikających z ust 6. w okresie objętym Programem przewiduje się kontynuację sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz kontynuację rozpoczętej prywatyzacji w budynkach przy ul. Smętka 10 i Staszica 2.

6. Do wniosków złożonych przed 31 grudnia 2024 roku przy sprzedaży mieszkań komunalnych w przypadku jednorazowej zapłaty ceny stosowana będzie bonifikata od ceny sprzedaży w doczasowych wysokościach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Giżycku nr XXX/150/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

7. Część zasobu mieszkaniowego przeznaczoną do sprzedaży przedstawia tabela nr 15, w której ujęto ponadto zestawienie struktury liczbowej i własnościowej lokali w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali do sprzedaży w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy (tabela nr 15)

Lp.	Ulica	Numer budynku	Liczba lokali	Liczba lokali własnościowych (sprzedanych)	Liczba lokali komunalnych
4.	al.1 Maja	1	8	7	1
5.	al. 1 Maja	4	64	59	5

6.	Armii Krajowej	7	15	11	4
7.	Armii Krajowej	8	14	12	2
8.	Armii Krajowej	8A	12	6	4
9.	Białostocka	6	5	3	1
10.	Białostocka	15	4	0	3
11.	Białostocka	22	5	2	2
12.	Bohaterów Westerplatte	11	12	10	2
13.	Daszyńskiego	8	4	0	4
14.	Daszyńskiego	10	20	17	2
15.	Daszyńskiego	10A	20	18	1
16.	Daszyńskiego	10B	20	17	2
17.	Daszyńskiego	12	20	17	2
18.	Daszyńskiego	12A	20	13	5
19.	Daszyńskiego	27	40	37	3
20.	Dąbrowskiego	3	25	24	1
21.	Dąbrowskiego	4	12	3	8
22.	Dąbrowskiego	5	11	8	2
23.	Dąbrowskiego	6	22	12	6
24.	Dąbrowskiego	7	11	7	2
25.	Dąbrowskiego	13	10	7	2
26.	Dąbrowskiego	17	13	11	1
27.	Gdańska	12	7	5	2
28.	Gdańska	16	9	8	1
29.	Jeziorna	5	14	8	5
30.	Jeziorna	5C	3	2	1
31.	Kombatantów	7	39	33	4
32.	Kętrzyńskiego	1A	41	39	1

33.	Kętrzyńskiego	2	6	5	1
34.	Kętrzyńskiego	11	5	3	2
35.	Konarskiego	1	11	8	1
36.	Konarskiego	9	6	4	2
37.	Konarskiego	10	5	4	1
38.	Konarskiego	16	30	28	1
39.	Konarskiego	18	24	23	1
40.	Konarskiego	24	3	1	1
41.	Konarskiego	31	17	7	10
42.	Kolejowa	4	7	6	1
43.	T. Kościuszki	11	6	5	1
44.	Królowej Jadwigi	21	30	22	4
45.	Koszarowa	1	11	10	1
46.	Koszarowa	4	15	13	2
47.	Łuczańska	2	12	0	1
48.	Mazurska	2	10	9	1
49.	Mazurska	3	4	2	1
50.	Mazurska	5	16	13	2
51.	Mazurska	7	16	15	1
52.	Mickiewicza	6	46	45	1
53.	Mickiewicza	12	16	8	8
54.	Mickiewicza	16	7	4	2
55.	Mickiewicza	20	5	3	2
56.	Mickiewicza	29	6	3	2
57.	Mickiewicza	31	15	12	3
58.	Mickiewicza	31A	2	1	1
59.	Mickiewicza	41	12	9	3

