

Informacja – wybrane dane i elementy polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Giżycko.

I. Obowiązki prawne i powinności gminy:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 114, poz. 946) stanowi, iż „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.

Zadaniem własnym gminy są sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego - art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024, poz. 1465 ze zm.).

Zgodnie z art. 4 ustawy 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) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zadanie, to gmina może realizować za pośrednictwem społecznych agencji najmu. Ponadto Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, 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 (art. 4 ust 2a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmienia ustawy Kodeks cywilny).

Gmina wykonuje wymienione zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób (art. 4 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmienia ustawy Kodeks cywilny).

II. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Giżycko

Mieszkaniowy zasób Gminy 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 chronione (Sikorskiego 18).

Aktualnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Giżycko znajduje się 506 lokali mieszkalnych łącznej powierzchni 22.099,03 m².

Zestawienie lokali komunalnych wraz z położeniem oraz uwzględnieniem struktury własności budynków - wg stanu na dzień 01.01.2025 r. obrazują poniższe tabele nr 1 i 2.

W tabeli nr 1 przedstawiono wykaz lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, w tabeli nr 2 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 01.01.2025 r. (tab. nr 1)

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]ogółem	ilość lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	ilość 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 8	178,18	4	178,18	0	0
6	Jeziora 10	198,53	9	198,53	0	0
7	Kilińskiego 8	963,60	0	0	2	963,6
8	Konarskiego 11	493,10	13	493,1	0	0
9	Konarskiego 12	425,62	12	425,62	0	0
10	Konarskiego 17	500,52	12	500,52	0	0
11	Konarskiego 19	464,57	9	464,57	0	0
12	Konarskiego 19A	378,07	12	378,07	0	0
13	Konarskiego 23A	410,22	8	410,22	0	0
14	Konarskiego 23B	94,20	3	94,2	0	0
15	Konarskiego 29	255,16	6	255,16	0	0
16	Kościuszki 2	537,17	15	537,17	0	0
17	Luczańska 7	68,59	1	68,59	0	0
18	Mickiewicza 37	678,66	11	678,66	0	0
19	Nowowiejska 1	346,04	9	346,04	0	0
20	Olsztyńska 13A	338,56	6	338,56	0	0
21	Plac Dworcowy 2 (budynek z szaletami)	214,36	0	0	3	214,36
22	Plac Grunwaldzki 1/ Maja 1	11,00	0	0	1	11
23	Plac Grunwaldzki 5	617,57	14	617,57	0	0
24	Pocztowa 3	523,04	0	0	11	523,04
25	Sikorskiego 3A-byle przedszkole	607,00	0	0	1	607
26	Sikorskiego 18	715,73	13	715,73	0	0
27	Smętka 12A	370,37	15	370,37	0	0
28	Suwalska 21	23,30	0	0	2	23,3
29	Szarych Szeregów 17	126,03	7	126,03	0	0
30	Warmińska 18	141,09	8	141,09	0	0
31	Warszawska 11A	337,46	7	310,13	1	27,33
32	Warszawska 17	186,61	0	0	1	186,61
33	Warszawska 17A	187,73	6	187,73	0	0
34	Warszawska 19A	86,99	2	86,99	0	0
35	Warszawska 22A	163,62	2	88,33	8	75,29
36	Warszawska 26A	158,59	4	158,59	0	0
37	Warszawska 41- była kwiatarnia w pobliżu Szpitala	26,80	0	0	1	26,8
38	Wilanowska 2	33,56	1	33,56	0	0
39	Wilanowska 4	443,97	11	416,97	1	27
40	Wilanowska 6	425,15	12	425,15	0	0
41	Wilanowska 8	444,51	11	444,51	0	0
42	Wodociągowa 15	1828,79	0	0	3	1828,79
43	Wodociągowa 17	2457,14	0	0	31	2457,14
44	Wierzbńska, Orzysz	104,40	0	0	1	104,4
45	Wierzbńska, Orzysz	72,23	0	0	1	72,23
46	Wierzbńska, Orzysz	63,30	0	0	1	63,3
	Razem	17185,89	243	9489,94	73	7695,95

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Lokale w budynkach wspólnotowych stan na dzień 01.01.2025 r. (tabela nr 2)

LP	Adres nieruchomości	Powierzchnia lokali [m ²]			ilość kom. lok. miesz.	pow. komunal. lok. miesz. [m ²]	ilość kom. lok. użytk.	pow. komunal. lok. użyt. [m ²]
		Ogółem	Miasta	Własnościowa				
1	Armii Krajowej 7	919,68	163,06	756,62	3	163,06	0	0
2	Armii Krajowej 8	1189,95	132,26	1057,69	2	132,26	0	0
3	Armii Krajowej 8A	643,63	161,82	481,81	3	161,82	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	181,06	2504,49	4	181,06	0	0
6	Białostocka 6	439,18	71,28	367,9	1	71,28	0	0
7	Białostocka 15	165,52	34	131,52	1	34	0	0
8	Boh. Westerplatte 11	687,52	113,4	574,12	2	113,4	0	0
9	Daszyńskiego 10	817,21	84,1	733,11	2	84,1	0	0
10	Daszyńskiego 10a	801,84	35,09	766,75	1	35,09	0	0
11	Daszyńskiego 10b	825,78	72,05	753,73	2	72,05	0	0
12	Daszyńskiego 12	933,28	86,14	847,14	2	86,14	0	0
13	Daszyńskiego 12a	814,47	139,75	674,72	3	139,75	0	0
14	Daszyńskiego 27	2274	109,03	2164,97	2	109,03	0	0
15	Dąbrowskiego 3	1376,14	181,87	1194,27	1	46,49	1	135,38
16	Dąbrowskiego 4	544,77	343,17	201,6	8	319,07	1	24,1
17	Dąbrowskiego 5	567,76	103,57	464,19	2	103,57	0	0
18	Dąbrowskiego 6	1204,67	170,7	1033,97	4	170,7	0	0
19	Dąbrowskiego 7	624,91	116,09	508,82	2	116,09	0	0
20	Dąbrowskiego 17	789,57	55,4	734,17	1	55,4	0	0
21	Gdańska 11	1764,5	966,78	797,72	0	0	6	966,78
22	Gdańska 12	432,66	87,11	345,55	2	87,11	0	0
23	Gdańska 16	543,95	38,96	504,99	1	38,96	0	0
24	Jeziorna 5	802,7	216,02	586,68	4	216,02	0	0
25	Jeziorna 5C	170,56	31,92	138,64	1	31,92	0	0
26	Kętrzyńskiego 1	2207,71	29,01	2178,7	0	0	1	29,01
27	Kętrzyńskiego 1a	1784,81	46,4	1738,41	1	46,4	0	0
28	Kętrzyńskiego 11	398,91	19,5	379,41	1	19,5	0	0
29	Kombatantów 7	1726,32	276,15	1450,17	4	196,5	3	79,65
30	Królowej Jadwigi 18C	3191,3	437,8	2753,5	10	437,8	0	0
31	Królowej Jadwigi 21	1725,38	95,02	1630,36	2	95,02	0	0
32	Konarskiego 1	511,96	49,3	462,66	1	49,3	0	0
33	Konarskiego 9	256,48	84,36	172,12	2	84,36	0	0
34	Konarskiego 16	1619,85	59,28	1560,57	1	59,28	0	0
35	Konarskiego 18	1009,35	40,64	968,71	1	40,64	0	0
36	Konarskiego 24	227,97	61,42	166,55	1	61,42	0	0
37	Konarskiego 31	671,37	368,55	302,82	10	368,55	0	0
38	Koszarowa 4	574,48	83,45	491,03	2	83,45	0	0
39	Mickiewicza 6	2063,4	46,8	2016,6	1	46,8	0	0
40	Mickiewicza 10	1286,03	149,67	1136,36	0	0	1	149,67
41	Mickiewicza 12	700,44	350,85	349,59	8	350,85	0	0

42	Mickiewicza 16	483,51	99,68	383,83	2	99,68	0	0
43	Mickiewicza 26	1398,36	93,65	1304,71	0	0	1	93,65
44	Mickiewicza 29	486,85	114,11	372,74	2	114,11	0	0
45	Mickiewicza 31	954,89	322,14	632,75	3	205,04	1	117,1
46	Mickiewicza 31a	127,05	62,05	65	1	62,05	0	0
47	Mickiewicza 41	562,6	78,56	484,04	2	78,56	0	0
48	Mazurska 2	760,85	40,04	720,81	1	40,04	0	0
49	Mazurska 3	400,28	49	351,28	1	49	0	0
50	Mazurska 5	637,01	38,8	598,21	1	38,8	0	0
51	Mazurska 7	630,08	40,3	589,78	1	40,3	0	0
52	Nowowiejska 3	482,74	434,05	48,69	8	434,05	0	0
53	Nowowiejska 8A/7	1635,9	50,4	1585,5	1	50,4	0	0
54	Nowowiejska 12	580,11	38,6	541,51	1	38,6	0	0
55	Nowowiejska 14	581,54	40,03	541,51	1	40,03	0	0
56	Nowowiejska 23	535,92	31,85	504,07	1	31,85	0	0
57	Nowowiejska 29B	2498,7	373	2125,7	10	373	0	0
58	Nowowiejska 31	166,22	42,59	123,63	1	42,59	0	0
59	Nowowiejska 33	588,08	79,81	508,27	2	79,81	0	0
60	Olsztyńska 3	2415	47	2368	1	47	0	0
61	Olsztyńska 19	313,42	112,76	200,66	1	112,76	0	0
62	Os XXX lecia 5	2137,75	77,38	2060,37	2	77,38	0	0
63	Plac Dworcowy 3	1155,6	51,21	1104,39	1	51,21	0	0
64	Plac Grunwaldzki 1	4158,72	377,06	3781,66	1	47,66	1	329,4
65	Plac Targowy 3	356,9	220,09	136,81	3	220,09	0	0
66	Pionierska 1	563,98	116,4	447,58	2	116,4	0	0
67	Pionierska 3	962,59	53,6	908,99	0	0	1	53,6
68	Pionierska 8	979,99	143,61	836,38	3	143,61	0	0
69	Pionierska 16A	116,85	79	37,85	1	79	0	0
70	Pionierska 18	613,17	52,1	561,07	1	52,1	0	0
71	Staszica 2	581,06	469,62	111,44	7	469,62	0	0
72	Staszica 4	758,62	98,25	660,37	1	98,25	0	0
73	Suwalska 9	554,33	167,25	387,08	3	167,25	0	0
74	Suwalska 9b	107,3	36,5	70,8	1	36,5	0	0
75	Suwalska 14	990,78	115,56	875,22	3	115,56	0	0
76	Sikorskiego 3	1628,29	368,14	1260,15	2	44,6	1	323,54
77	Sikorskiego 4	904,79	273,46	631,33	5	273,46	0	0
78	Sikorskiego 5	452,27	75,67	376,6	2	75,67	0	0
79	Sikorskiego 6	855,16	47,32	807,84	1	47,32	0	0
80	Słowiańska 17	251,48	80,08	171,4	2	80,08	0	0
81	Smętka 1	1151,02	172,4	978,62	3	172,4	0	0
82	Smętka 6	686,99	107,02	579,97	7	107,02	0	0
83	Smętka 10	415,69	355,94	59,75	9	355,94	0	0
84	Smętka 12	1907,5	384,9	1522,6	9	384,9	0	0
85	Traugutta 10	550,61	206,08	344,53	3	206,08	0	0
86	Traugutta 14	889,82	127,19	762,63	2	127,19	0	0
87	Traugutta 16	701,56	85,91	615,65	1	85,91	0	0

88	3 Maja 3	276,56	30,7	245,86	1	30,7	0	0
89	3 Maja 4	1302,68	282,99	1019,69	4	258,61	1	24,38
90	3 Maja 15	746,78	99,06	647,72	2	99,06	0	0
91	Warszawska 1	2354,81	39,2	2315,61	1	39,2	0	0
92	Warszawska 5	2077,82	165,11	1912,71	4	165,11	0	0
93	Warszawska 7	1962,61	104,54	1858,07	0	0	2	104,54
94	Warszawska 12	270,15	219,05	51,1	7	219,05	0	0
95	Warszawska 14	469,79	250,8	218,99	2	250,8	0	0
96	Warszawska 15	849,26	128,9	720,36	3	128,9	0	0
97	Warszawska 15b	78,48	42,38	36,1	1	42,38	0	0
98	Warszawska 16	461,57	114,05	347,52	2	114,05	0	0
99	Warszawska 19	279,78	117,96	161,82	2	117,96	0	0
100	Warszawska 20	482,51	195,28	287,23	4	195,28	0	0
101	Warszawska 21	561,14	90,09	471,05	2	90,09	0	0
102	Warszawska 22	606,07	185,59	420,48	4	185,59	0	0
103	Warszawska 24	729,91	139,82	590,09	2	139,82	0	0
104	Warszawska 26	672,07	34,14	637,93	1	34,14	0	0
105	Warszawska 29	1037,19	58,66	978,53	1	34,82	1	23,84
106	Gen. J. Zajączka 6	496,66	116,25	380,41	2	116,25	0	0
107	Gen. J. Zajączka 14	463,27	147,45	315,82	2	147,45	0	0
	RAZEM	99561,20	15063,7	84497,47	263	12609,09	22	2454,64

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

III. Dodatkowa baza lokalowa do realizacji zadań zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

Giżyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. – spółka ze 100% udziałem Gminy Miejskiej Giżycko dysponuje zasobem 82 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4.143,80 m², zlokalizowanych w budynkach: przy ul. Nowowiejskiej 29 – 46 mieszkań oraz przy ul. Kazimierza Wielkiego 12 – 36 mieszkań. Oprócz lokali mieszkalnych w zasobach GTBS-u znajduje się lokal usługowy i garaż podziemny (Smętka 12), garaż podziemny z miejscami postojowymi (Kętrzyńskiego 17).

IV. Dotychczasowe filary polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Giżycko.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych sądów powszechnych zapewniających prawo do najmu socjalnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy

W ramach zapewnienia zawarcia umów najmu socjalnego lokali oraz zabezpieczenia podstawowej bazy pomieszczeń tymczasowych (zgodnie z regulacją ustawową sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, bądź o braku takiego uprawnienia) na Gminie może spoczywać obowiązek dostarczenia lokalu do najmu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Niewykonanie przez Gminę obowiązku zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź wskazania pomieszczenia tymczasowego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Na dzień 01.01.2025 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.

W 2024 r. zapewniono 2 lokale na podstawie zgłoszonych przez podmioty zewnętrzne orzeczeń sądowych przewidujących prawo do takiego lokalu i 1 lokal na potrzeby eksmisyjne Gminy w ramach zasobu.

Na 01.01.2025 r. w rejestrze ujawnione są 22 wyroki eksmisyjne oczekujące na wykonanie. Wszystkie dotyczą osób zamieszkujących aktualnie w lokalach stanowiących własność Gminy (zasób).

2. Najem socjalny lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy

Zgodnie z Uchwałą nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka, osobom (spełniającym kryteria dochodowe określone poniżej), które zostaną wskazane do najmu na podstawie wyników ogłoszenia o możliwości zawarcia najmu socjalnego lokalu lub osobom zamieszkałym dotychczas w zasobie, które znajdują się w sytuacji uzasadniającej i złożą wniosek o ponowne zawarcie najmu socjalnego lokalu przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (może to być lokal o obniżonym standardzie).

W roku 2024 r. zawarto 23 umowy najmu socjalnego lokali.

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.

3. Najem lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy

Zgodnie z Uchwałą nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka nie jest przewidziana lista osób oczekujących w Gminie na wynajęcie lokalu mieszkalnego, a składane przez zainteresowanych wnioski dotyczą konkretnego lokalu mieszkalnego 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.

W 2024 r. Gmina Miejska Giżycko ogłosiła możliwość wynajęcia z zasobu mieszkaniowego 3 lokali mieszkalnych, które jako wolne pozostawały w dyspozycji Gminy. Średnia liczba wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu na podstawie ogłoszonych naborów wynosiła 17.

Szacunkowa liczba osób ubiegająca się o wynajęcie komunalnego lokalu mieszkalnego na podstawie złożonego wniosku o wynajem w roku 2024 wynosiła ok. 50 osób. Przy przyjęciu ok. 10 m² powierzchni na mieszkańca łączna szacunkowa wysokość potrzeb mieszkaniowych w tym zakresie obejmuje lokale mieszkalne, zbiorczo o powierzchni ok. 500 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 30 lokali.

Informacja dodatkowa do pkt 2 i 3 - Progi dochodowe oddania w najem.

Gmina Miejska Giżycko jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych których dochód nie przekracza progów dochodowych ustalonych Uchwałą nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka. Należy zauważyć że przypadku przydziału lokali mieszkalnych nie ma określonego minimalnego dochodu na osobę w gospodarstwie domowym. Aktualnie obowiązujące kryteria dochodowe przydziału lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela nr 3.

Tab. Nr 3

Emerytura i renta z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz renta rodzinna od 1.03.2024 r.	1 780,96 zł		Kwota najniższej emerytury ustalana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 2024 r., poz. 1631).
dochód na członka nie może przekraczać w gospodarstwie:			
najem SOCJALNY lokalu	100%	1-os.	1 780,96
	80%	wielo-os.	1 424,77
lokal MIESZKALNY	200%	1-os.	3 561,92
	150%	wielo-os.	2 671,44

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

4. Najem lokali z zasobów Giżyckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

W 2024 r. na podstawie ogłoszenia o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego wynajęto z zasobów GTBS sp. z o.o. jeden lokal. Wszystkie pozostałe lokale znajdujące się w dyspozycji Spółki są obecnie wykorzystywane na cele mieszkaniowe przez osoby je zajmujące.

Liczba wniosków osób ubiegających się o wynajęcie lokalu na podstawie ogłoszonego w 2024 r. naboru wynosiła 4.

Kryteria dochodowe w procedurze przydziału lokali z zasobu GTBS-u ustalane są w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy tj. m.in. o najniższą emeryturę w danym roku. Na dziś kryteria obowiązujące bazują na danych z 2024 roku i kształtują się następująco: maksymalny próg dochodowy to 8.719,00 zł brutto na osobę zarówno w przypadku gospodarstwa domowego jedno jak i wieloosobowego, zaś minimalna wartość dochodu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym to +/- 2.137,00 zł, zaś w gospodarstwach jednoosobowych wartość ta wzrasta o około 300 zł. Po waloryzacji emerytur w 2025 roku stawki progowe ulegną zmianie.

5. Stwarzanie przez Gminę możliwości do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, bez dodatkowego wsparcia Gminy.

W 2024 r. Gmina nie zbywała samodzielnych nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, zaś zbyła 3 nieruchomości przy ul. Szkolnej przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Z dostępnych danych wynika, że prywatne procesy inwestycyjne związane z budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym są prowadzone w Gminie Miejskiej Giżycko i znajdują się w różnym stadium zaawansowania, jako przykłady można wskazać budynek przy ul. Jeziornej – ukończony/oferta sprzedaży, budynek przy ul. Armii Krajowej – w trakcie realizacji, budynek przy ul. Szantowej – uzyskane pozwolenie na budowę.

