

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy  
Świętajno na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 zm.: 1378/ oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 zm.: z 2021 r. poz. 11/

Rada Gminy Świętajno uchwala:

**§1**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świętajno.

**§3**

Traci moc Uchwała nr XLI/258/2018 Rady Gminy Świętajno z dnia 23 marca 2018 r.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Arkadiusz Deptuła**

Załącznik do Uchwały XXVI/204/2021

Rady Gminy Świętajno

z dnia 22 marca 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY  
ŚWIĘTAJNO  
NA LATA 2021-2025**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (dalej program) obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- V. 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;
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział I**

**Stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Świętajno.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**§1.**

1. Obecnie na terenie Gminy Świętajno istnieje 5 budynków (z lokalami mieszkalnymi) będących wyłączną własnością komunalną oraz 9 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Świętajno. Gmina Świętajno nie posiada we własnych zasobach lokali spełniających status lokali socjalnych. W przypadku zaistnienia konieczności wyznaczenia lokalu socjalnego Gmina Świętajno podnajmie uprawnionym lokale stanowiące przedmiot umowy najmu zawartej pomiędzy właścicielem lokalu a Gminą Świętajno.
2. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali i budynków wielkość mieszkaniowego zasobu gminy będzie ulegać zmniejszeniu. Zmniejszy się tym samym udział gminy w kosztach remontów budynków. Założenie zmniejszenia systematycznego lokali pozwala stwierdzić, iż zasób mieszkaniowy gminy zmniejszy się docelowo o około 10 mieszkań, a powierzchnia użytkowa o około 470 m<sup>2</sup>.



3. W związku z powyższym prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego będzie kształtować się następująco:

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych
1.	2021	27
2.	2022	25
3.	2023	22
4.	2024	20
5.	2025	19

4. Wykaz budynków mieszkalnych i powierzchni użytkowych stanowiących wyłączną własność komunalną według stanu na dzień 28.02.2021 r. stanowi załącznik nr 1 do Programu.
5. Wykaz budynków mieszkalnych i powierzchni zasobów będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy według stanu na dzień 28.02.2021 r. stanowi załącznik nr 2 do Programu.
6. Wielkość zasobów gminy Świętajno według stanu na dzień 28.02.2021 r. stanowi załącznik nr 3 do Programu.
7. Wykaz lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy stanowi załącznik nr 4 do Programu.
8. Wykaz powierzchni mieszkań komunalnych stanowi załącznik nr 5 do Programu.
9. Zestawienie lokali użytkowych i garaży będących w zasobach gminy stanowi załącznik nr 6 do Programu.

## **Rozdział II**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu faktycznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

#### **§2.**

1. Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków oraz ich modernizacją, a także podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich niezaspokojonych potrzebach remontowych.
2. Analizowanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie bieżących oraz kapitalnych remontów. Przedmiotowa analiza pozwala racjonalnie zarządzać zasobem mieszkaniowym.
3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są przede wszystkim wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku. Istotnym czynnikiem jest także wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie koniecznych remontów.
4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego budynków wchodzących do zasobu gminy, w związku z czym będą wykonywane remonty. Uważa się za celowe i konieczne przeprowadzenie w części budynków komunalnych inwestycji i remontów w takim zakresie, aby utrzymać i polepszyć ich stan techniczny.
5. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 7 do Programu.

#### **§3.**

1. Priorytetem przy realizacji inwestycji jak i wykonywaniu remontów zasobu mieszkaniowego będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz zagrażających konstrukcji technicznej budynków.
2. Celem polityki remontowej będzie:



- a) doprowadzenie do zbliżenia standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy;
- b) określenie warunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Szczegółowe potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu będą określane na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków odrębnie w każdym roku kalendarzowym. W ten sposób środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych inwestycji i remontów zostały zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
4. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych w zestawieniu rzeczowym oraz potrzeby finansowe przedstawiono w tabeli nr 8 stanowiącej załącznik nr 8 do Programu.