60.	Nowowiejska	12	12	8	3
61.	Nowowiejska	14	12	10	2
62.	Nowowiejska	23	14	13	1
63.	Nowowiejska	31	4	3	1
64.	Nowowiejska	33	16	11	4
65.	Olsztyńska	19	3	2	1
66.	Osiedle XXX-lecia	5	50	47	2
67.	Pionierska	1	9	6	2
68.	Pionierska	8	19	16	3
69.	Pionierska	16A	2	0	2
70.	Pionierska	18	8	6	1
71.	Plac Grunwaldzki	1	70	68	1
72.	Plac Dworcowy	3	18	17	1
73.	Plac Targowy	3	6	3	3
74.	Sikorskiego	3	23	20	2
75.	Sikorskiego	4	16	11	5
76.	Sikorskiego	5	9	6	3
77.	Sikorskiego	6	16	15	1
78.	Smętka	1	19	15	4
79.	Smętka	6	43	34	7
80.	Smętka	11	20	18	1
81.	Suwalska	9	11	7	4
82.	Suwalska	9B	2	1	1
83.	Suwalska	14	24	21	3
84.	Staszica	4	11	6	2
85.	Słowiańska	17	6	1	3
86.	Traugutta	10	7	4	3

87.	Traugutta	14	16	11	4
88.	Traugutta	16	10	6	2
89.	3 Maja	3	5	4	1
90.	3 Maja	4	20	16	4
91.	3 Maja	15	16	14	2
92.	3 Maja	42	7	5	2
93.	Warszawska	1	39	38	1
94.	Warszawska	3	10	9	1
95.	Warszawska	5	37	29	5
96.	Warszawska	7	33	32	1
97.	Warszawska	12	7	0	7
98.	Warszawska	14	3	0	2
99.	Warszawska	15	11	8	3
100.	Warszawska	15A	3	2	1
101.	Warszawska	15B	3	0	1
102.	Warszawska	16	9	7	2
103.	Warszawska	17A	6	0	6
104.	Warszawska	19	4	2	2
105.	Warszawska	19A	2	0	2
106.	Warszawska	20	8	4	4
107.	Warszawska	21	11	8	2
108.	Warszawska	22	9	5	4
109.	Warszawska	22A	2	0	2
110.	Warszawska	24	12	8	4
111.	Warszawska	26	13	9	2
112.	Warszawska	26A	4	0	4
113.	Warszawska	29	15	14	1

114.	Gen. J. Zajączka	6	7	3	2
115.	Gen. J. Zajączka	14	7	3	3
	Razem:				279

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Lokale komunalne do sprzedaży:

112 - budynki – 279 lokali do sprzedaży

39 – budynków, w których pozostał 1 lokal do sprzedaży

34 – budynki w których pozostały 2 lokale

39 – budynków powyżej 3 lokali

8. W szczególnych przypadkach Gmina skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy oferty nabycia zajmowanego lokalu oraz wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty nabycia z zastrzeżeniem, że Gmina zapewni najemcy inny lokal zamienny. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Gminy, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

9. W okresie objętym Programem prognozuje się sprzedaż od 3% do 5% lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku w stosunku do liczby lokali w zasobie wg. stanu na dzień 30.09.2021 r., tj. o ok 114-190 lokali. Zakłada się, że w okresie objętym Programem Gmina przestanie być współwłaścicielem lokali w co najmniej 30 wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§8

Zasady polityki czynszowej

1. Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowi, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 3a, stawka bazowa czynszu określana przez Burmistrza Miasta w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie Gminy i stosowaną w lokalach zlokalizowanych w budynkach wybudowanych w okresie do 1990 r. i pełno standardowych, tj. samodzielnych lokalach mieszkalnych, wyposażonych w: instalację elektryczną, gazową, wodociagową i kanalizacyjną, łazienkę i wc w lokalu, centralne ogrzewanie zasilane ze źródła zewnętrznego oraz zasilanie w ciepłą wodę dostarczane ze źródła zewnętrznego ustala się jako stawkę bazową czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Giżycko.