Obecnie opracowywany jest Plan ogólny dla miasta Giżycka, w ramach którego zostaną określone tereny docelowo przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

V. Czynsze

1. Zasób mieszkaniowy Gminy

Stawka bazowa czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza miasta Giżycka nr 925/2022 z dnia 07 czerwca 2022 r. w sprawie określenia stawki bazowej czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy aktualnie wynosi 6 zł/m².

Od stawki bazowej czynszu ustalono 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 wodociągowych – 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.

Należy zwrócić uwagę że podwyższenie standardu mieszkania na własny koszt najemcy ale za zgodą właściciela lokalu nie stanowi podstawy do zmiany wysokości zniżek stawki bazowej czynszu.

Ponadto ustalono 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.

Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu, nie mają zastosowania przy ustalaniu stawki czynszu w lokalach przeznaczonych na najem socjalny. Stawka czynszu za najem socjalny, stanowi 50% stawki najniższego czynszu, obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i wynosi aktualnie 1,95 zł/m².

Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej docelowo pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy, dlatego też w uchwale Rady Miejskiej w Giżycku Nr LIV/117/2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2022-2028” przewidziane zostały dwie podwyżki czynszu w roku 2023 oraz 2026. Podwyżka czynszu w roku 2023 nie została dokonana.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. zaległości w opłatach czynszowych na 31.12.2024 r. za lokale mieszkalne udostępnione z zasobu wynosiły 2 021 241,60 zł.

W 2024 r. zobowiązania z tytułu najmu lokali za rok 2024 w relacji do rzeczywistych wpłat obrazuje poniższa tabela.

Tab Nr 4

Wyszczególnienie	2024 rok					
	przypis			wpłaty		
	czynsz	Opl. ekspl.	Ogółem	czynsz	Opl. ekspl.	Ogółem
Lokale socjalne	60517,55	149881,39	210398,94	47212,48	74369,92	121582,4
Lokale mieszkalne	1152293,99	997330,81	2149624,8	1119669,98	999713,15	2119383,13
RAZEM	1212811,54	1147212,2		1166882,46	1074083,07	

Poniżej przedstawiono zestawienie obowiązujących stawek czynszu zarówno w zasobach lokali komunalnych miast porównywalnych z uwagi na liczbę mieszkańców (tab. 4), jak również największych miast naszego regionu (tab. 5).

Tab. Nr 5

Lp	miasto	stawka czynszu	obowiązuje od	liczba mieszkańców
1	Dębica	2,71 zł	2019	43086
2	Ciechanów	5,48 zł	2024	41848
3	Skarżysko - Kamienna	2,40 zł	2012	41498
4	Mikołów	5,50 - 6,00	2022	41479
5	Kutno	2,97 - 7,22	2024	41009
6	Nysa	4,90 zł	2021	40987
7	Mińsk Mazowiecki	10,86 zł	2022	39979
8	Świnoujście	14,76 zł	2024	39189
9	Sieradz	3,78 zł	2012	38960
10	Chojnice	14,91 zł	2022	38789
11	Zduńska Wola	4,80 zł	2021	38650
12	Żyrardów	10,00 zł	2022	38621
13	Szczecinek	2,00 zł	2022	37701
14	Bolesławiec	7,89 zł	2021	37160
15	Kwidzyn	4,24 zł	2021	37011
16	Malbork	8,28 zł	2024	36938
17	Świdnik	4,00 zł	2019	36806
18	Nowa Sól	9,78 zł	2024	36183
19	Oświęcim	6,67 - 10,30	2023	35806
20	Wołomin	14,82 zł	2023	35739
21	Knurów	4,47 zł	2016	35739
22	Jarosław	2,60 zł	2016	35475
23	Oleśnica	5,00 zł	2024	35210

24	Żary	4,50 zł	2024	35033
25	Czechowice - Dzierżycze	5,50 zł	2022	34862
26	Grodzisk Mazowiecki	7,03 zł	2022	34589
27	Sanok	2,47 - 3,43	2022	34504
28	Chrzanów	15,00 zł	2023	34129
29	Lębork	3,50 zł	2022	34081
30	Brzeg	8,00 zł	2022	33599
31	Sochaczew	6,00 zł	2010	33587
32	Oława	5,70 zł	2017	33183
33	Cieszyn	4,99 - 8,99	2019	33087
34	Nowy Targ	5,96 - 15,22	2023	33049
35	Jasło	11,50 zł	2022	32936
36	Lubon	6,90 zł	2022	32801
37	Olkusz	6,10 zł	2017	32467
38	Iława	2,75 zł	2020	32245
39	Sopot	16,99 zł	2024	32115
40	Pruszcz Gdański	10,55 - 12,95	2021	32093
41	Września	4,50 zł	2018	31769
42	Kraśnik	10,00 zł	2022	31500
43	Ostróda	7,00 zł	2022	31432
44	Dzierżoniów	9,75 zł	2023	30822
45	Mława	8,44 zł	2016	30810
46	Czeladź	6,20 zł	2018	29981
47	Police	wg pkt	2023	29827
48	Żywiec	4,90 - 6,00	2023	29723
49	Myszków	2,16 zł	2024	29560
50	Zgorzelec	4,71 zł	2018	29109
51	Augustów	3,58 zł	2021	29108
52	Reda	12,00 zł	2023	28588
53	Nowy Dwór Mazowiecki	4,25 zł	2009	28533
54	Swarzędz	16,03 - 19,98	2024	28392
55	Brodnica	2,32 zł	2024	28370
56	Krotoszyn	8,01 zł	2023	28231
57	Kobyłka	5,00 zł	2012	28147
58	Śrem	10,80 zł	2024	28060
59	Wieliczka	5,96 - 15,22	2023	27506
60	Gizycko	6,00 zł	2019	27438
61	Łuków	3,15 - 4,95	2021	27303
62	Czerwionka-Leszczyny	2,85 zł	2016	26614
63	Jarocin	2,90 zł	2001	26316
64	Łowicz	4,75 zł	2015	26099
65	Wyszków	1,85 zł	2023	26042
66	Gorlice	wg pkt	2018	25682
67	Wągrowiec	7,00 zł	2023	25409
68	Kętrzyn	5,00 zł	2023	25296

69	Zakopane	7,80 - 10,27	2019	25266
70	Pszczyna	3,00 zł	2011	25177
71	Kłodzko	7,50 zł	2022	24933
72	Biłgoraj	3,50 zł	2019	24932
73	Świecie	5,18 zł	2021	24896
74	Turek	4,00 zł	2023	24659
75	Środa Wielkopolska	6,90 - 9,60	2024	24364
76	Skawina	5,96 - 15,22	2022	24028
77	Bielsk Podlaski	2,52 zł	2022	23932
78	Wałcz	3,14 zł	2021	23691
79	Żagań	5,62 zł	2023	23596
80	Kościan	8,00 zł	2023	23501

Tab. Nr 6

Lp	Największe miasta WM	stawka czynszu	liczba mieszkańców
1	Olsztyn	7,54 zł	167844
2	Elbląg	7,75 zł	113195
3	Iława	2,75 zł	32245
4	Elk	5,40 zł	59942
5	Gołdap	4,30 zł	13229
6	Ruciane - Nida	2,00 zł	4094
7	Lubawa	4,56 - 6,48 zł	10602
8	Pasym	5,04	2375
9	Mragowo	6,00 zł	20702
10	Lidzbark Warmiński (gmina)	1,50 zł	14567
11	Ostróda	7,00 zł	31432
12	Giżycko	6,00 zł	27438
13	Braniewo	4,23 zł	16173
14	Szczytno	6,67	21979

2. Zasób GTBS sp. z o.o. .

W zasobach GTBS-u stawka bazowa czynszu wynosi 16,50 zł/m². Od stawki bazowej przewidziane są obniżki ustalane indywidualnie dla poszczególnych lokali. Stawka czynszu jest ustalana na zasadzie ponoszonych realnych wszystkich kosztów i wliczone w jej skład są wszystkie wydatki spółki wraz z kredytami, koszty usług itp. Aktualna wysokość czynszu umożliwia spłatę przez Spółkę kredytu uzyskanego na budowę mieszkań.

Tab. Nr 7 Zestawienie czynszów w GTBS w innych miastach regionu.

Największe miasta WM	stawka czynszu	liczba mieszkańców
Olsztyn	16,40 zł	167844
Elbląg	9,30 – 15,00 zł	113195

Ilawa	4,06 zł	32245
Mragowo	10,90 zł	20702
Lidzbark Warmiński (gmina)	5,30 – 5,88 zł	14567
Gizycko	16,50 zł	27438

VI. Analiza potrzeb remontowych

1. Zasób mieszkaniowy Gminy

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznacza 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 (Dz. U. 2024 r., poz. 725 ze zm.)

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 zawsze w pierwszej kolejności prace planowane do wykonania zmierzają 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.

Zestawienie potrzeb remontowych opracowanych w uzgodnieniach z zarządcą w roku 2024 na rok 2025 dotyczących budynków w ramach zasobu przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie potrzeb remontowych (tab. nr 8)

Lp.	Adres nieruchomości	Zakres prac	Szacunkowy koszt (zł)
1.	al. 1 Maja 1 (Kaplica)	- remont elewacji	44 000
2.	Jeziorna 10	- remont korytarzy wspólnych - remont składów	90 000
3.	Konarskiego 11	- remont klatek schodowych oraz remont WC wspólnego - remont elewacji z dociepleniem (część nieocieplona budynku) - remont studzienek okiennych i opaski	210 000
4.	Konarskiego 12	- remont klatki schodowej - remont studzienek okiennych - remont dachu	240 000
5.	Konarskiego 17	- remont klatki schodowej - wymiana zużytych stopni schodowych	84 000
6.	Konarskiego 19	- remont klatek schodowych	98 000
7.	Konarskiego 19A	- remont klatki schodowej - naprawa dojść do budynku - wymiana zużytych stopni schodowych	85 000
8.	Konarskiego 23B	- remont klatki schodowej - naprawa opaski - wymiana okien	60 000
9.	Nowowiejska 1	- remont wewnętrznych ścian wiatrolapu - wymiana drzwi wejściowych	16 000
10.	Olsztyńska 13A	- remont dachu	49 000

11.	Pionierska 16A	- naprawa opaski betonowej - remont elewacji	77 000
12.	Plac Grunwaldzki 5	- remont płyty balkonowej - wymiana stolarki drewnianej	88 000
13.	Warmińska 18	- remont klatek schodowych	38 000
14.	Warszawska 22A	- przełożenie /wymiana istniejącego dojścia do budynku - naprawa elewacji budynku	38 000
15.	Wilanowska 4	- remont klatki schodowej wraz z wymianą okien i drzwi, - wymiana orywnowania i rur spustowych	66 000
16.	Wilanowska 6	- wymiana orywnowania i rur spustowych - remont dachu i kominów	82 000
17.	Wilanowska 8	- remont klatki schodowej wraz z wymianą okien i drzwi, - remont dachu i kominów	99 000
18.	Wodociągowa 17	- remont korytarzy	110 000
19.	Sikorskiego 3A	Na podstawie otrzymanej ekspertyzy technicznej (z roku 2019) zakres prac niezbędnych do wykonania celem zabezpieczenia budynku przed dalszą degradacją: - wzmocnienie gruntu pod fundamentami - wykonanie termomodernizacji budynku - naprawy schodów(tralki) i podwyższenie barier - naprawę stolarki okiennej i drzwiowej - naprawy pokrycia dachowego - suszenie ścian i stropów żelbetowych - wykonanie tynków renowacyjnych (odsalających) ścian piwnicznych	1 400 000
20.	Szarych Szeregów 17	- remont klatki - remont dachu	120 000
21.	Składy pomiędzy ul. Nowowiejską 1 a ul. Wilanowską 4 i 6	- remont attyk, dachu i elewacji	110 000
22.	Składy pomiędzy ul. Konarskiego 29 a ul. Wilanowską 2	- remont attyk i elewacji	24 000
23.	Orzysz – 1 obiekt użytkowy	- rozbiórka 1 obiektu	58 200
	Razem:		3 176 200

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

2. Potrzeby remontowe w zasobie GTBS sp. z o.o.

Nowowiejska 29, m.in.:

- remont elewacji, naprawa pokrycia dachowego i kominów, wymiana domofonów, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, wymiana okien w części mieszkań i tym podobne prace remontowe. Szacunkowy przybliżony koszt wskazanych prac remontowych to łącznie około 465 000 zł.

Kazimierza Wielkiego 12 m.in.:

- remont płyt balkonowych, uszczelnienie pokrycia dachowego oraz izolacja dachu, naprawa i wydłużenie spustów rynnowych wiatrolapów, naprawa uszkodzonych i zagrzybionych tynków, wymiana

okien w części mieszkań, wymiana domofonów i drzwi wejściowych do klatek schodowych i tym podobne prace remontowe. Szacunkowy przybliżony koszt wykonania wskazanych prac remontowych to łącznie około 350 000 zł.

Przedstawione koszty remontów są wyłącznie szacunkowe i hipotetyczne, wynikają z oceny zarządców nieruchomości. Aby w pełni oszacować koszt konkretnych remontów konieczne jest przeprowadzenie profesjonalnej ekspertyzy i wyceny zleconych prac oraz złożenia zapytań ofertowych.

Z wymienionych powyżej prac remontowych nie wszystkie są pilne ale należałoby je wykonać w przypadku pozyskania na ten cel odpowiednich środków finansowych.

Jednocześnie wskazać należy, że Spółka w miarę swoich możliwości finansowych regularnie dokonuje bieżącej konserwacji i drobnych remontów czy wymiany np. , okien, oświetlenia na energooszczędne itp. oraz dba o należyty stan techniczny budynków mieszkalnych oraz przyległych terenów w swoim zasobie, lecz na duże remonty nie posiada wystarczających środków finansowych.

VII. Sprzedaż lokali z zasobu

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Giżycko odbywa się 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.

Bonifikaty od ceny sprzedaży wynoszą odpowiednio 85 % ceny przy zapłacie jednorazowej za nabycie lokalu i 70% ceny przy nabyciu lokalu za płatność ratową.

Zgodnie z §7 uchwały Rady Miejskiej w Giżycku Nr LIV/117/2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2022-2028” 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.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2024 przedstawia się następująco:

Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2024 (tab. nr 9) na rzecz najemców

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
sprzedaż lokali mieszkalnych	17	10	9	6

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Ponadto z zasobu wyłączone ze sprzedaży są lokale komunalne w tzw. pełnym standardzie, które przedstawia poniższa tabela.

Lokale mieszkalne wyłączone z prywatyzacji (tab. nr 10)

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	0	13	Osoby uprawnione
RAZEM		65	78	

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

Część zasobu mieszkaniowego przeznaczonego do sprzedaży przedstawia tabela nr 10, w której ujęte zostało zestawienie struktury liczbowej i własnościowej lokali w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali do sprzedaży w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy (tab nr 11)

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	60	4
6.	Armii Krajowej	7	15	12	3
7.	Armii Krajowej	8	14	12	2
8.	Armii Krajowej	8A	12	7	3
9.	Białostocka	6	5	3	1
10.	Białostocka	15	4	3	1
11.	Białostocka	22	5	2	2
12.	Bohaterów Westerplatte	11	12	10	2
13.	Daszyńskiego	10	20	17	2
14.	Daszyńskiego	10A	20	18	1
15.	Daszyńskiego	10B	20	17	2
16.	Daszyńskiego	12	20	17	2
17.	Daszyńskiego	12A	20	15	3
18.	Daszyńskiego	27	40	38	2
19.	Dąbrowskiego	3	25	24	1
20.	Dąbrowskiego	4	12	3	8

21.	Dąbrowskiego	5	11	8	2
22.	Dąbrowskiego	6	22	14	4
23.	Dąbrowskiego	7	11	7	2
24.	Dąbrowskiego	13	10	7	2
25.	Dąbrowskiego	17	13	11	1
26.	Gdańska	12	7	5	2
27.	Gdańska	16	9	8	1
28.	Jeziorna	5	14	9	4
29.	Jeziorna	5C	3	2	1
30.	Kombatantów	7	39	33	4
31.	Kętrzyńskiego	1A	41	39	1
32.	Kętrzyńskiego	11	5	4	1
33.	Konarskiego	1	11	8	1
34.	Konarskiego	9	6	4	2
35.	Konarskiego	16	30	28	1
36.	Konarskiego	18	24	23	1
37.	Konarskiego	24	3	1	1
38.	Konarskiego	31	17	7	10
39.	T. Kościuszki	11	6	5	1
40.	Królowej Jadwigi	21	30	24	2
41.	Koszarowa	4	15	13	2
42.	Mazurska	2	10	9	1
43.	Mazurska	3	4	2	1
44.	Mazurska	5	16	14	1
45.	Mazurska	7	16	15	1
46.	Mickiewicza	6	46	45	1
47.	Mickiewicza	12	16	8	8
48.	Mickiewicza	16	7	4	2

49.	Mickiewicza	29	6	3	2
50.	Mickiewicza	31	15	12	3
51.	Mickiewicza	31A	2	1	1
52.	Mickiewicza	41	12	10	2
53.	Nowowiejska	12	12	10	1
54.	Nowowiejska	14	12	11	1
55.	Nowowiejska	23	14	13	1
56.	Nowowiejska	31	4	3	1
57.	Nowowiejska	33	16	13	2
58.	Olsztyńska	19	3	2	1
59.	Osiedle XXX-lecia	5	50	47	2
60.	Pionierska	1	9	6	2
61.	Pionierska	8	19	16	3
62.	Pionierska	16A	2	1	1
63.	Pionierska	18	8	6	1
64.	Plac Grunwaldzki	1	70	68	1
65.	Plac Dworcowy	3	18	17	1
66.	Plac Targowy	3	6	3	3
67.	Sikorskiego	3	23	20	2
68.	Sikorskiego	4	16	11	5
69.	Sikorskiego	5	9	7	2
70.	Sikorskiego	6	16	15	1
71.	Smętka	1	19	16	3
72.	Smętka	6	43	34	7
73.	Smętka	11	20	18	1
74.	Suwalska	9	11	8	3
75.	Suwalska	9B	2	1	1
76.	Suwalska	14	24	21	3

77.	Staszica	4	11	7	1
78.	Słowiańska	17	6	2	2
79.	Traugutta	10	7	4	3
80.	Traugutta	14	16	13	2
81.	Traugutta	16	10	7	1
82.	3 Maja	3	5	4	1
83.	3 Maja	4	20	16	4
84.	3 Maja	15	16	14	2
85.	Warszawska	1	39	38	1
86.	Warszawska	5	37	30	4
87.	Warszawska	12	7	0	7
88.	Warszawska	14	3	0	2
89.	Warszawska	15	11	8	3
90.	Warszawska	15B	3	0	1
91.	Warszawska	16	9	7	2
92.	Warszawska	17A	6	0	6
93.	Warszawska	19	4	2	2
94.	Warszawska	19A	2	0	2
95.	Warszawska	20	8	4	4
96.	Warszawska	21	11	8	2
97.	Warszawska	22	9	5	4
98.	Warszawska	22A	2	0	2
99.	Warszawska	24	12	10	2
100.	Warszawska	26	13	10	1
101.	Warszawska	26A	4	0	4
102.	Warszawska	29	15	14	1
103.	Gen. J. Zajączka	6	7	3	2
104.	Gen. J. Zajączka	14	7	4	2

	Razem:				228
--	--------	--	--	--	-----

źródło: dane własne Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku

W szczególnych przypadkach Gmina ma możliwość skorzystania 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 doprowadzają do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Gminy, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co ma wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

W ramach GTBS sp. z o.o. lokale nie są przedmiotem sprzedaży.