#### **§4.**

1. Plan remontów budynków wynika z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców. Zakres planowanych remontów może ulec zmianie w przypadku braku środków na ich realizację, zmiany priorytetów, czy ze względu na zbycie nieruchomości. Tworząc plan, skoncentrowano się na zadaniach zmierzających do niepogorszenia stanu technicznego zasobów mieszkalnych. Potrzeby finansowe przewyższają możliwości budżetowe gminy. Przeszkodę w realizacji strategii remontowej stanowi bariera finansowa właścicieli mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy, bądź brak woli poprawienia stanu technicznego budynku. Ustawa o własności lokali nakłada obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości, co niejednokrotnie wywołuje niezadowolenie społeczne kierowane pod adresem władz samorządowych. Poziom niezbędnych kosztów remontowych często przekracza możliwości finansowe wspólnot mieszkaniowych, co może wiązać się z przekładaniem remontu w czasie.
2. Analiza potrzeb remontowych, modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków będących w 100% własnością Gminy Świętajno zawarta została w tabeli nr 9 stanowiącej załącznik nr 9 do Programu. Są to w szczególności:
  - naprawa, wymiana dachów, rynien, rur spustowych oraz kominów
  - naprawa i malowanie elewacji
  - częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Realizacja planu remontów na lata 2021-2025 będzie uzależniona w dużej mierze od wysokości środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. Ze względu na brak środków jak i zmianę priorytetów zakres planowanych remontów może ulec zmianie.

### **Rozdział III**

#### **Planowanie sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno.**

#### **§5.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno będzie się odbywać na dotychczasowych zasadach w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Świętajno.
2. Cele sprzedaży lokali powinny być określone jako:
  - przemyślana prywatyzacja lokali,
  - pozyskiwanie środków na remont istniejącego zasobu mieszkaniowego,



- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
- 3. Kontynuowana będzie obecna forma prywatyzacji mieszkań z zasobu gminy, polegająca na wykupie lokali przez najemców.
- 4. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłączone są lokale mieszkalne w budynkach, w których znajdują się gminne lokale użytkowe, a także lokale mieszkalne, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.
- 5. Szacuje się, że w latach objętych wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Świątajno, sprzedaży będzie podlegać 10 lokali mieszkalnych. Rozbijając na poszczególne lata sprzedaży ulegną w 2021 roku 2 lokale a w kolejnych latach będą sprzedawane lokale w ilościach od 1 do 3 w każdym roku kalendarzowym.
- 6. W okresie obowiązywania planu gmina będzie dążyć do sprzedaży mieszkań we wspólnotach z jej udziałem, aby zmniejszyć udział w ponoszeniu zobowiązań finansowych na utrzymanie części wspólnych. Chcąc wykluczyć problem związany z partycypowaniem wspólnot mieszkaniowych, w przypadku budynków z lokalami użytkowymi, zrezygnowano ze sprzedaży mieszkań w takich budynkach.

#### **Rozdział IV**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

##### **§6**

Zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno przyjmuje się w celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania odpowiedniego stanu technicznego budynków, podniesienia standardów technicznych, co prowadziło do poprawy warunków mieszkaniowych najemców.

##### **§7**

Miesięczne stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Świątajno na podstawie stanu, standardu mieszkania, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

##### **§8**

1. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
2. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca bądź administrator lokalu, budynku.

##### **§9**

W trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

##### **§10**

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a) mieszkanie o współczesnym standardzie z c.o. i c. w.	0%
b) mieszkanie ze wszystkimi urządzeniami bez c. w.	13%
c) mieszkanie z łazienką i wc bez c. w., w tym c.o. etażowe	26%
d) mieszkanie tylko z instalacją wod. – kan. i wc	33%
e) mieszkanie tylko z wod. – kan. bez wc	50%
f) mieszkanie bez urządzeń wod.- kan.	66%



- g) położenie budynku poza zwartą zabudową miejscowości 10%
  - h) mieszkanie położone w budynkach bez windy położone powyżej 4 kondygnacji 10%
  - i) mieszkanie znajdujące się w budynku wymagającym gruntownych remontów 10%
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone pomieszczenie w mieszkaniu, posiadające stałą instalację wodno-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii, instalacji ogrzewającej wodę (piecyka gazowego, elektrycznego, bojlera). Przez wc rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, umożliwiającej podłączenie muszli sedesowej i spłuczki.