3. Od stawki bazowej czynszu ustala się następujące czynniki wpływające na wielkość obniżki:
- a) za brak centralnego ogrzewania zasilanego ze źródła niebędącego własnością (lub w użytkowaniu) najemcy – 10% obniżki,
 - b) za brak zasilania w ciepłą wodę przygotowaną w systemach centralnych – 10% obniżki,
 - c) mieszkanie w suterenie – 5% obniżki,
 - d) mieszkanie bez urządzeń wodociagowych – 5% obniżki,
 - e) za brak wc w lokalu – 5% obniżki,
 - f) za brak łazienki – 5% obniżki,

- g) mieszkanie wspólne, tj. mieszkanie, którego części są przedmiotem odrębnych umów najmu zawieranych przez Gminę – 5% obniżki,
 - h) ogólny stan techniczny budynku – nie przewiduje się wpływu tego czynnika na stawkę bazową z uwagi na to, że w przypadku złego stanu technicznego budynku najemcy lokali tego budynku, zostaną niezwłocznie przeniesieni do lokali zamiennych,
 - i) położenie budynku - nie przewiduje się wpływu tego czynnika na stawkę bazową z uwagi na niewystępowanie w mieście Giżycko znacznego rozproszenia przestrzennego zasobu.
- 3a. Ustala się czynnik podwyższający stawkę czynszu dla budynków mieszkalnych wybudowanych w okresie 1991-2000 o 10% stawki bazowej oraz dla budynków wybudowanych po 2000 r o 15% stawki bazowej.
4. Podwyższenie standardu mieszkania na własny koszt najemcy i za zgodą właściciela lokalu nie stanowi podstawy do zmiany wysokości zniżek stawki bazowej czynszu wyszczególnionych w ust. 3 i 3a.
5. W drodze zarządzenia, o którym mowa w ust. 1, ustalana jest stawka czynszu za najem socjalny, która wynosi 50% stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu, o których mowa w ust. 3, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach przeznaczonych na najem socjalny.
7. Zmiany w zakresie technicznego wyposażenia lokalu, o których mowa w ust. 3, stanowią podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu, z wyłączeniem sytuacji o której mowa w ust. 4.
8. Przed zmianą umowy najmu w zakresie wysokości czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników dotyczących stanu technicznego, mających wpływ na wysokość stawki czynszu.
9. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej docelowo pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
10. Przewiduje się w okresie objętym Programem dwie podwyżki czynszu (rok 2023 i 2026) określone przez Burmistrza Miasta Giżycka w drodze zarządzenia w celu systematycznego dążenia do osiągnięcia założenia, o którym mowa w ust. 9.
11. Uznaje się za celowe udzielanie najemcom lokali mieszkalnych na ich wnioski pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy z tytułu czynszu najmu i opłat za media poprzez odraczanie terminu ich płatności lub rozłożenie zaległości na raty zgodnie z właściwymi unormowaniami w tym zakresie.
12. Zakłada się w okresie objętym Programem kontynuowanie programu umożliwiającego przynajmniej częściowe odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

§9

Warunki obniżania czynszu

Nie ustala się warunków obniżania stawek czynszu – nie przewiduje się obniżania czynszu.

Rozdział VI
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
Zasady zarządzania

1. Zakłada się kontynuację istniejącego sposobu zarządzania nieruchomościami budynkowymi i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu poprzez zlecenie zarządzania wyspecjalizowanemu podmiotowi (zarządcy) w trybie przetargowym.

2. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości budynkowych i lokalowych oraz zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji;
- b) utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym;
- c) sporządzanie planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdej nieruchomości, dotyczących: zarządzania nieruchomością, remontów i modernizacji, inwestowania w nieruchomość, prowadzenia, odtwarzania dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- d) prowadzenie ewidencji zasobu budynkowego oraz lokalowego wraz z najemcami;
- e) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne wymagalne), ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzeniem windykacji tych należności;
- f) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- g) zawieraniu umów o dostawę mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości;
- h) bieżące administrowanie nieruchomością;
- i) współpraca z ośrodkiem pomocy społecznej.