VIII. Działania zmierzające do zwiększenia zasobu mieszkaniowego lub ponownego umożliwienia wykorzystania lokali z zasobu

1. Złożony do BGK wniosek z Funduszu Dopłat o dofinansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. 1 Maja 32 – 17 lokali mieszkalnych i 1 mieszkanie chronione – w trakcie oczekiwania na przyznanie dofinansowania.
2. Przewidywane złożenie w dniu 16 stycznia 2025 r. wniosku o wsparcie z Funduszy Szwajcarskich na kwotę 13 300 000 zł na realizację II etapu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Al. 1 Maja (obecnie aktualizacji dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę).
3. W istniejącym zasobie do ponownego zasiedlenia lokale komunalne pozyskiwane są w wyniku naturalnego ruchu ludności (m.in. eksmisje, zgony, wyprowadzki najemców, brak osób uprawnionych do wejścia w stosunek najmu, zmiana dochodu). Corocznie Gmina uzyskuje w ten sposób około 4-5 lokali i docelowo lokale tak pozyskane zwiększają bazę lokali do potencjalnych umów najmu. Działania w tym zakresie polegają 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.

Dotychczasowe działania bezskuteczne zmierzające do zwiększenia bazy lokalowej:

- a) Krajowy Zasób Nieruchomości w założeniu ustawodawcy miał realizować budownictwo mieszkaniowe z poziomu centralnego – wniosek złożony przez Gminę Miejską Giżycko w roku 2016 – brak skonkretyzowanego odzewu,
- b) Koncepcja rządowych dopłat do czynszu do lokali mieszkalnych wynajmowanych przez gminę w zależności od województwa – maksymalny czynsz regulowany rozporządzeniem – uczestnictwo w tym zakresie w spotkaniu z V-ce Ministrem ale ostatecznie regulacji tych mimo opracowania wstępnego projektu nie wprowadzono, rok 2017
- c) projekt PPP M+ (Mieszkanie Plus) - Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa publiczno – prywatnego; po przedstawieniu w toku procedury PZP dialogu konkurencyjnego przez wykonawców wstępnej kalkulacji wysokości czynszu, która z ich perspektywy czyniłaby projekt opłacalnym biznesowo i wartym kontynuacji wskazano szacunkową kwotę ok. 50 zł/m2 czynszu miesięcznie zakończono

procedurę. Stawka ta bowiem znacząco przekraczała przyjętą przez Miasto jako maksymalną, miesięczną stawkę czynszu określoną na 30,35 zł/m² (stawka ta wynikała z analiz ujętych w opracowanej w 2018 r. oceny efektywności realizacji przedsięwzięcia zaakceptowanej przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju). Zakończenie projektu 2021r.

- d) projektu „lokal za grunt” w zakresie którego ogłoszono przetarg na sprzedaż nieruchomości w formie przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzanego z zastosowaniem przepisów ustawy o rozliczeniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości. Przetarg zakończony wynikiem negatywnym – brak złożonych ofert w ramach procedury - 2022 r..
- e) analiza i decyzja o nieprzystąpieniu do projektu KZN Północ; z dostępnych danych wynika, że projekt nie przyniósł przełomowych skutków w innych gminach, uczestnikach projektu.

IX. Zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko, na którym możliwa jest realizacja budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z wyciągiem zapisów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów.

Nieruchomość nr 1:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. 1 Maja 1 Giżycku składająca się z działek oznaczonych nr ewid. 1346/1, 1346/2 oraz 1347/1 (obręb 2-Giżycko) o łącznej powierzchni 3618 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XC/101/2023 z dnia 13.11.2023 r., Dz. U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2024-03-07, pozycja: 1464) nieruchomość znajduje się w konturze 1 MWW oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej; dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy polegający na budowie obiektów o podobnych walorach w zakresie: skali obiektów, formy dachu, a także rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego,
 - d) dopuszcza się sytuowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
 - podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
 - okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - części budynku, takich jak schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż: 1,5 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),

- urządzeń infrastruktury technicznej,
 - pochylni, zjazdów do garaży usytuowanych w budynkach, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, teren oznaczony symbolem 1MWW, należy kwalifikować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, teren oznaczony symbolem 1MWW należy kwalifikować jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów objętych ochroną: nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu;
- 6) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu odnoszą się do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i odbudowywanych budynków, oraz do działek i terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych wykonanych z blachy,
 - c) dopuszczone funkcje uzupełniające należy sytuować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, montaż urządzeń ostrzegawczych oraz wzmocnienie stropów nad częściami podziemnymi budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - f) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - na powierzchni terenu,
 - w budynku i/lub w jego części,
 - g) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 19,0 m,
 - j) obowiązuje budowa dachów o nachyleniu połaci do 12 stopni,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,0 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług,
 - l) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce przypadające na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania, wyznaczonych zgodnie z pkt 6 lit. k),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania:
- a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,

- b) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- c) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- d) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- e) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa- nie określa się, ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz nie wyznaczenie takiego krajobrazu w planach zagospodarowania województwa;
- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - minimalną powierzchnię działki - 1500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi – od 60 stopni do 120 stopni,
- c) parametry ustalone w pkt 8 lit. b) nie dotyczą działek drogowych oraz infrastruktury technicznej,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w sąsiedztwie sieci gazowej niskiego ciśnienia DN 150 (0,4 MPa) oraz sieci elektroenergetycznych, do czasu przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania gazociągów oraz linii elektroenergetycznych,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
 - b) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 3,0 m, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
 - d) obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy przewodów elektroenergetycznych jako linii napowietrznych, z dopuszczeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy
 - e) podstawowy system: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę, telekomunikację, oprowadzenia ścieków komunalnych, stanowią odpowiednie dla danego systemu, sieci uzbrojenia terenu powiązane z systemem zewnętrznym sieci zbiorczych,
 - f) system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze; dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie,
 - g) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez:
 - retencjonowanie w granicach terenów zagospodarowanych zielenią,
 - wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych

- odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, lub odprowadzić do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią albo jego wykorzystywanie w sposób dotychczasowy,

13) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30% wzrostu wartości nieruchomości.

- **Badania geologiczne:** Gmina dysponuje badaniem geologicznym gruntu przedmiotowej nieruchomości.
- **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



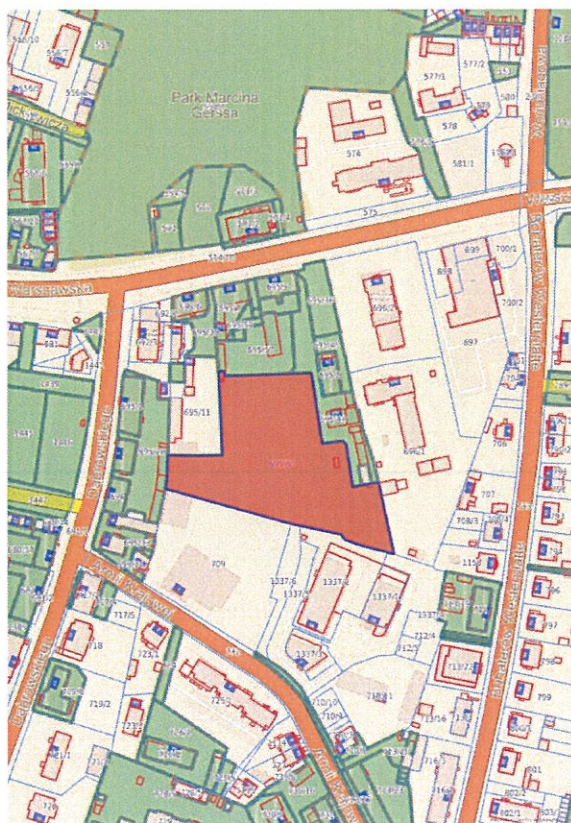
Nieruchomość nr 2:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Warszawskiej w Giżycku stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 695/47(obręb 2-Giżycko) o powierzchni 8474 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XXVII/107/2016 z dnia 28.09.2016 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2017-01-04 , pozycja: 82) nieruchomość znajduje się w konturze 1 MWW/U oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługowej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Zabudowę należy kształtować jako zespoły budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne do maksymalnej wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych
 2. Zezwala się na przebudowy, rozbudowy i remonty budynków, z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6.
 3. W granicach oznaczonego terenu ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,3.
 4. W granicach oznaczonego terenu ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 4.
 5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić 25%.
- **Badania geologiczne:** Gmina dysponuje badaniem geologicznym gruntu przedmiotowej nieruchomości.
 - **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



Nieruchomość nr 3:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Wodociągowej w Giżycku składająca się z działek oznaczonych nr ewid. 255/26 i 255/28 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni łącznej 2314 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zawartego pomiędzy ulicami: Jagiello, Staszica, Warszawską i Wodociągową w Giżycku (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XV/98/2015 z dnia 22.10.2015 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2015-12-18, pozycja: 5093) nieruchomość znajduje się w konturze 2 MU.02 oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 2 MU.02 ustala się:

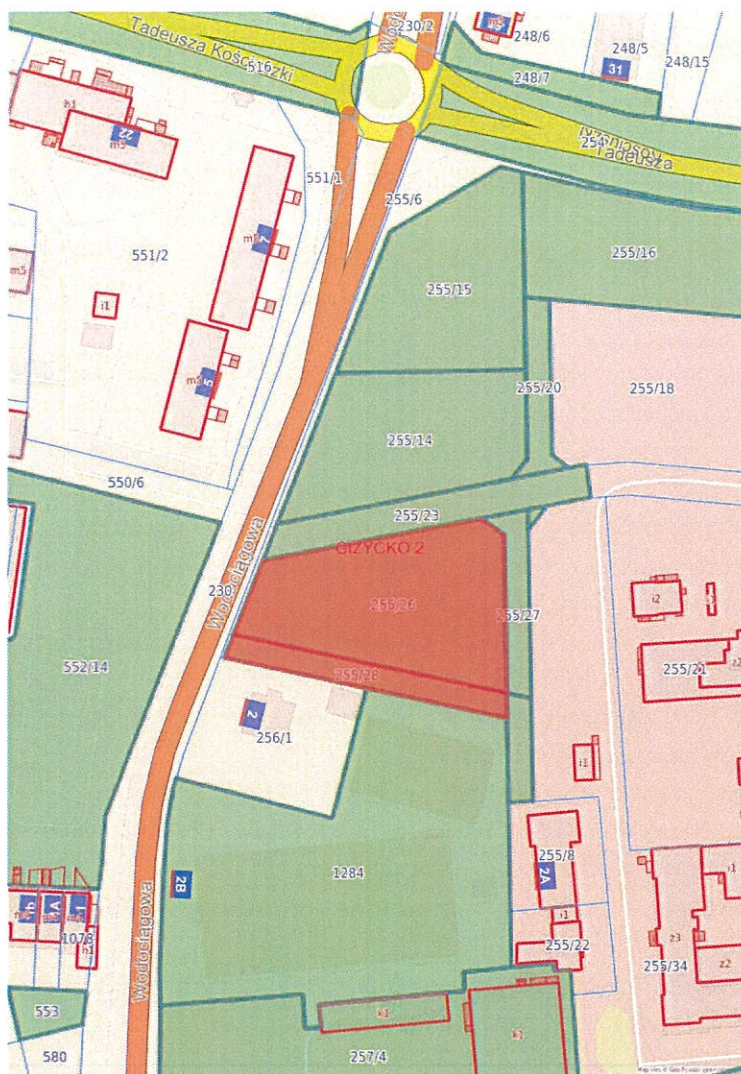
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego:

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z ochroną zdrowia i opieką społeczną.

Przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa realizowana łącznie lub w osobnych budynkach, zabudowa garażowa i gospodarcza, parkingi, w tym podziemne, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleni urządzona.

- 1) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne;
 - 4) geometria i kolorystyka dachów: dachy płaskie, dachy zielone (vegetatywne), tarasy dachowe;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,40;
 - 6) intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,20;
 - 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
 - 8) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług, w formie garaży podziemnych lub parkingów naziemnych;
 - 9) dojazd należy realizować z drogi wewnętrznej KDW.03 lub KDW.04;
 - 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- **Badania geologiczne:** Gmina nie dysponuje badaniami geologicznymi gruntu przedmiotowej nieruchomości.
 - **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



Nieruchomość nr 4:

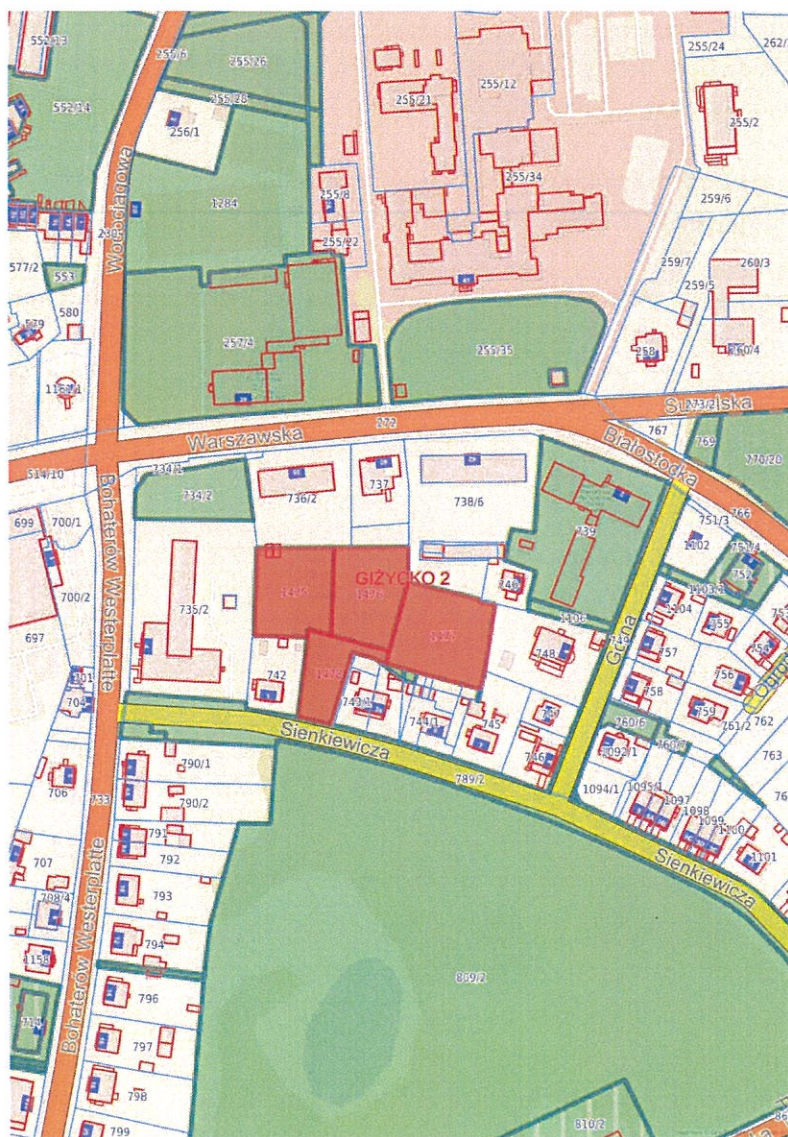
- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Sienkiewicza w Giżycku składająca się z działek oznaczonych nr ewid. 1475, 1476, 1477, 1478 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni łącznej 5345 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XLIV/63/2021 z dnia 24.06.2021 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2021-08-25 , pozycja: 3218) nieruchomość znajduje się w konturze 4 MW oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 4 MW ustala się:

Dla terenów MW w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) ~~usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.~~ Stwierdzono nieważność na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr PN.4131.308.2021 z dn. 07.08.2021 r.