#### **§11**

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić wyłącznie z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a także w oparciu o wytyczne zawarte w obowiązującej uchwale Rady Gminy Świętajno w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno.

### **Rozdział V**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świętajno oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

#### **§12**

1. Zgodnie z art. 184b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 zm. z 2021 r. poz. 11, 234) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami w szczególności:
  - a) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - b) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - c) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
  - d) bieżące administrowanie nieruchomością;
  - e) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
2. Czynności związane z zarządzaniem jak i administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno obecnie wykonuje pracownik Urzędu Gminy Świętajno odpowiedzialny merytorycznie.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno prowadzone jest w sposób bezpośredni.
4. W okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie:
  - zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi;
  - zarządzania częścią wspólną nieruchomości budynkowej stanowiącej współwłasność gminy;
  - zarządzanie budynkami przyjmowanymi na stan gminy.
5. Celem opracowania przewidywanych zmian zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętajno jest poprawa efektywności świadczonych usług oraz dopuszczenie możliwości zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomościami gminnymi z uwzględnieniem obowiązującego prawa.



## **Rozdział VI**

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

#### **§13**

1. Finansowanie inwestycji oraz remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Świętajno odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
2. Środki finansowe przeznaczone na finansowanie inwestycji i remontów zasobu mieszkaniowego gminy będą pochodzić z następujących źródeł:
  - a) z budżetu gminy;
  - b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - c) dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów;
  - d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.
3. W okresie obowiązywania programu będzie wprowadzana równowaga struktury dochodów i wydatków.

## **Rozdział VII**

**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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.**

#### **§14**

Partycypacja Gminy Świętajno w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

#### **§15**

1. Zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na cele określone w niniejszym programie, zmierzając do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych w dobrym standardzie, także obecnego zasobu nieruchomości.
2. Wydatki na utrzymanie zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy. Stawka ta powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą pokrywane również ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.
3. Zakładając podwyższenie środków przeznaczonych na remonty w nieruchomościach wspólnych, przewiduje się nieznaczny wzrost kosztów zarządu.
4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia na realizację inwestycji i remont mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomością wspólną, przedstawia tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 10 do Programu.
5. Wolne środki finansowe w budżecie gminy, w danym roku kalendarzowym, mogą zostać przeznaczone w oparciu o odrębną uchwałę na realizację celów określonych w niniejszym programie.
6. Nie przewiduje się poniesienia kosztów inwestycyjnych.



## Rozdział VIII

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### §16

1. Poprawa wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Świątajno zostanie osiągnięta poprzez proponowanie zamian lokali wynajętych w kierunku standardu, kosztów utrzymania lokalu, do potrzeb oraz możliwości najemcy. Zostaną podjęte działania celem pozyskania środków pozabudżetowych na remonty, modernizacje i budowę nowych budynków z lokalami mieszkalnymi, socjalnymi i rotacyjnymi.
2. Inne konieczne działania w celu poprawienia wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy to:
  - systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę stanu technicznego;
  - bieżąca windykacja należności czynszowych;
  - podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania czynszu;
  - zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali;
  - wspieranie najemców w zakresie ulepszeń lokali, mających na celu podniesienie standardu technicznego;
  - wyjaśnienia, regulowania stanu prawnego nieruchomości, weryfikacja sposobu użytkowania lokali: ustalenie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego, monitorowania zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny, ustalanie czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu;
  - aktualizacja i weryfikacja danych zawartych umów na lokale z zasobu mieszkaniowego gminy;
  - proponowanie zamiany lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodziny najemcy;
  - weryfikacja pomieszczeń wspólnych – strychów, pod kątem wykorzystania ich do adaptacji na mieszkania;
  - ciągła inwentaryzacja zasobów.