3. Podstawowe zasady zarządzania oraz kryteria nadzoru nad ich realizacją winny uwzględniać w szczególności:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania zasobu;
- b) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- c) poprawę standardu zasobu;
- d) poprawę jakości obsługi mieszkańców;
- e) ograniczenie wzrostu kosztów;

- f) sprawną windykację opłat czynszowych;
 - g) zapewnienie jakości świadczonych przez zarządcę usług zgodnej z oczekiwaniami użytkowników mieszkaniowego zasobu Gminy.
4. Ze względu na wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego rozwiązaniem optymalnym będzie model przewidujący jednego, maksymalnie dwóch wykonawców usługi zarządzania tymi zasobami.
5. Monitorowanie realizacji usługi zarządzania przez podmiot wymieniony w ust. 1 wraz z jej kontrolą na warunkach umownych.
6. Nadzór właścicielski w imieniu Gminy nad prawidłowym wykonaniem usługi zarządzania sprawuje właściwa komórka Urzędu Miejskiego. Nadzór obejmuje w szczególności:
- a) organizowanie przetargów na zarządców zasobów, ocenę ofert przetargowych oraz przygotowanie umów,
 - b) weryfikację dochodów pochodzących z lokali, opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i modernizacji zasobów oraz kontrolowanie ich wykonania,
 - c) przygotowanie programów i planów operacyjnych gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
 - d) reprezentowanie interesów gminy we wspólnotach mieszkaniowych, nadzorowanie i kontrolowanie jakości usług świadczonych przez poszczególnych administratorów;
 - e) wykonywanie lub nadzorowanie właściwej realizacji utrzymania technicznego lokali i nieruchomości, będących własnością gminy;
 - f) nadzór nad gospodarką finansową.
7. Współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych w planowaniu i zarządzaniu właścicielskim.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

§11

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią obecnie:
 - a) czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz najmu i dzierżawy lokali użytkowych;
 - b) środki z budżetu miasta.
2. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Giżycka w najbliższych latach objętych Programem będą:
 - a) czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych, składów, garaży,
 - b) środki finansowe z budżetu Miasta,

c) środki zewnętrzne w przypadku ich dostępności oraz racjonalności pozyskania.

3. Prognoza zestawienia wpłat czynszów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2016-2021 przedstawia się następująco:

Prognoza zestawienia wpłat czynszów i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2028 (tabela nr 16)*

Wyszczególnienie	w tysiącach złotych						
	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych	4 503 000	4 867 000	4 829 000	4 806 000	5 063 000	4 995 000	4 937 000
wpływy z czynszów i opłat z umowy związanych z korzystaniem z lokali	3 245 000	3 675 000	3 675 000	3 675 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000
brakująca kwota	1 258 000	1 192 000	1 154 000	1 131 000	963 000	895 000	837 000

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

**Z racji dynamicznych zmian czynników mających wpływ na wysokość kwot (m.in. liczba lokali, koszty mediów, koszty zarządu) powyższe dane obciążone są błędem i należy interpretować je jako orientacyjne i minimalne.*

4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, zakłada się możliwość dwóch podwyżek czynszu (2023 r. i 2026 r.). Niezależnie od planowanych dwóch podwyżek, w przypadku znacznego wzrostu kosztów Burmistrz Miasta Giżycka może podwyższyć stawkę bazową czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do analogicznego roku poprzedniego ogłoszonego przez Główny Urząd statystyczny.