2. Dla terenu 4MW dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w ust. 4 oraz w ustaleniach ogólnych. Stwierdzono nieważność na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr PN.4131.308.2021 z dn. 07.08.2021 r.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dla terenu 14MW wysokość zabudowy do 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - 4) dla budynków realizowanych w granicach terenu 14MW dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w przypadku realizacji budynków o wysokości większej niż 18 m;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 4,00.
- **Badania geologiczne:** Gmina dysponuje badaniem geologicznym gruntu przedmiotowej nieruchomości.
 - **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



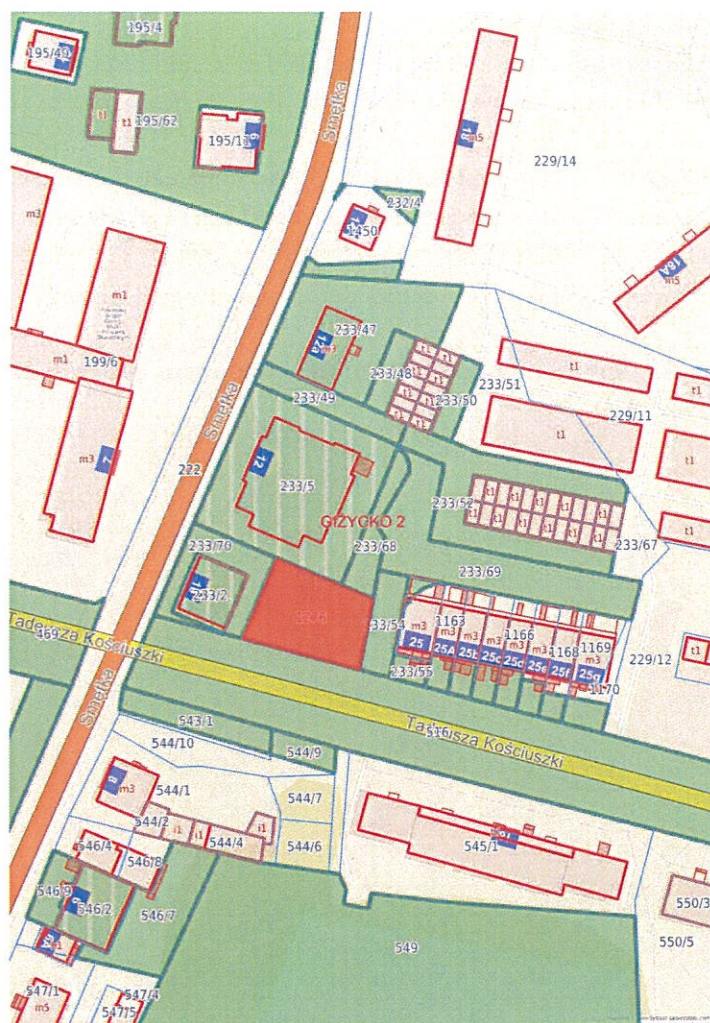
Nieruchomość nr 5:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. T. Kościuszki w Giżycku stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 1276 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni 585 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociagową, Jagielly, Daszyńskiego, Al.1 Maja i Placem Grunwaldzkim (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XLII/43/06 z dnia 31.05.2006 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2006-08-07 , numer: 106) nieruchomość znajduje się w konturze 5 MW oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 5 MW ustala się:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Dla obiektów budowlanych zezwala się na remont, rozbudowę, i przebudowę w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.
 2. Nie zezwala się na nadbudowę budynków istniejących, za wyjątkiem budynków na terenach oznaczonych symbolami: 21MW.
 3. Na terenach oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 4MW zezwala się na uzupełnienie zabudowy, z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6 pkt 7.
 4. W/w nadbudowy budynków i uzupełnienia zabudowy powinny być realizowane w skali (gabarytach) sąsiedniej zabudowy istniejącej przedmiotowej pierzei ulicznej.
 5. Uzupełnienia zabudowy należy kształtować do maksymalnej wysokości czterech kondygnacji nadziemnych (z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym) a nadbudowy – do wysokości jednej kondygnacji w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem treści ustaleń § 7 pkt 1, poz.1. 4.
 6. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°, krytych dachówką ceramiczną.
 7. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW mają zastosowanie ustalenia § 6 pkt 7.
- **Badania geologiczne:** Gmina nie dysponuje badania geologicznymi gruntu przedmiotowej nieruchomości.
 - **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



Nieruchomość nr 6:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Wojska Polskiego w Giżycku stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 278/3 (obręb 1-Giżycko) o powierzchni 914 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Luczańską w Giżycku. (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XL/101/2017 z dnia 28.06.2017 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2017-10-06, pozycja: 3961) nieruchomość znajduje się w konturze 1 MW oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem 5 MW ustala się:

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

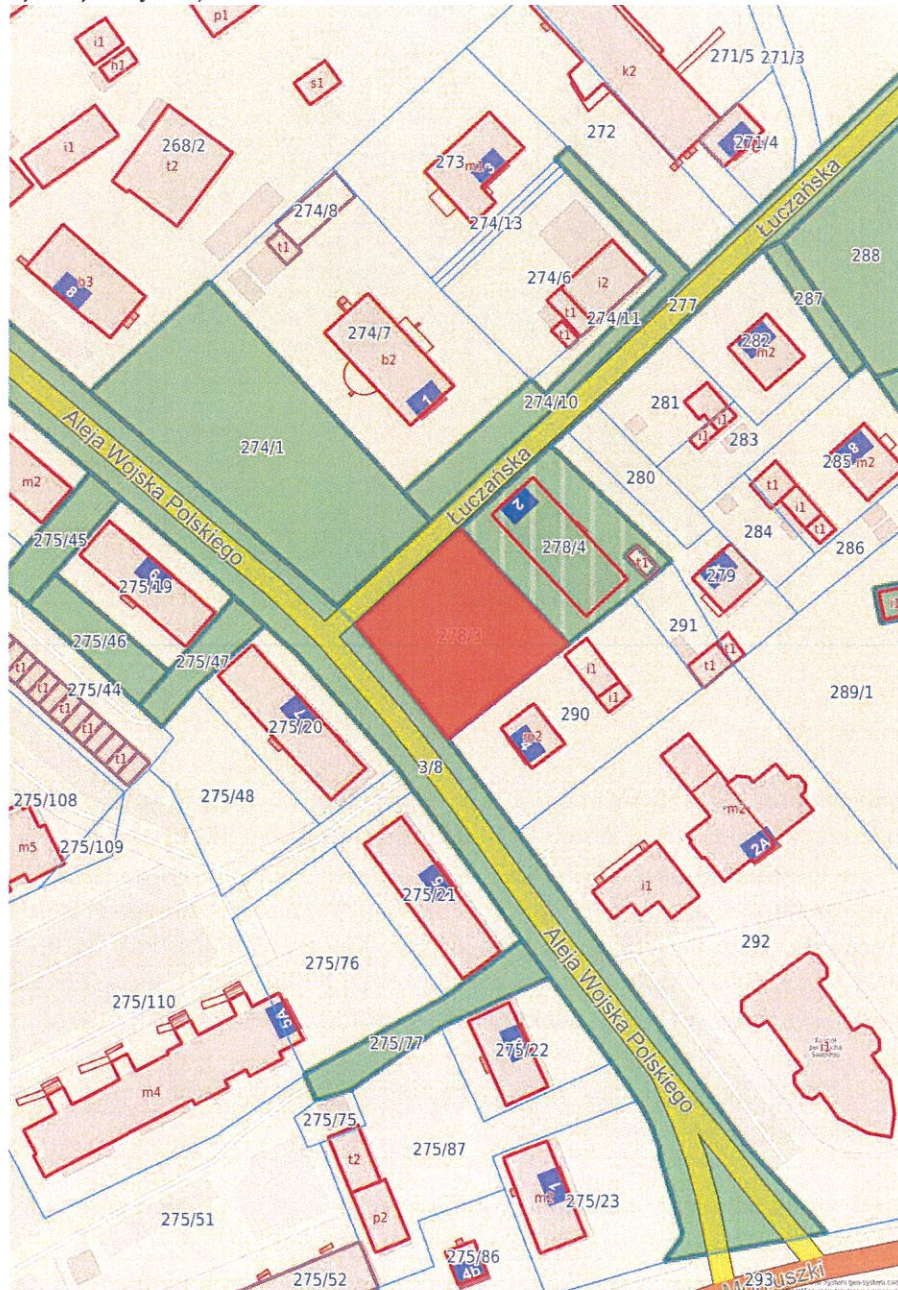
Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.

1. Linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Geometria i kolorystyka dachu: dwuspadowy lub czterospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem cechującym się podobnymi walorami estetycznymi.

3. Maksymalna wysokość zabudowy: do 12 metrów.
 4. Wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,8 do 1,2 dla działki budowlanej.
 5. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 0,2 do 0,4 dla działki budowlanej.
 6. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10% powierzchni działki budowlanej.
 7. Dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę obiektów istniejących.
- **Badania geologiczne:** Gmina nie dysponuje badaniami geologicznymi gruntu przedmiotowej nieruchomości.
 - **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



Nieruchomość nr 7:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Dąbrowskiego w Giżycku składająca się z działek oznaczonych nr ewid. 1445,1446 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni łącznej 3374 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonych przy ul. Warszawskiej w Giżycku (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XXI/31/2016 z dnia 30.0.2016 r., Dz. U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2016-06-10 , pozycja: 2444) nieruchomość znajduje się w konturze MU.04 oznaczającym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem MU.04 ustala się:

Teren elementarny: MU.04

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego:

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe) realizowane łącznie lub zamiennie, przy czym w parterach budynków w pierzei ulicy Dąbrowskiego należy lokalizować funkcję usługową.

Przeznaczenie uzupełniające: parking, w tym wielopoziomowy, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleni.

Tymczasowy sposób użytkowania: zabudowa usługowa i parking publiczny do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

Zabudowę od strony ulicy Dąbrowskiego należy kształtować jako kamienicową w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy historycznej, z wykształceniem pierzei ciągłej i kalenicą równoległą do osi ulicy.

1) zasady i warunki podziału: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu – minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m²;

2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego - 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, dla przeznaczenia uzupełniającego – jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria i kolorystyka dachów: dla przeznaczenia podstawowego - dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, dla parkingu wielopoziomowego (przeznaczenie uzupełniające) – dach płaski urządzony jako taras dachowy lub dach zielony (biologicznie czynny);

6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,3 do 3,2;

7) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,80;

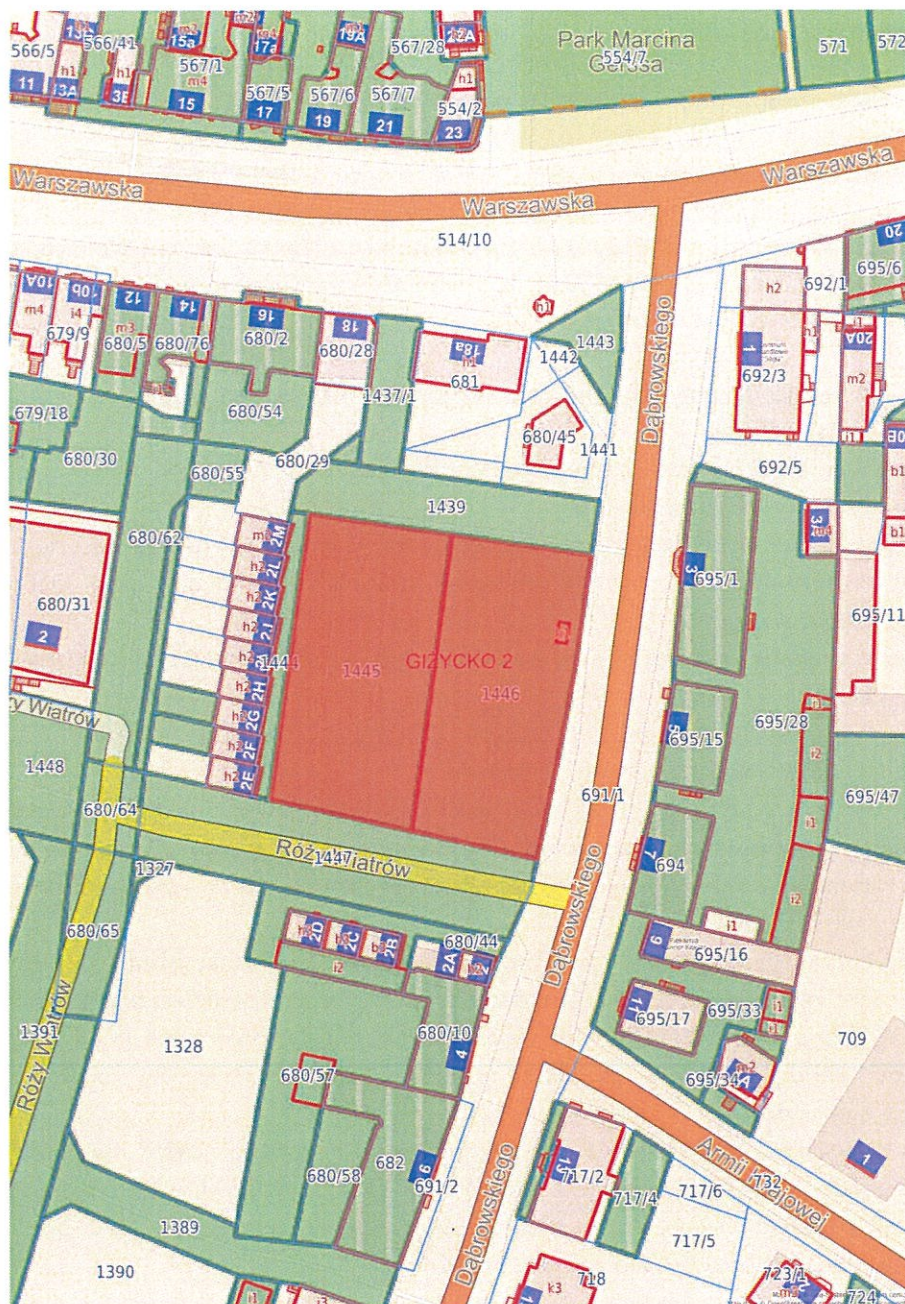
8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;

9) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług, w formie garaży podziemnych lub parkingów naziemnych;

10) dojazd do terenu elementarnego lub działki należy realizować z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD.02 lub KD.03;

11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Badania geologiczne:** Gmina nie dysponuje badaniami geologicznymi gruntu przedmiotowej nieruchomości.
- **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



Nieruchomość nr 8 i 9:

- **Położenie nieruchomości:** Nieruchomość położona przy ul. Kolejowej w Giżycku stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 1402 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni 3027 m² oraz nieruchomość położona przy ul. Kolejowej w Giżycku stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 1404 (obręb 2-Giżycko) o powierzchni 2694 m².
- **Przeznaczenie nieruchomości:** Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ulicy Kolejowej w Giżycku (uchwała Rady Miejskiej w Giżycku nr XVIII/8/12 z dnia 15.03.2012 r., Dz. U. Województwa Warmińsko- Mazurskiego z 2012-05-23 , pozycja: 1660) nieruchomość znajduje się: działka nr ewid. 1402 w konturze A1MWU oznaczającym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną z uzupełnieniem w nieuciążliwe usługi, zaś

działka nr ewid. 1404 w konturze A2MWU oznaczającym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną z uzupełnieniem w nieuciążliwe usługi.

Zgodnie z ww. MPZP dla terenu oznaczonego symbolem A1MWU oraz A2MWU ustala się:

Stan istniejący: teren niezabudowany po wyburzonej zabudowie gospodarczej dawnych nieruchomości, przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe w standardzie umożliwiającym ogólnodostępne wynajmowanie mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych; przeznaczenie alternatywne: usługi turystyczne i rekreacyjne związane z obsługą turystów; przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla potrzeb funkcji podstawowego lub alternatywnego przeznaczenia,

Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) każdy z wyodrębnionych w planie terenów stanowi osobną parcelę budowlaną dla jednego zamierzenia inwestycyjnego,
- 2) nową zabudowę należy kształtować w formie jednego obiektu lub kilku obiektów na wyznaczonym terenie, tworzących jednorodną kompozycję architektoniczną,
- 3) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających,
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie całego terenu,
- 5) w parterach budynków ogranicza się funkcję mieszkaniową do wielkości max.30 % powierzchni użytkowej kondygnacji, pozostawiając pozostałą część pod komunikację i funkcje dla potrzeb przeznaczenia dopuszczalnego;
- 6) dla potrzeb usług w parterze dopuszcza się zabudowę całego terenu w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- 7) dla potrzeb mieszkalnictwa ogranicza się powierzchnię zabudowy o niezbędną przestrzeń dla potrzeb zieleni towarzyszącej z urządzeniami na place zabaw dziecięcych
- 8) maksymalna wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przykrycia dachu, nie może przekroczyć wymiaru 22,0 m, a dla dachów płaskich 20,0 m,
- 9) dachy wysokie, na powierzchni nie mniejszej niż 50 % całej zabudowy (z dopuszczeniem dachów mansardowych) dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 80-120 %, z pokryciem dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym,
- 10) minimalna intensywność zabudowy: 2,0 (200,0 %),
- 11) nakaz zagospodarowania zielenią o powierzchni biologicznie czynnej w ilości min. 15 % powierzchni użytkowej zlokalizowanych mieszkań,
- 12) dopuszcza się grodzenie terenu,
- 13) wszelka działalność inwestycyjna powinna być organizowana i realizowana w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki wraz z zielenią, w kontekście istniejącego lub projektowanego zagospodarowania działek sąsiednich,
- 14) niezależnie od wymaganych decyzji, pozwoleń i opinii dla nowych przedsięwzięć, również rozbiórki i likwidacje istniejących budynków i obiektów budowlanych muszą uzyskać odpowiednie decyzje, pozwolenia i opinie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

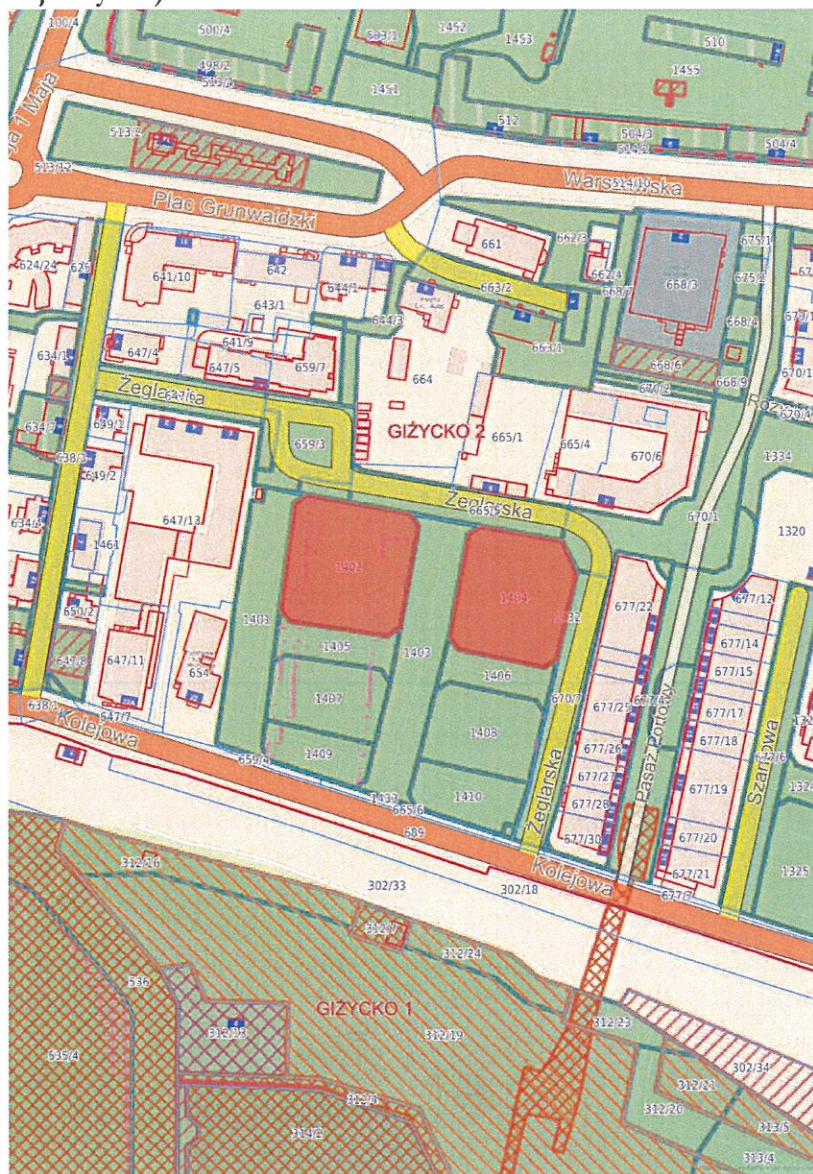
Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów dróg: A8KDW, A9KD, A10KDW, A11KDW, B10KD, B11KDW, B12KDW, B14KDW oraz z parkingów: A6KP i A7KP,
- 2) miejsca postojowe (parkingi i garaże) dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników przedstawionej w bilansie potrzeb i sposobu zaspokojenia zawartym w projekcie budowlanym, liczonym na zasadach określonych w §14,
- 3) dopuszcza się garaże i parkingi wbudowane w podziemiach budynków, lecz z zakazem wjazdu i wyjazdu z terenów: A8KDW, A10KDW, A11KDW, A6KP, A7KP, B10KD,

4) wewnętrzne ciągi piesze, w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy parteru, muszą zapewniać dostęp dla osób niepełnosprawnych z chodników ulicznych do lokali budynków,

Zasady scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się dodatkowych zasad, poza ustawowo obowiązującymi.

- **Badania geologiczne:** Gmina nie dysponuje badaniami geologicznymi gruntu przedmiotowej nieruchomości.
- **Lokalizacja na mapie (*obszar oznaczony kolorem zielonym oznacza nieruchomości w zasobie Gminy Miejskiej Giżycko):**



X. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz ich potencjalny rozwój z udziałem środków zewnętrznych.

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.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Giżycka w najbliższych latach mogą być:

- 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.

W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, założono w Strategii Mieszkaniowej na lata 2022-2028 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.

Potencjalne środki mogące stanowić zewnętrzne źródła finansowania stanowią w szczególności:

- a) Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowanych kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, w przypadku dalszej kontynuacji realizacji państwowego programu wsparcia tworzenia lokali socjalnych – złożony wniosek o dofinansowanie budowy budynku przy Al. 1 Maja 32 założenie ew. kontynuacji składania wniosków w tym zakresie z uwagi na wymiar dofinansowania do 80% kosztów realizacji inwestycji, dotychczas podjęte przez Gminę Miejska Giżycko to pozyskane dofinansowanie na przebudowę budynku przy ul. Kościuszki 2 oraz pozyskane dofinansowanie z BGK Fundusz Dopłat na budowę budynku Sikorskiego 18.
- b) Fundusze Szwajcarskie – ujęcie w planowanym do złożenia wniosku o dofinansowanie budowy II etapu budynku przy Al. 1 Maja (wartość powyżej)
- c) 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 na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- d) 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),
- e) finansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zgodnie z celami polityki UE i założeniami programowymi na lata 2021-2027,
- f) Partnerstwo Publiczno – Prywatne: finansowanie przez partnera prywatnego kredytem inwestycyjnym,

- g) Powrót do analiz możliwości realizacji projektu w oparciu o przepisy ustawy „lokal za grunt”
- h) Niskooprocentowana pożyczka w ramach Funduszu Dostępności.

XI. Sygnalizacja dalszych kierunków analiz

1. Weryfikacja aktualności założeń uchwał Rady Miejskiej w Giżycku kształtujących politykę mieszkaniową, w tym w szczególności:
 - a) uchwała nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 roku o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka,
 - b) uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr LIV/117/2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2022-2028”, w tym w szczególności w zakresie wskazanym w uchwale zmierzającym do zmiany polityki sprzedaży lokali, która winna nastąpić od roku 2025.
 - c) uchwała 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.

Treści uchwał w załączeniu.

2. Ustalenie terenów w pierwszym rzędzie przewidzianych do rozwoju bazy lokali mieszkalnych. Uwzględniając aktualny stopień zaawansowania realizacji projektów oraz wynik wstępnych konsultacji z Architektem Miejskim, proponuje się rozwój bazy lokalowej w oparciu o nieruchomości Nr 1, Nr 2 i Nr 3 wymienione w pkt IX.
3. Diagnoza zarysów problemowych wskazuje na następujące płaszczyzny problemowe wymagające interwencji:
 - a) lokale dla osób opuszczających placówki wychowawcze (domy dziecka, rodziny zastępcze, zakłady karne; zasadność współpracy z PCPR. Mogły by być to lokale 1-2 osobowe bądź tak jak w systemie mieszkania chronionego – jeden duży lokal z oddzielnymi pokojami dla każdego z uczestników takiego programu wsparcia. Umowa np. na czas oznaczony 5 lat. Po tym czasie takie osoby pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarówno z PCPR jak i z MOPS bądź opiekuna mogłyby przenieść się do mieszkań samodzielnych – kawalerki 1-2 osobowej już na czas nieoznaczony. Czyli najpierw przechodzą okres usamodzielniania np. w mieszkaniu chronionym (pod stałym wsparciem PCPR), w następstwie mogą zamieszkać w samodzielnym lokalu odpowiadającym ich potrzebom. Zasady: zapotrzebowanie wskazane i zgłoszone przez jednostkę prowadzącą; opinie z placówki (potrzeby, trudności), dochód (zapewnienie wsparcia finansowego).
 - b) lokale dla osób starszych, które posiadają własne mieszkania na 3-4 piętrze, duże powierzchniowo, których nie mogą sami utrzymać. Można byłoby zastosować zasadę jak w mieszkaniach chronionych jednak wtedy pojawiałby się problem z utrzymaniem czystości i odpowiedzialności za części wspólne dlatego raczej należałoby się skłonić w kierunku tzw. kawalerek. Zasady: opinia MOPS, stały dochód, mieszkanie przekazane na rzecz miasta.
 - c) ogromnym problemem jest brak zdolności kredytowej osób młodych więc najem z możliwością dojścia do własności jak w programie M+. Osoby młode, rodziny z małymi dziećmi wynajmują mieszkania – stancje. Nie mogą otrzymać kredytów hipotecznych ponieważ albo nie posiadają wystarczającej zdolności kredytowej albo nie posiadają umów o prace zgodnych ze stanem faktycznym (zarabiają docelowo o wiele więcej niż w umowie). Stać ich na wynajęcie stancji, płacenie odstępnego w wysokości niekiedy wyższej niż rata kredytu (1000 – 1500 zł albo i więcej). Jeżeli taki program by powstał to wśród warunków powinno się znaleźć na pewno jako wymóg: brak tytułu prawnego do lokalu, wynajmowany lokal jest utrzymany we właściwym

stanie technicznym, jest czysty i przestrzegany jest porządek domowy; udokumentowany dochód na poziomie...; co najmniej jeden z członków rodziny osiąga stały dochód (umowa o pracę na czas nieoznaczony?); opinia dotycząca sytuacji rodziny (jeśli MOPS będzie miał do tego prawo).

- d) dużym problemem jest brak mieszkań dla rodzin wielodzietnych (5-7 osobowych) ale tego problemu nie rozwiąże raczej żaden program tylko łączenie małych mieszkań bądź budowa nowych z większą/dużą powierzchnią mieszkalną.

Szkice projektów opracowanych w poprzednich latach uwzględniających częściowo ww. problematykę zostały przedstawione poniżej -zarysy założeń projektów (bez ostatecznej weryfikacji formalnej, językowej i redakcyjnej)

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU
z dnia.....**

w sprawie przyjęcia programów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Giżycko oraz zasad najmu w nich obowiązujących.

Na podstawie art. 4 ust. 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się niżej wymienione programy mieszkaniowe w celu realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Giżycko. Przedstawione programy mieszkaniowe nie ingerują w zapisy uchwały Nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka. Opierają się na ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej w nawiązaniu do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1. Program „Moje mieszkanie na start” / „Start z mieszkaniem” – nazwa robocza/. W ramach programu lokale przeznacza się na:
 - a) Mieszkania chronione dla osób opuszczających pieczę zastępczą i innego rodzaju placówki, o których mowa w art. 88 ustawy o pomocy społecznej, jak również dla osób opuszczających areszty śledcze, zakłady karne.
 - b) Samodzielne lokale mieszkalne dla usamodzielnionych osób opuszczających mieszkanie chronione.
2. Program „Mieszkanie dla seniora”. W ramach programu przeznacza się małe, samodzielne lokale na prowadzenie w nich mieszkań chronionych wspieranych dla osób starszych, które wymagają wsparcia ze względu na wiek lub stan zdrowia.
3. Program „Mieszkanie dla rodziny Plus”. W ramach programu przeznacza się lokale mieszkalne dla rodzin składających się z rodziców/opiekunów mających na utrzymaniu, co najmniej pięcioro dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. W przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności warunek ten również pozostaje spełniony.
4. Program „Mieszkanie na własność”. W ramach programu umożliwia się najemcom lokali dojście do ich własności.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
- 2) Gminie – rozumienie się przez to Gminę Miejską Giżycko,
- 3) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Giżycka,
- 4) Mieszkaniu chronionym – rozumie się przez to mieszkanie chronione zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
- 5) Ustawie o wspieraniu rodziny – rozumie się przez to ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U.
- 6) Ustawie o pomocy społecznej – rozumie się przez to ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U.
- 7) Organizacji pożytku publicznego – rozumie się przez to organizację pożytku publicznego, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U.
- 8) Osobie starszej – należy rozumieć osobę starszą w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U.
- 9) Innego rodzaju placówki – placówki, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U.
- 10) MOPS – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Giżycku.

§ 3. Na programy mieszkaniowe, o których mowa w § 1, każdego roku w ramach posiadanych możliwości przeznacza się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w liczbie:

1. Program „Moje mieszkanie na start” – na mieszkania chronione treningowe dla osób wykazanych w § 1, ust. 1 lit. a – według zapotrzebowania zgłoszonego przez jednostkę realizującą zadania związane ze wspieraniem ww osób. Na samodzielne docelowe lokale mieszkalne dla osób wykazanych w § 1, ust. 1 lit. b – **nie więcej niż 5 lokali.**
2. Program „Mieszkanie dla seniora” – według zapotrzebowania zgłoszonego przez jednostkę realizującą zadania związane z pomocą społeczną. Przewiduje się włączenie do zasobu aktualnie zajmowanych (własnościowych) lokali przez osoby objęte niniejszym programem.
3. Program „Mieszkanie dla rodziny Plus” – **nie więcej niż dwa lokale.**
4. Program „Mieszkanie na własność” – liczba lokali w ramach programu wynika z 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, zaś nabór wniosków w ramach programu ma charakter ciągły.

Rozdział 2.

Program mieszkaniowy „Moje mieszkanie na start”

§ 4. Program „Moje mieszkanie na start” ma na celu zapewnienie mieszkań chronionych treningowych oraz samodzielnych lokali mieszkalnych dla osób, o których mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

§ 5. Program skierowany jest do:

- 1) Wychowanków pieczy zastępczej lub innego rodzaju placówki, którzy po ich opuszczeniu wymagają wsparcia w przygotowaniu się do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa domowego w mieszkaniu chronionym treningowym,
- 2) Usamodzielnionych wychowanków opuszczających pieczę zastępczą lub innego rodzaju placówkę uprawnioną do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych,
- 3) Wychowanków pieczy zastępczej lub innego rodzaju placówki, którzy po ich opuszczeniu przeszli okres usamodzielniania w ramach pobytu w mieszkaniu chronionym treningowym i kończących pobyt w tym mieszkaniu, uprawnionych do pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych,
- 4) Osób opuszczających areszty śledcze, zakłady karne, zakłady poprawcze, które po ich opuszczeniu wymagają wsparcia w przygotowaniu do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa domowego i pozostają pod stałym nadzorem kuratora.

§ 6. 1. Gmina przeznacza dla osób, o których mowa w §1 ust 1 lit. a lokale mieszkalne na mieszkania chronione treningowe składające się z minimum dwóch pokoi, których układ funkcjonalny umożliwi ich podział na samodzielne pokoje dla jednej lub maksymalnie dwóch osób, kuchni, łazienki z wc lub łazienki i

wc w obrębie lokalu, wyposażone w ogrzewanie miejskie sieciowe lub z możliwością wykonania ogrzewania lokalnego gazowego.

2. Gmina przeznaczają lokale mieszkalne na samodzielne docelowe mieszkania dla usamodzielnionych osób, o których mowa w §1 ust. 1 lit. b w tym w pierwszej kolejności dla osób, które przeszły okres usamodzielniania w ramach pobytu w mieszkaniu chronionym treningowym i kończących pobyt w tym mieszkaniu.

3. Umowa najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami w stosunku do których MOPS lub inna jednostka organizacyjna realizująca zadania z zakresu wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej lub pomocy społecznej czy kuratora, potwierdził że dana osoba jest przygotowana do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa domowego.

§ 7. 1. Do zadań MOPS lub innej jednostki organizacyjnej realizującej zadania pieczy zastępczej lub kuratora, należy:

- 1) W przypadku mieszkań chronionych treningowych:
 - a) Ustalenie potrzeb mieszkaniowych na cele realizacji zadań związanych z pieczą zastępczą i pomocą społeczną – dla wychowanków i osób, które po opuszczeniu innego rodzaju placówki o których mowa w art.88. ust.1 ustawy o pomocy społecznej wymagają wsparcia w przygotowaniu się do samodzielnego prowadzenia gospodarstw domowego.
 - b) Bieżące wnioskowanie do Gminy potrzeb mieszkaniowych określających wymagania powierzchniowe i funkcjonalne,
- 2) Wydawanie opinii lub informacji, że dana osoba jest przygotowana do prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 3) Wydawanie zaświadczeń o pobycie osób w mieszkaniu chronionym treningowym wraz z podaniem daty jego opuszczenia.
- 4) Zawarcie z Gminą porozumienia określającego podział zadań i odpowiedzialności, w tym odpłatności za korzystanie z mieszkania chronionego treningowego i samodzielnego lokalu mieszkalnego,
- 5) Wskazanie do Gminy wybranej organizacji pożytku publicznego, która na zlecenie będzie prowadziła mieszkanie chronione treningowe, na zasadach określonych w porozumieniu, o którym mowa w pkt 4.

2. Do zadań Gminy należy:

- 1) W przypadku mieszkań chronionych treningowych:
 - a) zawarcie porozumienia określającego podział zadań i odpowiedzialności, w tym odpłatności za korzystanie z lokalu mieszkalnego przez MOPS, inną jednostkę pomocy społecznej lub właściwą merytorycznie komórkę Urzędu Miasta,
 - b) Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z organizacją pożytku publicznego, która będzie prowadziła mieszkanie chronione wspierane na zasadach określonych porozumieniem o którym mowa w pkt 1
- 2) W przypadku samodzielnych lokali mieszkalnych zawieranie umów najmu z osobami opuszczającymi mieszkanie chronione treningowe.

Rozdział 3.

Program mieszkaniowy „Mieszkanie dla seniora”

§ 8. Program „Mieszkanie dla seniora” ma na celu przygotowanie mieszkań chronionych wspieranych dla osób starszych, samotnie zamieszkujących, w których zapewnia się usługi bytowe oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym i realizacji kontaktów społecznych, w celu utrzymania i rozwijania samodzielności tych osób na poziomie ich możliwości.

§ 9. 1. Program skierowany jest do osób starszych, które wymagają wsparcia ze względu na wiek lub stan zdrowia i nie wymagają usług w zakresie świadczonej przez jednostkę całodobowej opieki oraz spełniają wymagania określone przepisami ustawy o pomocy społecznej.

2. Gmina przeznaczają dla osób starszych w ramach programu lokale mieszkalne na mieszkania chronione wspierane, położone na pierwszej (parter) lub drugiej kondygnacji budynku, składające się minimum z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc lub łazienki i wc w obrębie lokalu, wyposażone w ogrzewanie miejskie sieciowe lub z możliwością wykonania ogrzewania lokalnego gazowego.

§ 10. 1. Do zadań MOPS, innej jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub właściwej merytorycznie komórki Urzędu Miasta realizującej zadania związane z kształtowaniem się polityki senioralnej należy:

- 1) Ustalanie potrzeb mieszkaniowych na cele realizacji programu,

- 2) Bieżące wnioskowanie do Gminy określające potrzeby mieszkaniowe, wymagania powierzchniowe, funkcjonalne i lokalizacyjne,
 - 3) Zawarcie z Gminą porozumienia określającego podział zadań i odpowiedzialności, w tym odpłatności za korzystanie z lokalu mieszkalnego
 - 4) Wskazanie do Gminy wybranej organizacji pożytku publicznego, która na zlecenie będzie prowadziła mieszkanie chronione wspierane, na zasadach określonych w porozumieniu o którym mowa w pkt 3.
2. Do zadań Gminy należy:
- 1) Zawarcie porozumienia określającego podział zadań i odpowiedzialności, w tym odpłatności za korzystanie z lokalu mieszkalnego przez MOPS, inną jednostkę pomocy społecznej lub właściwą merytorycznie komórkę Urzędu Miasta,
 - 2) Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z organizacją pożytku publicznego, która będzie prowadziła mieszkanie chronione wspierane na zasadach określonych porozumieniem o którym mowa w pkt 1,
 - 3) Jeżeli osoba objęta programem posiada tytuł prawny do nieruchomości, z chwilą przekwaterowania do mieszkania chronionego wspieranego zobowiązuje się przekazać Gminie prawo własności nieruchomości dotychczas zamieszkiwanej.

Rozdział 4.

Program mieszkaniowy „Mieszkanie dla rodziny Plus”

§ 11. Program „Mieszkanie dla rodziny Plus” ma na celu zapewnienie rodzinom, o których mowa w §1 pkt 3, które nie są w stanie zapewnić sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych lub wynajmują lokal mieszkalny nieodpowiedni do ich potrzeb pod względem wielkości i układu funkcjonalnego oraz o niskim standardzie technicznym jego wyposażenia.

§ 12. 1. Gmina przeznacza dla rodzin kwalifikujących się w ramach niniejszego programu, lokale mieszkalne składające się minimum z trzech pokoi, łazienki z wc lub łazienki i wc w obrębie lokalu, kuchni, wyposażone w dowolny system ogrzewania.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobą lub osobami, jeżeli łącznie spełnione są poniższe warunki:

- 1) Na dzień zawarcia umowy najmu nikt z osób objętych wnioskiem nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, domu mieszkalnego lub jego części.
- 2) Zajmowany aktualnie lokal mieszkalny utrzymany jest we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz najemca i członkowie jego rodziny przestrzegają porządku domowego,
- 3) Zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu w Gminie co najmniej 3 lata,
- 4) Co najmniej jedna osoba, będąca członkiem rodziny, osiąga stały dochód,
- 5) W rodzinie nie występują uzależnienia,
- 6) Rodzina zajmuje aktualnie lokal, który nie jest obciążony jakimkolwiek zaległościami z tytułu opłat za jego użytkowanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w ratach i jest ona realizowana co najmniej przez okres 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.
- 7) Udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 ostatnich miesięcy poprzedzających złożenia wniosku o najem wraz z deklaracją o wysokości dochodów nie przekracza 150% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego.

3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego w ramach niniejszego programu może zostać zawarta z osobą, spełniającą warunki określone w ust. 2, która z uwagi na swoją trudną sytuację życiową, w tym w szczególności liczbę dzieci powyżej pięciu oraz stan zdrowia członków rodziny. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest przeprowadzona przez MOPS oraz pracownika Urzędu ocena warunków mieszkaniowych i sytuacji życiowej, potwierdzająca spełnienie przesłanek do zawarcia umowy najmu.

4. Umowę najmu zawiera się dwuetapowo. Pierwszy etap czas określony – próbny na okres do 2 lat. Drugi etap umowa na czas nieokreślony.

§ 13. Do zadań MOPS należy sporządzanie z własnej inicjatywy lub na wniosek Gminy oceny warunków mieszkaniowych i sytuacji życiowej rodziny, w przypadku, o którym mowa w § 12 ust.3.

Rozdział 5

Tryb wynajęcia lokali

Do najmu lokali mieszkalnych z osobami, w ramach Programów, o których mowa w Rozdziałach 2-4 ach stosuje się odpowiednio przepisy Rozdziału 2 Nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 czerwca 2022 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU z dnia.....

o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz w oparciu art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

Dział I.

Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Giżycka, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.

§ 2. Definicje pojęć.

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina – Gmina Miejska Giżycko;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miejskiego w Giżycka;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. i innych przynależności;
- 9) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;

- 10) mieszkanie chronione – mieszkanie chronione zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;
- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.
- 12) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 20 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 13) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 20 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 14) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 15) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 16) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 17) posiadanie centrum życiowego w Gminie – posiadanie miejsca zamieszkania na terenie gminy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 18) należności – oznacza to cywilnoprawną należność pieniężną (wymagalną lub niewymagalną), obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki ustawowe, odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe i inne należności uboczne przypadające Gminie Miejskiej Giżycko lub jej jednostce organizacyjnej;

§ 3. Kryteria dochodowe.

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Obniżki czynszu.

- 1) nie przewiduje się obniżek czynszu.

Dział II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.
2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.
3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 5. Zawieranie umów.

1. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po doręczeniu osobie uprawnionej pisemnej informacji o wskazaniu do zawarcia umowy najmu, nie później jednak niż w terminie do 30 dni od dnia doręczenia osobie uprawnionej takiej informacji.
2. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż dwa lata.
4. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie umowa najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu może być zawarta wyłącznie z wnioskodawcą spełniającym kryterium osiągnięcia niskiego dochodu.

§ 6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych
2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka. Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.
3. Skład Komisji ustalony jest na zasadzie delegowania po jednym przedstawicielu z ponadzakładowych struktur związków zawodowych działających na terenie miasta oraz po jednym przedstawicielu wytypowanym przez Komisję stałe Rady Miejskiej spośród swoich członków, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.
4. Zebrania Komisji organizowane są z częstotliwością wynikającą z potrzeb rozpatrywania i opiniowania wniosków osób ubiegających się o mieszkania.
5. Obsługę organizacyjną Komisji zapewnia Wydział.

Rozdział 2.

Tryb ogólny

§ 7. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

1. Ogłoszenie o możliwości wynajęcia lokalu, zgodne z zarządzeniem publikowane jest przez okres 14 dnia od daty jego ogłoszenia do wyznaczonej daty składania przez zainteresowanych wniosków o najem lokalu na tablicy ogłoszeń, umieszczonej przy w budynku Urzędu Miejskiego w Giżycku przy Al. 1 Maja 14 w Giżycku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Giżycku.

2. Informacja o możliwości wynajęcia lokalu zawiera następujące dane:

- a) datę publikacji;
- b) adres lokalu przeznaczonego do najmu;
- c) powierzchnie lokalu (użytkowa i mieszkalna) z wyszczególnieniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń;
- d) obowiązujący czynsz za lokal
- e) liczba osób przewidzianych do zamieszkiwania w lokalu, którego informacja dotyczy
- f) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie lokalu, nie krótszy niż określony w ust. 1.

3. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać:

- a) imię, nazwisko, adres, nr telefonu oraz datę urodzenia wnioskodawcy,
- b) imiona i nazwiska osób objętych wnioskiem, które miałyby zamieszkać wraz z wnioskodawcą w lokalu wraz z datami ich urodzenia oraz określeniem stopnia pokrewieństwa z wnioskodawcą,
- c) dowody potwierdzające dochód z trzech ostatnich miesięcy w formie zaświadczeń, decyzji, oświadczeń wnioskodawcy składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej
- d) oświadczenie że wnioskodawca zamieszkuje na terenie miasta Giżycka ze wskazaniem

okresu nieprzerwanego zamieszkiwania poprzedzającego złożenie wniosku i wskazaniem dotychczasowego miejsca przebywania na terenie miasta Giżycka:

- e) oświadczenie o stanie majątkowych (w tym posiadane ruchomości wraz z wartością szacunkową)
- f) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego, czy innej nieruchomości składane pod rygorem odpowiedzialności karnej.
- g) opis aktualnych warunków mieszkaniowe wnioskodawcy,
- h) dokumenty potwierdzające dane przedstawione we wniosku,
- i) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku.
- j) zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej uzyskiwanej od administratorów i zarządców budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;

§ 8. Środki służące weryfikacji wniosku:

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 7, ust. 3 Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.
2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę do:
 - 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;

- 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.
- 3) potwierdzenia złożonych oświadczeń w drodze zaświadczenia odpowiednich organów, osób czy instytucji.

§ 9. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub niestawiennictwo w określonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.
2. W stosunku do osoby, która posiada uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą możliwości zawarcia umowy najmu lokalu.
3. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o wskazanie innego terminu, niż określony w wezwaniu.

§ 10. Merytoryczna weryfikacja.

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji pozostających w dyspozycji Wydziału oraz o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miejskiego w Giżycku lub starostw powiatowych graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.
2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu spełnienia kryterium określone niniejszą uchwałą.
3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

§ 11. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem § 3.
2. Podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej.

§ 12. Weryfikacja warunków socjalno - mieszkaniowych wnioskodawcy

1. Wnioski o najem lokalu podlegają weryfikacji według punktacji określonej w załączniku do niniejszych zasad.
2. Dla każdego wnioskodawcy w oparciu o dane wynikające z wniosku sporządzany jest kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawcy. W kwestionariuszu określa się liczbę punktów przysługujących wnioskodawcy na podstawie złożonego wniosku.
3. W wyniku weryfikacji wszystkich wniosków, które zostały złożone zgodnie z §7 sporządza się wykaz osób ubiegających się o najem danego lokalu.
4. Wykaz sporządza się uwzględniając kolejno poszczególnych wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższe liczby punktów przysługujących stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.
5. W przypadku równej liczby punktów przysługujących poszczególnym wnioskodawcom w następstwie weryfikacji wniosków o ich pozycji w wykazie decyduje okres ubiegania się o lokal ustalony na podstawie liczby punktów przyznanych za liczbę poprawnie złożonych dotychczas wniosków.
6. Wnioskodawca zajmujący najwyższą pozycję w wykazie, który uzyskał najwyższą liczbę punktów stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały spośród wszystkich wnioskodawców, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 jest osobą wstępnie zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu.
7. Wykaz, o którym mowa w ust. 4 wraz ze złożonymi wnioskami o najem lokalu przedstawia się Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem weryfikacji prawidłowości jego sporządzenia
8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza prawidłowość zastosowanej punktacji. W następstwie analizy wniosków o przyznanie lokalu oraz wykazu, Społeczna Komisja Mieszkaniowa może przyznać dodatkowe punkty wnioskodawcy, kierując się jego szczególną sytuacją życiową lub rodzinną. Liczba punktów przyznanych przez Społeczna Komisję Mieszkaniową nie może przekroczyć 5 punktów. Przyznając dodatkowe 5 punktów Społeczna Komisja Mieszkaniowa winna uzasadnić to na piśmie.
9. W konsekwencji przeprowadzenia czynności, o których mowa w ust. 8 Społeczna Komisja Mieszkaniowa wskazuje wnioskodawcę, który uzyskał najwyższą spośród wszystkich wnioskodawców, liczbę punktów,

stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały wraz z ewentualnymi, dodatkowymi punktami przyznanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z ust. 8. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców uzyskało jednakowo najwyższą liczbę punktów, o wskazaniu danego wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu decyduje wynik głosowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej uwzględniający w szczególności porównanie opisu sytuacji uzasadniającej wszystkich wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższą liczbę punktów.

10. Wskazanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń umieszczonej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku wraz z informacją o osobie wstępnie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu. Okres publikacji wynosi 7 dni od daty sformułowania wskazania zawartej w protokole z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzonego w dniu posiedzenia, na którym nastąpiło wskazanie. W okresie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym pozostali wnioskodawcy, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 mogą składać odwołania od wskazania do Burmistrza Miasta Giżycka.

11. W przypadku wpłynięcia odwołań Burmistrz Miasta rozpatruje je w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

12. Burmistrz Miasta po rozpatrzeniu ewentualnych odwołań, ostatecznie wskazuje wnioskodawcę uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu. Informacja o wskazaniu osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Okres publikacji wskazania wynosi 7 dni.

13. Po wyborze osoby przez Burmistrza Miasta Giżycka następuje podpisanie umowy w terminie nie dłuższym niż określony w § 5, ust. 1 uchwały.

14. Jeden wnioskodawca może złożyć wniosek na jeden aktualnie ogłoszony lokal.

Rozdział 3.

Tryb szczególny

§ 13. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad, niż przyjęte w niniejszej uchwale są:

1. osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Giżycka w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;

2. osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu przyznanego z tego tytułu zawierana jest na jeden rok, bez możliwości przedłużenia dla osób niezamieszkujących poprzednio w zasobie.

3. osoby spoza miasta Giżycko, powiatu giżyckiego i powiatów ościennych, które podejmą czynności zawodowe na terenie Giżycka realizując ważny interes społeczny. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu winny każdorazowo złożyć wniosek do Burmistrza Miasta Giżycka. Wniosek przedstawiany jest do zaopiniowania Komisji Spraw Społecznych. Umowa najmu takiego lokalu zawierana jest każdorazowo na czas realizacji na terenie gminy Miejskiej Giżycko czynności zawodowych realizujących ważny interes społeczny.

4. osoby wyłonione jako uprawnione do zawarcia umowy najmu w ramach Programu „Mieszkanie dla młodych.”

§ 14. Dopuszcza się przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

§ 15. W mieszkaniowym zasobie Gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania osobom wyłonionym do zawarcia umowy najmu w ramach Programu „Mieszkanie dla młodych.”

§ 16. Program „Mieszkanie dla młodych” ma na celu zapewnienie rodzinom, co najmniej dwu osobowym składającym się z osób, które ukończyły 18 rok życia, a nie ukończyły jeszcze 35 roku życia i nie są w stanie zapewnić sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych lub wynajmują lokal mieszkalny nieodpowiedni do ich potrzeb pod względem wielkości i układu funkcjonalnego oraz o niskim standardzie technicznym jego wyposażenia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

§ 17. 1. Gmina przeznacza dla rodzin kwalifikujących się w ramach Programu, o którym mowa lokale mieszkalne składające się minimum z dwóch pokoi, łazienki z wc lub łazienki i wc w obrębie lokalu, kuchni, wyposażone w dowolny system ogrzewania. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych” podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia, z zastrzeżeniem, że w ramach tego Programu liczba lokali przewidzianych do wynajęcia w danym roku nie może być wyższa niż 5.

2. Do wyłonienia najemców lokalu mieszkalnego w ramach Programu, o którym mowa w §15 przepisy Rozdziału I i II stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że dyspozycja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia, o której mowa w §7 zawiera informację o naborze wniosków w ramach Programu „Mieszkanie dla Młodych”. Umowa najmu lokalu mieszkalnego w ramach tego Programu może być zawarta z osobą lub osobami, jeżeli łącznie spełnione są **ponadto** poniższe warunki dodatkowe, których weryfikacja następuje w ramach procedury ubiegania się o zawarcie umowy najmu:

- 8) Zajmowany aktualnie lokal mieszkalny utrzymany jest we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz najemca i członkowie jego rodziny przestrzegają porządku domowego,
- 9) Co najmniej jedna osoba, będąca członkiem rodziny, osiąga stały dochód,
- 10) Rodzina zajmuje aktualnie lokal, który nie jest obciążony jakimkolwiek zaległościami z tytułu opłat za jego użytkowanie lub zawarta jest ugoda w sprawie spłaty zaległości w ratach i jest ona realizowana co najmniej przez okres 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.

Rozdział 4.

Najem socjalny lokali

§ 15. Najem socjalny lokali służy realizacji wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób, o niskich dochodach ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony.

§ 16. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Miasta Giżycka, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykazały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa posiada prawo kontroli oraz formułowania pisemnych opinii w ramach realizacji przez Burmistrza Miasta wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 17. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia na najem socjalny lokalu.

1. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

2. W przypadku przeznaczenia przez Burmistrza Miasta lokalu socjalnego do wynajęcia poza sytuacjami określonymi w §16 stosuje się odpowiednio postanowienia wynikające z §7.

§ 18. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiedni przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 19. Zasady ogólne.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów określonych w § 3 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uregulowanie należności. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w stosunku do osób, które:

1) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub

2) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

4. W przypadku posiadania nieuregulowanych należności sprzed okresu umowy najmu socjalnego lokalu przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego lub ostatecznej listy mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu może być warunkowane posiadanymi informacjami (wizją) dotyczącymi osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim w przedmiocie zachowania, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu.

6. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali przeciwko porządkowi domowemu;

2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała liczba osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;

3) lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub

4) lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

5) wniosek nie został uzupełniony zgodnie z wezwaniem do uzupełnienia.

7. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;

2) określone w § 30 ust. 1 niniejszej uchwały;

Zasady określone w pkt 1) i 2) stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

8. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres może dotyczyć innego lokalu, w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

1) niespełniania przez zajmowany lokal warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni pokoi;

3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa, niż normy przewidziane ustawą;

- 4) nieruchomości co do których toczą się postępowania w kwestii ustalenia stanu własności;
 - 5) konieczność opróżnienia budynku lub lokalu;
 - 6) najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, w okresie po wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu będącej przedmiotem przedłużenia, uzyskali orzeczenie o niepełnosprawności z powodu upośledzenia narządu ruchu.
9. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu skutkuje odmową przedłużenia lub ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na dalszy okres.

Rozdział 6.

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§20. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 21. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- 1) jedna z osób zamieszkujących w lokalu: posiada orzeczenia o niepełnosprawności lub jest w wieku powyżej 70 lat lub jest małoletnia.
- 2) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie występują zaległości (nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia);
- 5) spełnione zostało kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 22. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego, sąd uprawn do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 23. Zawarcie umowy najmu innego tymczasowego pomieszczenia może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w § 19 ust.8.

Rozdział 7.

Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 24. Lokale zamienne.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
 - 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
 - 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
 - 4) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
 - 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:
 - a) wchodzących w skład zasobu;
 - b) znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator, a pozostających w zarządzie Gminy;
 - c) znajdujących się w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy i pozostających w ich zarządzie.
- Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.
2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie

wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

4. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Rozdział 8.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w tym lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 25. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione, mieszkania wspierane, treningowe lub przeznaczone na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. W przypadku braku zapotrzebowania lokali na realizację ww zadań do lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² stosuje się zasady ogólne.

§ 26. Lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

1. Niezależnie od postanowień wynikających z §25 ust. 1 z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 2a ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu celem realizacji wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych

3. Regulamin określający zasady wylaniania użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1 oraz zasady korzystania z tych lokali ustala następnie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Giżycku.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielných oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego

§ 27. Lokale wspólne.

1. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia okazałaby się niemożliwa z przyczyn technicznych lub niecelowa, dopuszcza się wynajem tej części lokalu najemcy pozostałej części lokalu wspólnego, który legitymuje się umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli:

1) powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy powiększonej o 50 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;

2) wnioskodawca nie posiada zadłużenia z tytułu korzystania z zajmowanej przez siebie części lokalu;

2. Jeżeli norma określona w ust. 1 pkt 1 jest przekroczona, najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni równorzędnej, do jakiej posiada tytuł prawny. W takim przypadku przysługuje zwrot kosztów przeprowadzki.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy:

1) najemca pozostałej części lokalu nie wyraził zgody na przydział dodatkowej powierzchni lub

2) powierzchnia połączonych części lokalu wspólnego przekroczy normę określoną w ust. 1 pkt 1.

§ 28. Przebudowa lokali.

1. W celu poprawy struktury lokalu wspólnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie części tego lokalu zajmowanych na podstawie różnych stosunków najmu.

2. Celem utworzenia dwóch lub więcej samodzielnych lokali, dopuszcza się wyrażenie zgody na dokonanie podziału zajmowanego lokalu. Jeżeli jeden z utworzonych w ten sposób lokali ma zostać objęty przez domownika, który nie jest najemcą, przeprowadzenie takiego podziału wymaga jego pisemnej zgody.

§ 29. Wynajem lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych.

1. Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcami lub właścicielami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji).

2. W przypadku lokali wynajętych na czas oznaczony, rozwiązanie określone w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali wynajętych na czas nieoznaczony ustalonej w ten sposób powierzchni normatywnej, zwiększonej o 50 %.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu

§ 30. Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. W razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

- 1) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z aktualnie zajmowanego lokalu;
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 niniejszej uchwały;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 mają także osoby zajmujące lokale, wobec których uprawniona jednostka organizacyjna zrzekła się dyspozycyjności.

3. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia najmu zajmowanego lokalu był art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-5, z byłym najemcą, a w razie jego śmierci lub wyprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, dopuszczalne jest zawarcie umowy:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) najmu socjalnego lokalu, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

4. Umowa na zasadach określonych w ust. 3 zawierana jest, gdy wszystkie osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zrzekną się tego uprawnienia i będzie uprawnian do zamieszkiwania wszystkie osoby, wobec których orzeczona została eksmisja z lokalu z zastrzeżeniem ust. 8. W przypadku, gdy eksmisja nie została jeszcze orzeczona, umowa obejmować będzie wszystkie osoby, którym wypowiedziana została umowa najmu, pod warunkiem ich dalszego zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy wniosek.

5. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu wygasa po upływie 12 miesięcy. Termin ten liczy się w przypadkach określonych w ust. 1 – od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w ust. 2 – od zrzeczenia się dyspozycyjności przez uprawnione jednostki, w ust. 3 – od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego lub oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego.

6. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

7. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 4, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej

normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

8. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy socjalnej lokalu przedstawiana jest jedna oferta, a jej odrzucenie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

9. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w stosunku do pozostałych osób zajmujących lokal.

§ 31. Regulacja tytułu prawnego wraz z jednoczesną dobrowolną zamianą lokalu.

W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu wszelkich należności, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości uzyskanej w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów oraz na zasadach określonych odpowiednio w § 30 ust. 1 pkt 2 - 6 niniejszej uchwały. Przepisy § 32 i § 34 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio. W przypadkach określonych w § 30 oraz § 32 i 34 niniejszej uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby niezamieszkiwali w lokalu, którego dotyczy wniosek. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub w przypadku istnienia rozdzielnosci majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków

Rozdział 11.

Zamiana lokalu z urzędu oraz dobrowolna zamiana lokali

§ 32. Zasady ogólne.

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;
- 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 5) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 6) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości;
- 7) przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

2. Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 33. Zamiana z urzędu.

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie samodzielne lokale wchodzące w skład zasobu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę

§ 34. Dobrowolna zamiana lokali.

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego w tych lokalach.

3. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz uregulowanie należności w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 31 niniejszej uchwały. Poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

§ 35. Mieszkaniowy Rejestr Zamian.

1. Wydział prowadzi Mieszkaniowy Rejestr Zamian, umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych w ramach dobrowolnej zamiany.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Wydziału.
3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.
4. Za umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian oferty nie pobiera się opłat.
5. Oferty umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Rozdział 12.

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 36. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i wobec których sąd prawomocnie orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 37. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony.

Dział III.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 38. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1. zamiany wanny na brodzik;
2. poszerzenia otworów drzwiowych;
3. wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 39. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 40. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Dział IV.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 41. Przepisy przejściowe,

1. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.
3. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.
4. Wnioski osób, które ubiegały się o przedłużenie umów najmu do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.
5. Osoby, które na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, zawarły porozumienia w sprawie udzielenia ulg polegających na ratalnej spłacie należności głównej, odsetek oraz innych kosztów przysługujących Gminie Miejskiej Giżycko w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych oraz zrealizowały zawarte porozumienia zgodnie z harmonogramem lub dokonały wcześniejszej spłaty, w ciągu 12 miesięcy od spłaty zadłużenia zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 30 niniejszej uchwały.

§ 42. Traci moc: uchwała Rady Miejskiej w Giżycku XVIII/3/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2021 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka wraz z jej zmianami.

§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.

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

Załącznik Nr 1 do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		Punkty przyznaje się zgodnie z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone przez administrację lub właściciela lokalu. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków powierzchnia mieszkalna podlega sumowaniu a następnie podzieleniu przez liczbę zamieszkujących osób. Określenie powierzchni mieszkalnej nie dotyczy osób opuszczających instytucjonalną bądź rodzinną formę pieczy zastępczej
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	Potwierdzenie orzeczenia następuje na podstawie aktualnych na dzień składania wniosku orzeczenia. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu, jednak do wartości nie większej niż 15 punktów. Ad.4 Punktacja naliczana za każdą osobę objętą wnioskiem spełniającą określone kryteria.
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	

		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	Dotyczy dzieci, które na dzień składania wniosku nie ukończyły 18 roku życia. Punkty sumuje się za każde dziecko. Ad.4 Dotyczy wychowanków którzy opuścili dom dziecka max. 5 lat temu oraz w chwili składania wniosku nie ukończyli 26 roku życia. Ad. 6 Wspólne użytkowanie lokalu oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie danego lokalu- kuchni, przedpokoju, łazienki itp. potwierdzone przez zarządcę lub właściciela.
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	
		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	
		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	
		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub bezdomność		
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	Wymagane udokumentowanie potwierdzające fakt zamieszkiwania oraz okres zamieszkiwania.
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	Nie wlicza się aktualnie składanego wniosku.
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	Dokument określający uzyskiwany dochód potwierdzony przez pracodawcę, decyzja ZUS, KRUS lub inne dokumenty potwierdzające zatrudnienie. Dokument potwierdzający brak zadłużenia wystawiony przez właściciela lokalu, zarządcę budynku, spółdzielnię mieszkaniową.
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Imię, nazwisko

Adres zamieszkania.....

Sygnatura sprawy

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Przyznane punkty
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	
		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	

		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	
		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	
		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.		
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	
7	Dochód na jednego członka rodziny			
8	Liczba osób objętych wnioskiem			
9	RAZEM punktacja			
10	Kwalifikacja		TAK	NIE

Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta

ilości punktów powinna być opatrzona datą i podpisem osoby dokonującej poprawki.

Podpis pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej

Data.....

XII. Podsumowanie. Niniejsza informacja ma charakter poglądowy wraz z sygnalizacją kierunków pożądaných do dalszych analiz i podjęcia docelowych decyzji przez Radę Miejską w Giżycku.

Z up. Burmistrza
Naczelnik Wydziału Mienia
[Podpis]
Tomasz Marbanski



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 10 stycznia 2022 r.

Poz. 159

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-01-10 08:41:28

UCHWAŁA NR LIV/117/2021 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2022-2028”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 611 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 1461 ze zm.), Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2022-2028 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

dr Robert Kempa

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)

l.p	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	Kościuszki 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/ 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	Suwańska 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. użyt.	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 umowa najmu socjalnego lokalu/lokalu 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.	Smetka 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

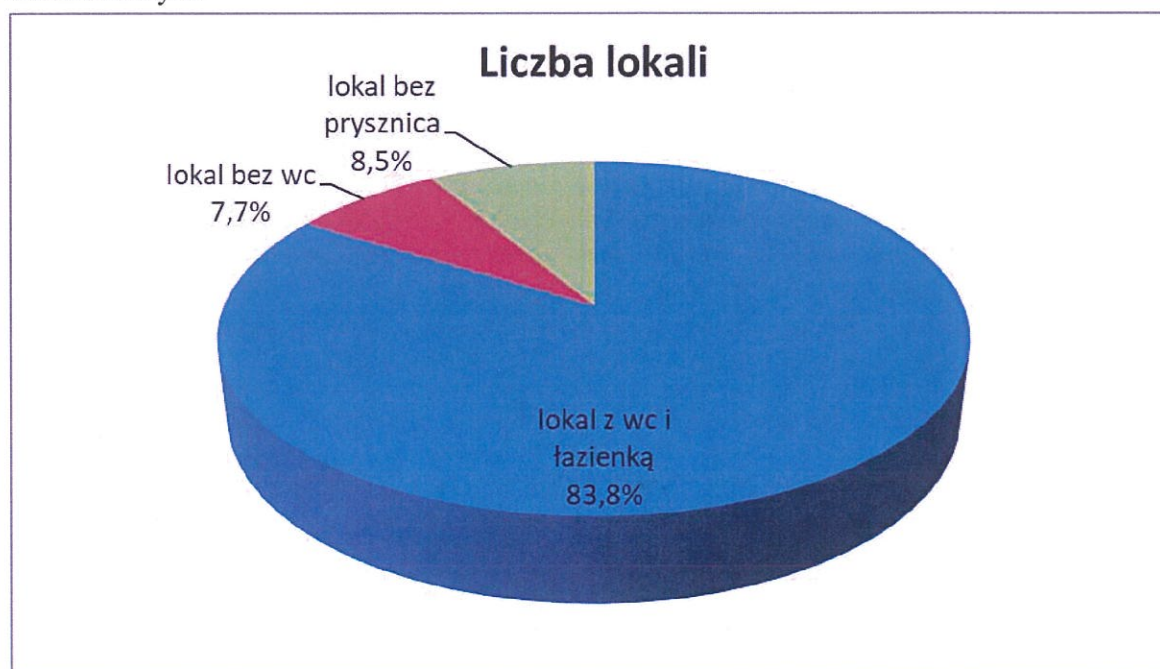
tabela nr 12

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 prysznica 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 - wymiana zużytych stopnic schodowych	2022	40 000
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 składów	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 orywnowania i rur spustowych	2025	40 000
20.	Wilanowska 6	- wymiana orywnowania 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.	30.09.2021 r.
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 liczebnej 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, wodociągową 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 wodociągowych – 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 wniosek 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 obarczone 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:
 - a) 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,
 - b) 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,
 - c) 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.),
 - d) finansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zgodnie z celami polityki UE i założeniami programowymi na lata 2021-2027,
 - e) 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	75 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	30 000

	wodno – kanalizacyjnej i gazowej							
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/remo- nty 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.	Utrzymanie porządku i czystości na klatkach schodowych	240 000	250 000	260 000	270 000	280 000	290 000	300 000
13.	Usługi kominiarskie w budynkach komunalnych	25 000	27 000	29 000	31 000	33 000	35 000	37 000
14.	Koszty mediów (c.o. energia elektr. gaz wywóz nieczystości, woda i ścieki	1 840 000	1 900 000	1 950 000	2 000 000	2 050 000	2 100 000	2 150 000
15.	Ekspisje i odszkodowania	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	40 000
16.	Koszty postępowań sądowych i komorniczych	53 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	45 000
17.	Wynagrodzenie zarządcy w zasobach 100% komunalnych	290 000	320 000	350 000	380 000	410 000	440 000	470 000
18.	Wynagrodzenie zarządcy we wspólnotach	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000	155 000
19.	Zaliczki na koszty eksploatacyjne we wspólnotach	300 000	310 000	320 000	330 000	340 000	350 000	360 000
20.	Zaliczki na fundusz remont. we wspólnotach	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.	Planowane wpływy	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	1 131	963 000	895 000	837 000

				000	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 zamienne 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 mieszkaniami. 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 zasilanie 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.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 sierpnia 2022 r.

Poz. 3607

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-08-17 11:49:18

UCHWAŁA NR LXVIII/85/2022 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 29 czerwca 2022 r.

o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz w oparciu art. 18 ust. 2 pkt 15 w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały.

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Giżycka, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.

§ 2. Definicje pojęć. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Gmina – Gmina Miejska Giżycko;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miejskiego w Giżycku;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. i innych przynależności;
- 9) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 10) mieszkanie chronione – mieszkanie chronione zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoju.
- 12) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 20 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 13) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 20 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 14) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
- 15) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 16) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 17) posiadanie centrum życiowego w Gminie – posiadanie miejsca zamieszkania na terenie gminy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 18) należności – oznacza to cywilnoprawną należność pieniężną (wymagalną lub niewymagalną), obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki ustawowe, odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe i inne należności uboczne przypadające Gminie Miejskiej Giżycko lub jej jednostce organizacyjnej;

§ 3. Kryteria dochodowe.

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 80% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Obniżki czynszu.

- 1) nie przewiduje się obniżek czynszu.

DZIAŁ II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 5. Zawieranie umów.

1. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po doręczeniu osobie uprawnionej pisemnej informacji o wskazaniu do zawarcia umowy najmu, nie później jednak niż w terminie do 30 dni od dnia doręczenia osobie uprawnionej takiej informacji.

2. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż dwa lata.

4. Umowa najmu lokalu i najmu socjalnego lokalu może być zawarta wyłącznie z wnioskodawcą spełniającym kryterium osiągania niskiego dochodu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie.

§ 6. Społeczna Komisja Mieszkaniowa

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa jest organem społecznej kontroli przyznawania lokali mieszkalnych

2. Społeczną Komisję Mieszkaniową powołuje zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka. Okres funkcjonowania Komisji jest równy kadencji Rady Miejskiej.

3. Skład Komisji ustalony jest na zasadzie delegowania po jednym przedstawicielu z ponadzakładowych struktur związków zawodowych działających na terenie miasta oraz po jednym przedstawicielu wytypowanym przez Komisję stałe Rady Miejskiej spośród swoich członków, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

4. Zebrania Komisji organizowane są z częstotliwością wynikającą z potrzeb rozpatrywania i opiniowania wniosków osób ubiegających się o mieszkania.

5. Obsługę organizacyjną Komisji zapewnia Wydział.

Rozdział 2. Tryb ogólny

§ 7. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

1. Ogłoszenie o możliwości wynajęcia lokalu, zgodne z zarządzeniem publikowane jest przez okres 14 dnia od daty jego ogłoszenia do wyznaczonej daty składania przez zainteresowanych wniosków o najem lokalu na tablicy ogłoszeń, umieszczonej przy w budynku Urzędu Miejskiego w Giżycku przy Al. 1 Maja 14 w Giżycku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Giżycku.

2. Informacja o możliwości wynajęcia lokalu zawiera następujące dane:

a) datę publikacji;

b) adres lokalu przeznaczonego do najmu;

c) powierzchnie lokalu (użytkowa i mieszkalna) z wyszczególnieniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń;

d) obowiązujący czynsz za lokal

e) liczba osób przewidzianych do zamieszkiwania w lokalu, którego informacja dotyczy

f) termin przyjmowania wniosków o wynajęcie lokalu, nie krótszy niż określony w ust. 1.

3. Wniosek o wynajęcie lokalu powinien zawierać:

a) imię, nazwisko, adres, nr telefonu oraz datę urodzenia wnioskodawcy,

b) imiona i nazwiska osób objętych wnioskiem, które miałyby zamieszkać wraz

z wnioskodawcą w lokalu wraz z datami ich urodzenia oraz określeniem stopnia pokrewieństwa z wnioskodawcą,

c) dowody potwierdzające dochód z trzech ostatnich miesięcy w formie zaświadczeń, decyzji, oświadczeń wnioskodawcy składanych pod rygorem odpowiedzialności karnej

d) oświadczenie że wnioskodawca zamieszkuje na terenie miasta Giżycka ze wskazaniem okresu nieprzerwanego zamieszkiwania poprzedzającego złożenie wniosku i wskazaniem dotychczasowego miejsca przebywania na terenie miasta Giżycka:

- e) oświadczenie o stanie majątkowych (w tym posiadane ruchomości wraz z wartością szacunkową)
- f) oświadczenie o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego, czy innej nieruchomości składane pod rygorem odpowiedzialności karnej.
- g) opis aktualnych warunków mieszkaniowe wnioskodawcy,
- h) dokumenty potwierdzające dane przedstawione we wniosku,
- i) inne dokumenty mogące mieć znaczenie przy rozpatrywaniu wniosku.
- j) zgodę na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji
- i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej uzyskiwanej od administratorów i zarządców budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;

§ 8. Środki służące weryfikacji wniosku:

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 7, ust. 3 Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
- 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.
- 3) potwierdzenia złożonych oświadczeń w drodze zaświadczenia odpowiednich organów, osób czy instytucji.

§ 9. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub niestawiennictwo w określonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.

2. W stosunku do osoby, która posiada uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą możliwości zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o wskazanie innego terminu, niż określony w wezwaniu.

§ 10. Merytoryczna weryfikacja.

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji pozostających w dyspozycji Wydziału oraz o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miejskiego w Giżycku lub starostw powiatowych graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.

2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu spełnienia kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

4. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

§ 11. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem § 3.

2. Podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej.

§ 12. Weryfikacja warunków socjalno - mieszkaniowych wnioskodawcy

1. Wnioski o najem lokalu podlegają weryfikacji według punktacji określonej w załączniku do niniejszych zasad.

2. Dla każdego wnioskodawcy w oparciu o dane wynikające z wniosku sporządzany jest kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych wnioskodawcy. W kwestionariuszu określa się liczbę punktów przysługujących wnioskodawcy na podstawie złożonego wniosku.

3. W wyniku weryfikacji wszystkich wniosków, które zostały złożone zgodnie z §7 sporządza się wykaz osób ubiegających się o najem danego lokalu.

4. Wykaz sporządza się uwzględniając kolejno poszczególnych wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższe liczby punktów przysługujących stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

5. W przypadku równej liczby punktów przysługujących poszczególnym wnioskodawcom w następstwie weryfikacji wniosków o ich pozycji w wykazie decyduje okres ubiegania się o lokal ustalony na podstawie liczby punktów przyznanych za liczbę poprawnie złożonych dotychczas wniosków.

6. Wnioskodawca zajmujący najwyższą pozycję w wykazie, który uzyskał najwyższą liczbę punktów stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały spośród wszystkich wnioskodawców, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 jest osobą wstępnie zakwalifikowaną do zawarcia umowy najmu.

7. Wykaz, o którym mowa w ust. 4 wraz ze złożonymi wnioskami o najem lokalu przedstawia się Społecznej Komisji Mieszkaniowej celem weryfikacji prawidłowości jego sporządzenia

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa sprawdza prawidłowość zastosowanej punktacji.

W następstwie analizy wniosków o przyznanie lokalu oraz wykazu, Społeczna Komisja Mieszkaniowa może przyznać dodatkowe punkty wnioskodawcy, kierując się jego szczególną sytuacją życiową lub rodzinną. Liczba punktów przyznanych przez Społeczna Komisję Mieszkaniową nie może przekroczyć 5 punktów. Przyznając dodatkowe 5 punktów Społeczna Komisja Mieszkaniowa winna uzasadnić to na piśmie.

9. W konsekwencji przeprowadzenia czynności, o których mowa w ust. 8 Społeczna Komisja Mieszkaniowa wskazuje wnioskodawcę, który uzyskał najwyższą spośród wszystkich wnioskodawców, liczbę punktów, stosownie do punktacji określonej w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały wraz z ewentualnymi, dodatkowymi punktami przyznanymi przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zgodnie z ust. 8. W przypadku, gdy dwóch lub więcej wnioskodawców uzyskało jednakowo najwyższą liczbę punktów, o wskazaniu danego wnioskodawcy jako uprawnionego do zawarcia umowy najmu decyduje wynik głosowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej uwzględniający w szczególności porównanie opisu sytuacji uzasadniającej wszystkich wnioskodawców, którzy uzyskali kolejno najwyższą liczbę punktów.

10. Wskazanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń umieszczonej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku wraz z informacją o osobie wstępnie zakwalifikowanej do zawarcia umowy najmu lokalu. Okres publikacji wynosi 7 dni od daty sformułowania wskazania zawartej w protokole z posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej sporządzonego w dniu posiedzenia, na którym nastąpiło wskazanie. W okresie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym pozostali wnioskodawcy, którzy złożyli wnioski zgodnie z §7 mogą składać odwołania od wskazania do Burmistrza Miasta Giżycka.

11. W przypadku wpłynięcia odwołań Burmistrz Miasta rozpatruje je w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

12. Burmistrz Miasta po rozpatrzeniu ewentualnych odwołań, ostatecznie wskazuje wnioskodawcę uprawnionego do zawarcia umowy najmu lokalu. Informacja o wskazaniu osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu podlega publikacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Okres publikacji wskazania wynosi 7 dni.

13. Po wyborze osoby przez Burmistrza Miasta Giżycka następuje podpisanie umowy w terminie nie dłuższym niż określony w § 5, ust. 1 uchwały.

14. Jeden wnioskodawca może złożyć wniosek na jeden aktualnie ogłoszony lokal.

Rozdział 3. Tryb szczególny

§ 13. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad, niż przyjęte w niniejszej uchwale są:

1. osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Giżycka w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;

2. osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu przyznanego z tego tytułu zawierana jest na jeden rok, bez możliwości przedłużenia dla osób niezamieszkujących poprzednio w zasobie.

3. osoby spoza miasta Giżycko, powiatu giżyckiego i powiatów ościennych, które podejmą czynności zawodowe na terenie Giżycka realizując ważny interes społeczny. Osoby zainteresowane wynajęciem lokalu winny każdorazowo złożyć wniosek do Burmistrza Miasta Giżycka. Wniosek przedstawiany jest do zaopiniowania Komisji Spraw Społecznych. Umowa najmu takiego lokalu zawierana jest każdorazowo na czas realizacji na terenie gminy Miejskiej Giżycko czynności zawodowych realizujących ważny interes społeczny.

§ 14. Dopuszcza się przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

Rozdział 4. Najem socjalny lokali

§ 15. Najem socjalny lokali służy realizacji wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób, o niskich dochodach ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony.

§ 16. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Burmistrz Miasta Giżycka, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

8. Społeczna Komisja Mieszkaniowa posiada prawo kontroli oraz formułowania pisemnych opinii w ramach realizacji przez Burmistrza Miasta wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 17. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia na najem socjalny lokalu.

1. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu określa Burmistrz Miasta Giżycka w formie zarządzenia.

2. W przypadku przeznaczenia przez Burmistrza Miasta lokalu socjalnego do wynajęcia poza sytuacjami określonymi w §16 stosuje się odpowiednio postanowienia wynikające z §7.

§ 18. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiedni przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 19. Zasady ogólne.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, zawiera się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu lokalu na kolejny okres są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uregulowanie należności. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w stosunku do osób, które:

- 1) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub
- 2) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

4. W przypadku posiadania nieuregulowanych należności sprzed okresu umowy najmu socjalnego lokalu przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego lub ostatecznej listy mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu może być warunkowane posiadanymi informacjami (wizją) dotyczącymi osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim w przedmiocie zachowania, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu.

6. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali przeciwko porządkowi domowemu;

- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała liczba osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;
- 3) lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
- 4) lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
- 5) wniosek nie został uzupełniony zgodnie z wezwaniem do uzupełnienia.

7. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

- 1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;
- 2) określone w § 30 ust. 1 niniejszej uchwały; Zasady określone w pkt 1) i 2) stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

8. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres może dotyczyć innego lokalu, w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- 1) niespełniania przez zajmowany lokal warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni pokoi;
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa, niż normy przewidziane ustawą;
- 4) nieruchomości co do których toczą się postępowania w kwestii ustalenia stanu własności;
- 5) konieczność opróżnienia budynku lub lokalu;
- 6) najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, w okresie po wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu będącej przedmiotem przedłużenia, uzyskali orzeczenie o niepełnosprawności z powodu upośledzenia narządu ruchu.

9. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu skutkuje odmową przedłużenia lub ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na dalszy okres.

Rozdział 6.

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 20. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 21. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- 1) jedna z osób zamieszkujących w lokalu: posiada orzeczenia o niepełnosprawności lub jest w wieku powyżej 70 lat lub jest małoletnia.
- 2) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 3) osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie występują zaległości (nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia);
- 5) spełnione zostało kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 22. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego, sąd uprawnii do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 23. Zawarcie umowy najmu innego tymczasowego pomieszczenia może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w § 19 ust.8.

Rozdział 7.

Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 24. Lokale zamienne.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny;
- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 4) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:
 - a) wchodzących w skład zasobu;
 - b) znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator, a pozostających w zarządzie Gminy;
 - c) znajdujących się w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy i pozostających w ich zarządzie. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego wraz z potrzebą opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Burmistrz Miasta Giżycka w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

4. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Rozdział 8.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² w tym lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 25. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione, mieszkania wspierane, treningowe lub przeznaczane na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. W przypadku braku zapotrzebowania lokali na realizację ww zadań do lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² stosuje się zasady ogólne.

§ 26. Lokale przeznaczone na realizację zadań gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

1. Niezależnie od postanowień wynikających z §25 ust. 1 z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy przeznacza się, na pisemny i umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku lokale mieszkalne na rzecz osób określonych w art. 2a ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, z przeznaczeniem na mieszkania chronione.

2. Dyspozycję o przeznaczeniu lokalu celem realizacji wniosku, o którym mowa w ust. 1 określa zarządzeniem Burmistrz Miasta Giżycka po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Spraw Społecznych

3. Regulamin określający zasady wyłaniania użytkowników lokali, o których mowa w ust. 1 oraz zasady korzystania z tych lokali ustala następnie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Giżycku.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego

§ 27. Lokale wspólne.

1. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia okazałaby się niemożliwa z przyczyn technicznych lub niecelowa, dopuszcza się wynajem tej części lokalu najemcy pozostałej części lokalu wspólnego, który legitymuje się umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli:

1) powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy powiększonej o 50 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;

2) wnioskodawca nie posiada zadłużenia z tytułu korzystania z zajmowanej przez siebie części lokalu;

2. Jeżeli norma określona w ust. 1 pkt 1 jest przekroczona, najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni równorzędnej, do jakiej posiada tytuł prawny. W takim przypadku przysługuje zwrot kosztów przeprowadzki.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy:

1) najemca pozostałej części lokalu nie wyraził zgody na przydział dodatkowej powierzchni lub

2) powierzchnia połączonych części lokalu wspólnego przekroczy normę określoną w ust. 1 pkt 1.

§ 28. Przebudowa lokali.

1. W celu poprawy struktury lokalu wspólnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie części tego lokalu zajmowanych na podstawie różnych stosunków najmu.

2. Celem utworzenia dwóch lub więcej samodzielnych lokali, dopuszcza się wyrażenie zgody na dokonanie podziału zajmowanego lokalu. Jeżeli jeden z utworzonych w ten sposób lokali ma zostać objęty przez domownika, który nie jest najemcą, przeprowadzenie takiego podziału wymaga jego pisemnej zgody.

§ 29. Wynajem lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych.

1. Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcami lub właścicielami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji).

2. W przypadku lokali wynajętych na czas oznaczony, rozwiązanie określone w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali wynajętych na czas nieoznaczony ustalonej w ten sposób powierzchni normatywnej, zwiększonej o 50 %.

Rozdział 10.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu

§ 30. Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. Wrazie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

- 1) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
- 3) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z aktualnie zajmowanego lokalu;
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 niniejszej uchwały;
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 mają także osoby zajmujące lokale, wobec których uprawniona jednostka organizacyjna zrzekła się dyspozycyjności.

3. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia najmu zajmowanego lokalu był art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-5, z byłym najemcą, a w razie jego śmierci lub wyprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, dopuszczalne jest zawarcie umowy:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- 2) najmu socjalnego lokalu, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

4. Umowa na zasadach określonych w ust. 3 zawierana jest, gdy wszystkie osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zrzekną się tego uprawnienia i będzie uprawniać do zamieszkiwania wszystkie osoby, wobec których orzeczona została eksmisja z lokalu z zastrzeżeniem ust. 8. W przypadku, gdy eksmisja nie została jeszcze orzeczona, umowa obejmować będzie wszystkie osoby, którym wypowiedziana została umowa najmu, pod warunkiem ich dalszego zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy wniosek.

5. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu wygasa po upływie 12 miesięcy. Termin ten liczy się

w przypadkach określonych w ust. 1 – od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w ust. 2 – od zrzeczenia się dyspozycyjności przez uprawnione jednostki, w ust. 3 – od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego lub oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego.

6. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji,

w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

7. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 4, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

8. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy socjalnej lokalu przedstawiana jest jedna oferta, a jej odrzucenie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

9. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w stosunku do pozostałych osób zajmujących lokal.

§ 31. Regulacja tytułu prawnego wraz z jednoczesną dobrowolną zamianą lokalu. W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu wszelkich należności, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 30 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości uzyskanej w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów oraz na zasadach określonych odpowiednio w § 30 ust. 1 pkt 2 - 6 niniejszej uchwały. Przepisy § 32 i § 34 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio. W przypadkach określonych w § 30 oraz § 32i 34 niniejszej uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby niezamieszkiwali w lokalu, którego dotyczy wniosek. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub

w przypadku istnienia rozdzielności majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków

Rozdział 11.

Zamiana lokalu z urzędu oraz dobrowolna zamiana lokali

§ 32. Zasady ogólne.

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;
- 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 5) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 6) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;
- 7) przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

2. Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 33. Zamiana z urzędu.

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie samodzielne lokale wchodzące w skład zasobu.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę

§ 34. Dobrowolna zamiana lokali.

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego w tych lokalach.
3. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz uregulowanie należności w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 31 niniejszej uchwały. Poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

§ 35. Mieszkaniowy Rejestr Zamian.

1. Wydział prowadzi Mieszkaniowy Rejestr Zamian, umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych w ramach dobrowolnej zamiany.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Wydziału.
3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.
4. Za umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian oferty nie pobiera się opłat.
5. Oferty umieszczone w Mieszkaniowym Rejestrze Zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Rozdział 12.

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 36. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i wobec których sąd prawomocnie orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 37. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony.

DZIAŁ III.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 38. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1. zamiany wanny na brodzik;
2. poszerzenia otworów drzwiowych;
3. wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 39. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 40. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

DZIAŁ IV.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 41. Przepisy przejściowe,

1. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

4. Wnioski osób, które ubiegały się o przedłużenie umów najmu do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.

5. Osoby, które na podstawie wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie uchwały, zawarły porozumienia w sprawie udzielenia ulg polegających na ratalnej spłacie należności głównej, odsetek oraz innych kosztów przysługujących Gminie Miejskiej Giżycko w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych oraz zrealizowały zawarte porozumienia zgodnie z harmonogramem lub dokonały wcześniejszej spłaty, w ciągu 12 miesięcy od spłaty zadłużenia zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 30 niniejszej uchwały.

§ 42. Traci moc: uchwała Rady Miejskiej w Giżycku XVIII/3/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r. o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Giżycka wraz z jej zmianami.

§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Giżycka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

dr Robert Kempa

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVIII/85/2022 Rady Miejskiej w Giżycku z 29 czerwca 2022 r.

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Objaśnienia
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		Punkty przyznaje się zgodnie z liczbą osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, potwierdzone przez administrację lub właściciela lokalu. W przypadku osobnego zamieszkiwania małżonków powierzchnia mieszkalna podlega sumowaniu a następnie podzieleniu przez liczbę zamieszkałych osób. Określenie powierzchni mieszkalnej nie dotyczy osób opuszczających instytucjonalną bądź rodzinną formę pieczy zastępczej
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	Potwierdzenie orzeczenia następuje na podstawie aktualnych na dzień składania wniosku orzeczenia. Punktacja za wszystkie osoby niepełnosprawne podlega sumowaniu, jednak do wartości nie większej niż 15 punktów. Ad.4 Punktacja naliczana za każdą osobę objętą wnioskiem spełniającą określone kryteria.
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	
		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	Dotyczy dzieci, które na dzień składania wniosku nie ukończyły 18 roku życia. Punkty sumuje się za każde dziecko. Ad.4 Dotyczy wychowanków którzy opuścili dom dziecka max. 5 lat temu oraz w chwili składania wniosku nie ukończyli 26 roku życia. Ad. 6 Wspólne użytkowanie lokalu oznacza korzystanie ze wspólnych części w obrębie
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	
		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	
		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	

		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku lub bezdomność		danego lokalu- kuchni, przedpokoju, łazienki itp. potwierdzone przez zarządcę lub właściciela.
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	Wymagane udokumentowanie potwierdzające fakt zamieszkiwania oraz okres zamieszkiwania.
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	Nie wlicza się aktualnie składanego wniosku.
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	Dokument określający uzyskiwany dochód potwierdzony przez pracodawcę, decyzja ZUS, KRUS lub inne dokumenty potwierdzające zatrudnienie. Dokument potwierdzający brak zadłużenia wystawiony przez właściciela lokalu, zarządcę budynku, spółdzielnię mieszkaniową.
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Imię, nazwisko

Adres zamieszkania.....

Sygnatura sprawy

Lp.	Okoliczności podlegające ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Przyznane punkty
1	Warunki mieszkaniowe w aktualnie zajmowanym lokalu	Powierzchnia mieszkaniowa (powierzchnia pokoi) przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy		
		1) brak potwierdzenia powierzchni lokalu bądź liczby osób zamieszkujących w lokalu	0	
		2) powyżej 11m ²	2	
		3) 11m ² - 7m ²	4	
		4) 6,99 m ² - 3 m ²	6	
		5) poniżej 3m ²	8	
2	Warunki zdrowotne wnioskodawcy i członków jego rodziny	1) stopień znaczny	8	
		2) stopień umiarkowany	6	
		3) niepełnosprawne dziecko do 18 roku życia	4	
		4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem, która osiągnęła wiek ponad 65 lat	4	
3	Stan rodziny i sytuacja mieszkaniowa	1) dziecko w rodzinie	1	
		2) dziecko samotnie wychowywane przez rodzica	2	
		3) wspólne zamieszkiwanie z byłym małżonkiem	1	

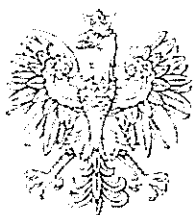
		4) wychowankowie domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych	8	
		5) przebywanie w miejscu zbiorowego zakwaterowania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.		
		samotnie	4	
		z dziećmi	8	
		6) wspólne użytkowanie lokalu	4	
4	Zamieszkiwanie w granicach administracyjnych Miasta Giżycka	do 5 lat przed datą złożenia wniosku	5	
		od 5 do 10 lat przed datą złożenia wniosku	10	
		od 10 lat i więcej przed datą złożenia wniosku	20	
5	Liczba dotychczas złożonych wniosków na najem lokalu	Za każdy poprawnie złożony wniosek	1	
6	Sytuacja materialna gospodarstwa domowego	Uzyskiwanie dochodów z innych źródeł niż MOPS	8	
		Brak zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu	4	
7	Dochód na jednego członka rodziny			
8	Liczba osób objętych wnioskiem			
9	RAZEM punktacja			
10	Kwalifikacja		TAK	NIE

Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta

ilości punktów powinna być opatrzona datą i podpisem osoby dokonującej poprawki.

Podpis pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej

Data.....



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Poz. 1764

Elektronicznie podpisany przez:
Małola Katarzyna Porczyńska
Data: 2017-04-13 12:18:13

UCHWAŁA NR XXX/150/2016 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 28 grudnia 2016 r.

w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016, poz. 446 ze zm.), oraz w związku z art. 34 ust. 6, art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015, poz. 1774 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. 2016, poz. 296) Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

§ 1.1 Przeznacza się do sprzedaży samodzielne lokale mieszkalne w budynkach komunalnych, wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wraz z lokalami, o których mowa w ust. 1, sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste ułamkowe części gruntu przynależne do sprzedawanych lokali.

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali ich najemcom.

§ 3. Ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu do nich przynależnych na rzecz najemców:

1. Wartość lokalu mieszkalnego przeznaczonego do zbycia ustala się na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem pkt. 2. Wycena podlega akceptacji przez Burmistrza.

2. Od wartości lokalu mieszkalnego odlicza się wartość nakładów poniesionych przez najemcę na ulepszenie lokalu w części w jakiej wpłynęły one na podniesienie wartości wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Odliczeniu podlega tylko wartość nakładów uzgodniona z właścicielem.

3. Stawka procentowa pierwszej opłaty za oddanie ułamkowej części gruntu przynależnego do lokalu w użytkowanie wieczyste wynosi 25 %.

4. Koszt przygotowania nieruchomości do zbycia ponosi najemca zainteresowany nabyciem lokalu. Do wniosku o wykup najemca zobowiązany jest załączyć dowód wniesienia na rzecz Gminy Miejskiej Giżycko zaliczki w kwocie 200 zł na pokrycie kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia. Zaliczka podlega rozliczeniu w ramach transakcji sprzedaży, a w przypadku niedojścia sprzedaży do skutku z przyczyn leżących po stronie najemcy nie podlega zwrotowi.

5. Cenę nabycia lokalu ustala się w oparciu o wartość ustaloną na podstawie pkt. 1, 2, 3 z uwzględnieniem:

a) bonifikat, o których mowa w pkt. 7,

b) doliczenia do ceny sumy nakładów poniesionych przez Miasto na remonty, modernizacje lub wyposażenie lokalu – w ciągu 3 lat od dnia złożenia wniosku o zbycie lokalu,

c) zaliczenia na poczet ceny kwoty nominalnej wniesionej przez najemcę kaucji mieszkaniowej na podstawie dokumentów przedstawionych przez najemcę.

6. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia lokalu ponoszą nabywcy.

7. Udziela się najemcom bonifikat przy zakupie lokali wynoszących:

a) 90 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku:

- jednorazowej zapłaty ustalonej ceny nabycia, co najmniej na 4 dni przed zawarciem umowy notarialnej, jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży wszystkie mieszkania w budynkach innych niż jednołokalowe lub dwułokalowe przestają być własnością Gminy, przy czym za równoczesną sprzedaż uznawana będzie sprzedaż dokonana na podstawie umów zawartych w tej samej dacie,

- sprzedaż będzie dotyczyła ostatniego lokalu w budynku, w przypadku gdy najemca uprzednio nie zrezygnował z transakcji nabycia lokalu, o której mowa powyżej,

b) 85 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku jednorazowej zapłaty ustalonej ceny nabycia przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego,

c) 70 % wartości ustalonej w sposób określony w pkt 1 w przypadku ratalnej spłaty ustalonej ceny nabycia.

8. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego na raty roszczenia Gminy z tytułu spłaty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

9. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego nabytego na raty niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna.

10. Umowa zbycia lokalu na raty uwzględniać winna:

a) maksymalnie 10-letni okres spłaty ustalonej ceny,

b) pierwszą ratę płatną przez sporządzeniem umowy notarialnej w wysokości nie mniejszej niż 10 % ceny,

c) płatność rat rocznych najpóźniej do dnia 31 marca każdego kolejnego roku spłaty ceny,

d) oprocentowanie pozostałej do spłaty ceny w stałej wysokości 5 % rocznie,

e) zabezpieczenie pozostałej do spłaty części ceny w formie hipoteki na zbywanym lokalu.

§ 4. Tracą moc następujące uchwały Rady Miejskiej w Giżycku:

1. nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu,

2. nr XXX/23/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu,

3. nr XXVIII/81/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. o zmianie uchwały nr XIX/26/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

Cezary Piórkowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/150/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 grudnia 2016 r.

Wykaz budynków komunalnych, w których przeznacza się do sprzedaży samodzielne lokale mieszkalne

1. Aleja 1 Maja	1, 2A, 4
2. Armii Krajowej	4A, 7, 8, 8A
3. Białostocka	6, 7, 15, 22
4. Bohaterów Westerplatte	11
5. Daszyńskiego	5, 8, 10, 10A, 10B, 12, 12A, 27
6. Dąbrowskiego	3, 4, 5, 6, 7, 13, 17
7. Gdańska	12, 16
8. I Dywizji im. T. Kościuszki	11
9. Jeziorna	5, 5A, 5C
10. Kombatantów	7
11. Kętrzyńskiego	1A, 2, 11
12. Konarskiego	1, 7, 9, 10, 16, 18, 20, 24, 31
13. Kolejowa	4
14. Królowej Jadwigi	21
15. Koszarowa	1, 4
16. Łuczańska	2
17. Mazurska	2, 3, 5, 7
18. Mickiewicza	6, 12, 16, 20, 29, 31, 31A, 41
19. Nowowiejska	12, 14, 23, 31, 33
20. Olsztyńska	19
21. Osiedle XXX-lecia	5
22. Pionierska	1, 3, 7, 8, 16A, 18
23. Plac Grunwaldzki	1
24. Plac Dworcowy	3
25. Plac Targowy	3
26. Sikorskiego	3, 4, 5, 6
27. Słowiańska	17
28. Smętka	1, 6, 11, 14
29. Suwalska	9, 9B, 14
30. Staszica	4
31. Traugutta	3, 10, 14, 16
32. 3 Maja	3, 4, 15, 28, 42
33. Warszawska	1, 3, 5, 7, 11, 12, 14, 15, 15A, 15B, 16, 17A, 19, 19A, 20, 21, 22, 22A, 24, 26, 26A, 29
34. Wyzwolenia	6, 14

Za zgodność z oryginałem

Giżycko, dnia