#### Załącznik nr 1

Wykaz budynków mieszkalnych i powierzchni użytkowych stanowiących wyłączną własność komunalną według stanu na dzień 28.02.2021 r.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia całkowita [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia mieszkań [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia lokali użytkowych [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali ogółem	Liczba mieszkań gminy	Liczba lokali użytkowych gminy
1.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13C	685,91	274,73	411,18	12	5	7
2.	Świątajno ul. Mickiewicza 1	536,60	314,60	222,00	8	6	2
3.	Piasutno 49	67,90	67,90	-	2	2	-
4.	Kolonia 110A	59,70	59,70	-	1	1	-
5.	Świątajno ul Dworcowa 8a	140,55	59,40	81,15	3	1	2
<b>RAZEM</b>		<b>1490,66</b>	<b>776,33</b>	<b>714,33</b>	<b>26</b>	<b>15</b>	<b>11</b>



## Załącznik nr 2

Wykaz budynków mieszkalnych i powierzchni zasobów będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy według stanu na dzień 28.02.2021 r.

Lp.	Adres budynku	Pow. całkowita [m <sup>2</sup> ]	Pow. mieszkań [m <sup>2</sup> ]	Pow. lokali gminnych [m <sup>2</sup> ]	Pow. lokali zbytych [m <sup>2</sup> ]	Lokale ogółem	Lokale mieszk. gminy	Lokale sprzedane	Udział gminy [%]
1.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13D	1023,74	1023,74	47,00	976,74	20	1	19	4,59
2.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13 F	1035,54	1035,54	64,6	970,94	20	1	19	6,24
3.	Spychowo ul. Kolejowa 4	220,90	220,90	98,20	122,70	6	2	4	44,45
4.	Spychowo ul. Juranda 29	193,80	193,80	51,90	141,90	3	1	2	26,78
5.	Spychowo ul. Myśliwska 9	741,80	741,80	17,30	724,50	18	1	17	2,33
6.	Świątajno ul. Mickiewicza 11	330,40	198,40	84,50	113,90	7	2	5	25,58
7.	Świątajno ul. Mickiewicza 41	295,00	295,00	63,90	231,10	6	2	4	21,66
8.	Długi Borek 34	184,94	184,94	143,44	41,50	4	3	1	77,56
9.	Spychowo u. Mazurska 12	254,03	182,46	57,46	125,00	4	1	3	22,62
<b>RAZEM</b>		<b>4 280,15</b>	<b>4 076,58</b>	<b>628,30</b>	<b>3448,28</b>	<b>88</b>	<b>14</b>	<b>74</b>	<b>-</b>

## Załącznik nr 3

Wielkość zasobów gminy Świątajno według stanu na dzień 28.02.2021 r.

Nazwa	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych
Budynki komunalne	5	15	11
Budynki wspólnot mieszkaniowych	9	14	0
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>29</b>	<b>11</b>

## Załącznik nr 4

Wykaz lokali mieszkalnych, których najem związany jest ze stosunkiem pracy

Lp.	Adres	Pow. lokalu [m <sup>2</sup> ]
1.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13 C m. 5	46,50
2.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13 F m. 2	64,60
<b>Razem</b>		<b>111,10</b>

## Załącznik nr 5

## Wykaz powierzchni mieszkań komunalnych

Lp.	Rodzaj mieszkania	Ilość lokali	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1.	Mieszkanie z wszystkimi urządzeniami bez CW, CO etaż.	-	-
2.	Mieszkanie o niskim standardzie	3	150,10
3.	Mieszkanie tylko z instalacją wod. – kan.	10	419,14
4.	Mieszkanie z łazienką	9	431,76
5.	Mieszkanie z CO	1	17,30
6.	Mieszkanie z CO i CW	7	386,33
<b>Razem</b>		<b>29</b>	<b>1404,63</b>

## Załącznik nr 6

## Zestawienie lokali użytkowych i garaży będących w zasobach gminy

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	
		Lokalu użytkowego	Garażu
1.	Świątajno ul. Grunwaldzka 13 C	411,18	64,00
2.	Świątajno ul. Mickiewicza 1	222,00	-
3.	Świątajno ul. Mickiewicza 19	98,60	-
4.	Świątajno ul. Dworcowa 8a	81,15	-
5.	Świątajno ul. Dworcowa (działka o nr ewid. 510 obręb 0014)	38,18	-
6.	Długi Borek 23	107,00	-
7.	Spychowo ul. Mazurska 1	125,93	79,88
<b>Razem:</b>		<b>1084,04</b>	<b>143,88</b>

## Załącznik nr 7

## Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu

## 1. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych /łącznie lokale gminne 29/

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości [%]
1.	Ogrzewanie :	29	100
a)	Centralne ogrzewanie	8	27,59
b)	Ogrzewanie etażowe	5	17,24
c)	Piece kaflowe	16	55,17
2.	Instalacja elektryczna	29	100
3.	Instalacja wod. - kan.	28	96,55
4.	Centralnie dostarczona ciepła woda	7	24,14
5.	Lokale z łazienką i wc	26	89,66
6.	Lokale bez urządzeń wod. – kan.	1	3,45

## 2. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział procentowy w całości [%]
1.	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych lub po remontach kapitalnych	7	24,14
2.	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	6	20,69
3.	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw poszczególnych elementów	15	51,72
4.	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntowych remontów i modernizacji	1	3,45
<b>Razem:</b>			<b>29</b>	<b>100%</b>

## Załącznik nr 8

### 1. Szacunkowe potrzeby rzeczowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w ilościach budynków]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów (włączając rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie)	2	2	2	2	2
2.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	3	2	2	1	1
3.	Remont instalacji wod. – kan.	3	2	2	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	2	1	1	1	1
5.	Remont lub wymiana instalacji CO	-	1	-	1	-
6.	Remonty elewacji	-	2	-	1	-
7.	Wymiana stolarki (okna, drzwi)- w ilościach budynków	1	2	2	1	1
8.	Przebudowa pieców kaflowych (w ilościach sztuk)	-	1	-	1	-
<b>Liczba remontów w sumie</b>		<b>11</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>6</b>

## 2. Szacunkowe potrzeby finansowe

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów (włączając rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie)	20	20	20	20	20
2.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	12	8	8	4	4
3.	Remont instalacji wod. – kan.	6	4	4	2	2
4.	Remonty klatek schodowych	8	4	4	4	4
5.	Remont lub wymiana instalacji CO	-	4	-	4	-
6.	Remonty elewacji	-	10	-	5	-
7.	Wymiana stolarki (okna, drzwi)- w ilościach budynków	2	4	4	2	2
8.	Przebudowa pieców kaflowych (w ilościach sztuk)	-	2	-	2	-
<b>Razem potrzeby finansowe</b>		<b>48</b>	<b>56</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>32</b>

### Załącznik nr 9

Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

Lp.	Pozycje	Potrzeby rzeczowe w poszczególnych latach [w ilościach budynków]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów (włączając rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie)	1	2	1	2	2
2.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	2	2	1	1	1
3.	Remont instalacji wod. – kan.	2	1	1	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	1	-	1	1	1
5.	Remont lub wymiana instalacji CO	-	-	-	-	-
6.	Remonty elewacji	-	1	-	1	-
7.	Wymiana stolarki (okna, drzwi)- w ilościach budynków	-	1	1	1	1
8.	Przebudowa pieców kaflowych (w ilościach sztuk)	-	1	-	1	-
<b>Liczba remontów w sumie</b>		<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

## Załącznik nr 10

Planowane dochody i koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Gminy Świętajno na lata 2021-2025

Lp.	Grupa kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	8,5	7,7	6,9	6,2	5,6
2.	Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków z zasobu gminy	13	19,5	11	19,5	16
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	24,9	22,4	20,2	18,2	16,4
4.	Koszty administracyjno-biurowe	3,3	3,0	2,7	2,4	2,2
5.	<b>Razem koszty utrzymania</b>	<b>49,7</b>	<b>52,6</b>	<b>40,8</b>	<b>46,3</b>	<b>40,2</b>
6.	<b>Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale</b>	<b>42,8</b>	<b>40,8</b>	<b>37,8</b>	<b>35,8</b>	<b>34,8</b>
7.	<b>RÓŻNICA(6-5) nadpłata /+/ niedopłata/-/</b>	<b>-6,9</b>	<b>-11,8</b>	<b>-3,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>-5,4</b>

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

Arkadiusz Deptuła