5. Potencjalne środki mogące stanowić zewnętrzne źródła finansowania stanowią w szczególności:

- Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1454 ze zm.), w przypadku dalszej kontynuacji realizacji państwowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych,
- preferencyjne pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych, m.in. z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2224 ze zm.) na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- finansowanie ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych w oparciu o ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. 2021 r., poz. 554 ze zm),
- finansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zgodnie z celami polityki UE i założeniami programowymi na lata 2021-2027,
- Partnerstwo Publiczno – Prywatne: finansowanie przez partnera prywatnego kredytem

inwestycyjnym,

f) Niskooprocentowana pożyczka w ramach Funduszu Dostępności.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków 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;

§12

Przewidywana wysokość wydatków

Plan wydatków na lata 2022– 2028 (tabela nr 17)

L.p	Wyszczególnienie	Koszty w zł (brutto)						
		2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027r.	2028 r.
1.	Remonty główne	190 000	420 000	240 000	80 000	200 000	0	0
2.	Bieżące konserwacje naprawy, drobne remonty, dokumentacja techniczna	245 000	260 000	265 000	270 000	275 000	275 000	200 000
3.	Remonty pustostanów	250 000	260 000	270 000	280 000	290 000	300 000	290 000
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	30 000
5.	Wymiana instalacji elektrycznej	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	25 000
6.	Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej i gazowej	75 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	30 000
7.	Remonty pieców	70 000	75 000	80 000	80 000	80 000	80 000	70 000
8.	Remonty kominów	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
9.	Wymiana/remonty podłóg	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
10.	Zmiana systemu ogrzewania na gazowe	120 000	140 000	160 000	180 000	200 000	220 000	220 000
11.	Remonty składów i garaży	55 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	40 000

12.	<i>Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych</i>	240 000	250 000	260 000	270 000	280 000	290 000	300 000
13.	<i>Usługi kominiarskie w budynkach komunalnych</i>	25 000	27 000	29 000	31 000	33 000	35 000	37 000
14.	<i>Koszty mediów (c.o. energia elektr. gaz wywóz nieczystości, woda i ścieki</i>	1 840 000	1 900 000	1 950 000	2 000 000	2 050 000	2 100 000	2 150 000
15.	<i>Ekspisje i odszkodowania</i>	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	40 000
16.	<i>Koszty postępowań sądowych i komorniczych</i>	53 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	45 000
17.	<i>Wynagrodzenie zarządcy w zasobach 100% komunalnych</i>	290 000	320 000	350 000	380 000	410 000	440 000	470 000
18.	<i>Wynagrodzenie zarządcy we wspólnotach</i>	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000
19.	<i>Zaliczki na koszty eksploatacyjne we wspólnotach</i>	300 000	310 000	320 000	330 000	340 000	350 000	360 000
20.	<i>Zaliczki na fundusz remont. we wspólnotach</i>	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000
21.	Koszty razem	4 503 000	4 867 000	4 829 000	4 806 000	5 063 000	4 995 000	4 937 000
22.	<i>Planowane wpływy</i>	3 245 000	3 675 000	3 675 000	3 675 000	4 100 000	4 100 000	4 100 000
23.	Dopłata Gminy	1 258 000	1 192 000	1 154 000	1 131 000	963 000	895 000	837 000

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Niezależnie od kosztów o których mowa w tabeli nr 17, planuje się w roku 2022 poniesienie kosztów w wysokości ok. 952 514 zł na dokończenie inwestycji polegającej na budowie lokali komunalnych w budynku przy ul. Sikorskiego 18 oraz w roku 2025 poniesienie kosztów inwestycyjnych w wysokości ok. 14 000 000 zł na budowę lokali komunalnych w budynku przy ul. Al. 1-go Maja w Giżycku.

Rozdział IX

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,**

§13

Zakres zamian lokali

1. Koordynowanie zamian lokali w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie w celu przekwalifikowania ich statusu na lokale przewidziane do zawarcia umów najmu socjalnego lub wykonania remontu i podwyższenia standardu.
2. Stymulowanie aktywności najemców w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy.
3. Stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń, np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju) i dokonywanie zmian w zasobie umożliwiających osiągnięcie tego celu.
4. Na lokale zamiennne przeznaczane będą również lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym lokale zwolnione przez najemców, którzy zdali Gminie dotychczasowy lokal mieszkalny i otrzymali w zamian inny lokal mieszkalny.
5. Dokonywanie zamian lokali zadłużonych, pod warunkiem spłaty całości zaległości przez przejmującego mieszkanie.
6. Przeprowadzanie tzw. „zamiany z urzędu” ze względu na okoliczności tj.: sytuacja zdrowotna, sytuacja rodzinna (zwiększenie bądź zmniejszenie liczby osób w rodzinie), sytuacja materialna.

§14

Planowana sprzedaż lokali z uwzględnieniem postanowień wynikających z Rozdziału IV, § 7 niniejszej Strategii

1. Zakłada się kontynuację realizacji procesu wycofywania udziału Gminy Miejskiej Giżycko z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.
2. Planowane jest zakończenie sprzedaży lokali na przyjętych Programem warunkach z dniem 31 grudnia 2028 r.
3. Określony w §4 w tabeli nr 6 Programu zasób mieszkaniowy jest bezwzględnie wyłączony z możliwości prywatyzacji.
4. We wspólnotach mieszkaniowych o większościowym udziale Miasta - przenoszenie lokatorów niekorzystających z prawa pierwszeństwa w wykupie lokalu do lokali zamiennych znajdujących się w budynkach o strukturze własności 100% komunalnej. Pozyskane w ten sposób lokale – zostaną skierowane do sprzedaży przez Miasto na wolnym rynku..
5. Wyżej wymieniona procedura nie dotyczy osób o stwierdzonym, znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności oraz osób, które ukończyły 75 rok życia, jeżeli nie wyrażają zgody na przeniesienie.
6. Z uwagi na duży koszt utrzymania przeznaczyć do sprzedaży budynki, które są obecnie w całości komunalne z nie więcej niż czterema mieszkaniem. Dopuszcza się zastosowanie wyjątków od tej zasady, w szczególności w sytuacji gdy w budynku znajduje się wyłącznie jeden lokal.

§15

Przekazanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

1. Planuje się podjęcie działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu porządkowania stanu formalnoprawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 będą polegały na:

- a) włączeniu wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych;
- b) ustanawianiu niezbędnych służebności, sprzedaży gruntów warunkującej prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości;
- c) zawieraniu umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.

§16

Współpraca z GTBS sp. z o.o.

Gmina realizuje część swoich zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez współpracę ze spółką ze 100% udziałem Gminy – Giżyckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (obecnie Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa - SIM zgodnie z art. 7, pkt 6 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. 2021, poz.11). Aktualnie w opracowaniu są kolejne projekty budowy budynków, w ramach których projektuje się zasilenie zasobu Giżyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego o dodatkowo co najmniej 50 mieszkań w okresie objętym niniejszą Strategią.

§17

Pozostałe działania

1. Weryfikacja sposobu użytkowania lokali:

- a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
- b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny,
- c) ustalanie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- d) weryfikacja spełnienia przez najemcę kryterium wartości dochodu zgodnie z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 ze zmianami)

2. Bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia skutecznego, a tym samym regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

3. Zwiększenie nadzoru Wydziału Finansowo Księgowego (komórki windykacyjnej) nad procesem windykacji należności z tytułu udostępniania lokali prowadzonym przez Zarządcę.
4. Ułatwienie spłaty zadłużenia związanego z najmem lokalu stanowiącego zasób Gminy Miejskiej Giżycko w formie odpracowania należności na odrębnie określonych zasadach.
5. Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Giżycko były adekwatne do potrzeb.
6. Kompleksowe działania zmierzające do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania, mających na celu realizację programu renowacji budynków.
7. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu przez:
 - a) nowe budownictwo mieszkaniowe realizowane samodzielnie przez gminę, lub w ramach rządowych programów wspierających budowę nowych mieszkań.
 - b) nabywanie wybudowanych nieruchomości mieszkaniowych lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych.