

**UCHWAŁA NR XLIX/328/2018
RADY MIASTA BARTOSZYCE**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej
Bartoszyce na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i poz. 1000) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, Dz. U. z 2017 r. poz. 1529, Dz. U. z 2018 r. poz. 374)

Rada Miasta Bartoszyce:

§ 1.

Uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022”, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Bartoszyce.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Leonard Boiwko

Załącznik do uchwały Nr XLIX/328/2018
Rady Miasta Bartoszyce
z dnia 28 czerwca 2018 r.

Wieloletni Program Gospodarowania

Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022



Spis treści

I. Postanowienia ogólne	3
II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.....	4
III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	10
IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	12
V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	13
VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.....	15
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy w kolejnych latach	16
VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	18

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022, określa główne kierunki działania mające na celu realizację ustawowych zadań Gminy Miejskiej Bartoszyce w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności zapewniania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia pomieszczeń tymczasowych.

2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

2.1- Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bartoszyce,

2.2- Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2018-2022,

2.3- ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.),

2.4- mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Bartoszyce,

2.5- lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; nie jest lokalem w rozumieniu ustawy pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,

2.6- lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

2.7- tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane;

2.8- lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni,

2.9- gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych,

2.10- wartości odtworzeniowej 1 m² (wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym,

2.11- czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bartoszyce oraz dla lokali wynajętych przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem.

3. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Jako podstawę do określenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018-2022 przyjęto dane według stanu na dzień 31 grudnia 2017r.

1.1 Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące własność i współwłasność Gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
1	Budynki komunalne stanowiące 100 % własność gminy:	34	362	12.935,66
	<i>w tym budynki z lokalami socjalnymi</i>	<i>17</i>	<i>96</i>	<i>2.952,40</i>

2	Budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe	101	256	11.523,77
	w tym budynki z lokalami socjalnymi	-	-	-
Ogółem (poz 1 - 2)		135	618	24.459,43

1.2 Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok budowy	Budynki komunalne /szt./	Wspólnoty Mieszkaniowe /szt./
do roku 1900	6	26
1901-1945	21	45
1946-1979	6	28
1980-2000	x	2
od roku 2001	1	x
razem	34	101

W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane do 1945 roku (72,6%), znacznie mniej jest budynków wybudowanych w latach 1946- 2000 (26,6 %), 1 budynek wybudowany po 2000 roku stanowi 0,8% . Jest to budynek wybudowany w 2010r.

2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy, nie będące własnością Gminy, podnajmowane od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Na dzień uchwalenia Programu jest to budynek przy ul. Wolskiego 5 w Bartoszycach stanowiący własność TBS sp. z o.o. w Bartoszycach.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m2
1	Budynki stanowiące własność innych osób podnajmowane przez Gminę	1	27	1.138,20
	w tym lokale socjalne	-	-	-

3. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, rozbiórek i opróżnień budynków ze względu na stan techniczny oraz zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego, a także sprzedaży mieszkań.

3.1. W okresie 2013-2017 dokonano:

- sprzedaży 96 lokali na rzecz najemców
- rozbiórek 4 budynków z 12 lokalami mieszkalnymi,
- zmiany przeznaczenia 1 budynku z 4 lokalami, po jego opróżnieniu
- opróżnienia 1 budynku z 5 mieszkaniami, przeznaczonego do rozbiórki
- częściowego opróżnienia 2 budynków z 16 mieszkaniami, przeznaczonych do rozbiórki,

4. Na dzień 31 grudnia 2017r Gmina dysponuje:

- 34 budynkami z 362 lokalami stanowiącymi 100% własność Gminy,
- 256 lokalami w 101 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 1 budynkiem stanowiącym własność TBS

5. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy nie uwzględniono lokali podnajmowanych od TBS, gdyż zgodnie z definicją ustawy nie stanowią one zasobu mieszkaniowego. Lokale te, nie będące własnością Gminy, wynajęte przez Gminę w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będą przeznaczane wyłącznie na podnajem.

6. Ustala się następujące przeznaczenie budynków tworzących zasób mieszkaniowy Gminy:

6.1 Budynki z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży:

L.p	Położenie	Liczba lokali
1	ul. Bema 51	56
2	ul. Cynkowa 2	5
3	ul. Jagiellończyka 8	6
4	ul. Kilińskiego 3	5
5	ul. Kętrzyńska 27	10
6	ul. Kolejowa 3	9
7	ul. Kopernika 6	9
8	ul. Kopernika 7-7A	4
9	ul. Andrzeja Wajdy 10A	12
10	ul. Okrzei 4	8
11	ul. Orzeszkowej 3-4	8
12	Plac Dworcowy 1	5
13	ul. Przemysłowa 10A	26
14	ul. Pułaskiego 3-4	17
15	ul. Robotnicza 4	11
16	ul. Słowackiego 1B	4
17	ul. Słowackiego 1C	34
18	ul. Słowackiego 1D	36
19	ul. Witosa 27A	3
20	ul. Wolskiego 7	18
21	Lusiny 5	15
22	Tolko 7	4
23	Pasławki 4	6
24	Pasławki 10	7
ogółem		318

6.2 Budynki z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym bez konieczności ponoszenia kosztów remontowo-modernizacyjnych:

L.p	Położenie	Liczba lokali
1	ul. Warszawska 20	2
ogółem		2

6.3. Budynki przeznaczone do rozbiórki

L.p	Położenie	Liczba lokali	Liczba lokali do opróżnienia	Przyczyna
1	ul. Kętrzyńska 27B	1	1	stan techniczny, zapis w pzp
2	ul. Boh. Warszawy 4A	1	1	zapis w pzp
3	ul. Kajki 6	5	1	stan techniczny, zapis w pzp
4	ul. Kajki 7	1	1	zapis w pzp
5	ul. Kętrzyńska 29-31	11	10	stan techniczny, zapis w pzp
6	Młynarska 3-4-5	14	14	stan techniczny,
ogółem		33	28	

6.4. Budynki wymagające opróżnienia z innych przyczyn

L.p.	Położenie	Liczba lokali	Liczba lokali do opróżnienia	Przyczyna
1	ul. Jagiellończyka 1	2	1	zapis w pzp – adaptacja na cele rekreacyjno-sportowe
2	ul. Struga 12A	2	1	przeznaczenie na potrzeby ZUK
ogółem		4	2	

6.5. Budynki opróżnione, przeznaczone do rozbiórki bądź sprzedaży

Lp.	Położenie	Liczba lokali	Przeznaczenie
1	ul. Boh. Warszawy 4	5	do rozbiórki

Spośród wymienionych budynków lokale socjalne znajdują się w następujących budynkach:

Lp.	Położenie	Liczba lokali	w tym liczba lokali socjalnych
1.	ul. Cynkowa 2	5	2
2.	ul. Kilińskiego 3	5	3
3.	ul. Kętrzyńska 27	10	7
4.	ul. Kętrzyńska 29-31	11	8
5.	ul. Kolejowa 3	9	1
6.	ul. Kopernika 7-7A	4	1
7.	ul. Młynarska 3-4-5	14	8
8.	ul. Okrzei 4	8	6
9.	ul. Orzeszkowej 3-4	8	2
10.	ul. Przemysłowa 10A	26	21
11.	ul. Pułaskiego 3-4	17	5
12.	ul. Słowackiego 1C	34	10
13.	ul. Wajdy 10A	12	1
14.	Lusiny 5	15	11
15.	Tolko 7	4	2
16.	Pasławki 4	6	4
17.	Pasławki 10	7	4
ogółem		195	96

7. Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale mieszkalne:

/wg stanu na dzień 31.12.2017r/

7.1 Zobowiązania Gminy w zakresie zapewnienia lokali socjalnych:

Lp	Wyroki orzekające eksmisję z prawem do lokalu socjalnego	Liczba wyroków
1	eksmisje z zasobów Gminy	11
2	eksmisje z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Polskich Kolei Państwowych	11
3	eksmisje z powództwa osób fizycznych	4
ogółem		26

7.2 Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale zamienne:

Lp	Lokale zamienne	liczba lokali	w tym lokale socjalne
1	Lokale zamienne za lokale z budynków zakwalifikowanych do rozbiórki	28	16
2	Lokale zamienne za lokale z budynków zakwalifikowanych do opróżnienia z innych przyczyn	2	-
ogółem		30	16

7.3 Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale, wynikające z realizacji wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu

Lp	Zakwalifikowane wnioski	liczba lokali
1	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego	19
2	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony	21
ogółem		40

8. Gmina będzie musiała zapewnić w przyszłości 30 lokali zamiennych dla rodzin z budynków przeznaczonych do opróżnienia. Realizacja zadania w głównej mierze będzie zależała od możliwości zapewnienia lokali zamiennych dla lokatorów.

9. W latach 2018-2022 planuje się:

a) rozbiórki budynków przy ul. Kętrzyńskiej 27B, ul. Boh. Warszawy 4 (opróżniony), ul. Boh. Warszawy 4A, ul. Kajki 6, ul. Kajki 7, ul. Kętrzyńskiej 29-31, ul. Młynarskiej 3-4-5;

b) opróżnienie i zagospodarowanie budynków przy ul. Jagiellończyka 1, ul. Struga 12A,

10. W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu Gminy konieczne jest wyodrębnienie zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowią będą budynki pozostające w 100 % własnością Gminy – z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży.

11. Zasób lokali socjalnych będzie wydzielany przez Burmistrza spośród zasobu mieszkaniowego w budynkach o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, wyłączonych ze sprzedaży.

12. Zgodnie z ustawą Gmina zobowiązana jest do tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych.

13. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony przez Burmistrza w miarę zapotrzebowania z zasobu lokali socjalnych.

14. Przewiduje się, że część budynków stanowiących 100% własności Gminy stopniowo będzie przeznaczana do rozbiórki z uwagi na zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego oraz na stan techniczny.

15. Do zasobu włączane będą budynki, budowane lub nabywane przez Gminę w celu realizacji zadań określonych ustawą.

16. Po odzyskaniu wolnego lokalu Burmistrz Miasta decydować będzie o jego zakwalifikowaniu jako lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie miasta oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.

17. W przypadku braku możliwości zaproponowania innego lokalu najemcom lokalu socjalnego, którzy przestali spełniać warunki dochodowe uprawniające do zajmowania tego typu lokali Burmistrz Miasta może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony, jednocześnie przekwalifikowując lokal socjalny na lokal docelowy i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

18. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków orzekających eksmisję i przyznających prawo do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

19. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

wyszczególnienie		2018	2019	2020	2021	2022
lokale socjalne	Ilość	101	98	94	91	98
	Pow/ m ²	3.030	2.940	2.820	2.730	2.940
pozostałe lokale mieszkalne	Ilość	509	485	462	439	424
	Pow/ m ²	20.360	19.400	18.480	17.560	16.960
Lokale ogółem	Ilość	610	583	556	530	522
	Pow/ m ²	23.390	22.340	21.300	20.290	19.900

20. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ:

- a) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali na poziomie wyliczeń z lat 2013-2017,
- b) rozbiórka lub zbycie gminnych budynków z uwagi na zły stan techniczny,
- c) pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
- d) przekwalifikowanie zwolnionych mieszkań o obniżonym standardzie, w budynkach stanowiących własność Gminy, na lokale socjalne.

21. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.

Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowana będzie w szczególności poprzez:

- a) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- b) przekwalifikowywanie lokali o gorszym standardzie na lokale socjalne,
- c) rozbiórkę budynków z uwagi na zły stan techniczny,
- d) budowę nowych budynków,
- e) pozyskiwanie nowych lokali od innych właścicieli.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy m.in. od wieku budynków, ich konstrukcji, poniesionych nakładów remontowych oraz wyposażenia w instalacje. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów remontowych, co potwierdzają m.in. okresowe przeglądy poszczególnych budynków.

2. Z uwagi na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

3. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych są:

- a) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- b) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali,
- c) prognozowanie wszystkich kosztów, łącznie z niezbędnym zapewnieniem lokali zamiennych,
- d) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

4. Podstawę określenia potrzeb remontowych na lata 2018-2022 stanowią przeglądy techniczne budynków.

5. Plany remontowe lokali i budynków stanowiących w 100 % własność Gminy wynikających ze stanu technicznego przedstawia poniższa tabela:

Lp	Położenie budynku	Potrzeby w tys. zł	Rodzaj remontu
2019			
1	ul. Kopernika 6	300,0	Remont gruntowny (do wykonania w latach 2019-2020)
2	ul. Kopernika 7-7A	200,0	Remont gruntowny (do wykonania w latach 2019-2020)
3	Paślawki 4 i 10	600,0	Remont dachu, wzmocnienie fundamentów, podłączenie pieców, budowa zbiornika na ścieki
<i>ogółem</i>		<i>1.100,0</i>	
2020			
1	ul. Kopernika 6	400,0	Dokończenie remontu gruntownego
2	ul. Kopernika 7-7A	200,0	Dokończenie remontu gruntownego
3	ul. Pułaskiego 3-4	500,0	Remont gruntowny budynku
<i>ogółem</i>		<i>1.100,0</i>	
2021			
1	ul. Struga 12A	100,0	Przyłącze do sieci gazowej, zmiana sposobu ogrzewania
2	ul. Bema 51	100,0	Remont dachu
3	ul. Wajdy 10A	80,0	Termomodernizacja budynku
4	ul. Witosy 27A	60,0	Docieplenie stropodachu
<i>ogółem</i>		<i>340,0</i>	
2022			
1	ul. Kolejowa 3	300,0	Remont dachu, wykonanie izolacji
2	ul. Kilińskiego 3	30,0	Remont klatki schodowej
3	ul. Przemysłowa 10A	150,0	Wykonanie izolacji, remont dachu, remont klatki schodowej
<i>ogółem</i>		<i>480,0</i>	

6. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

7. O potrzebie i zakresie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy decyduje ogół właścicieli - w trybie przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego.

8. W remontach budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy koszty ponoszą właściciele, w tym Gmina, zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej budynku.

9. Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonywane są w szczególności:

- a) ze środków zgromadzonych przez właścicieli na funduszu remontowym,
- b) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe w sprawie remontów, na które brakuje środków na funduszu remontowym, każdy z właścicieli dokonuje wpłat jednorazowych w ramach swojego udziału).
- c) z kredytów zaciąganych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

10. Poza potrzebami remontowymi ujętymi w tabeli zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji zadań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

11. Celem nadrzędnym przy realizacji zadań będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu i życiu ludzi i mienia, bezpieczeństwu konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podnoszących standard zamieszkania.

12. Za priorytetowe uznaje się następujące prace remontowe:

- a) remonty dachów i kominów,
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- c) remonty i wymiana pieców,
- d) wymiana instalacji elektrycznej i gazowej.

13. W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, wc), po uwzględnieniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, w miarę posiadanych środków w budżecie mogą być prowadzone prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest zgodnie z uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr 25/V/2003 z dnia 26 lutego 2003r z późn. zm. Na podstawie tej uchwały stosowana jest bonifikata:

a) w przypadku jednorazowej spłaty:

- 95% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 85% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000r;

b) w przypadku rozłożenia na raty:

- 65% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 55% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000r.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następować będzie w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji, tzn.

a) w których rozpoczęta jest już sprzedaż;

b) które w chwili obecnej stanowią 100% własność gminy, a w niniejszym programie zostały przeznaczone do sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz najemców.

3. Obecnie sprzedaż prowadzona jest w 101 budynkach (budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe)

4. W programie został wytypowany kolejny 1 budynek do sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz najemców, wymieniony w rozdziale II pkt 6.2.

5. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- a) kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
- b) proponowanie najemcy zajmującemu ostatni lokal gminny w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, nie zainteresowanemu nabyciem, lokalu zamiennego i zasiedlanie przez osoby zobowiązujące się do wykupu lokalu po zawarciu umowy najmu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 5 ustawy;
- c) wyłączenie ze sprzedaży 24 budynków gminnych, gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych w celu wyodrębnienia zasobu docelowo czynszowego.

6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych, sporządzona na podstawie analizy danych z lat 2013-2017

	2018	2019	2020	2021	2022	Ogółem
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	20	20	20	20	20	100
Wartość sprzedaży 1 lokalu w tys. zł	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	-
Wpływy do budżetu w tys. zł po uwzględnieniu bonifikaty	106,0	108,0	110,0	112,0	114,0	550,0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne i za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela, t.j opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

3. Stawka czynszu za gminny lokal mieszkalny, na dzień uchwalenia Programu kształtuje się na poziomie:

Bazowa stawka czynszu - 2,57 zł/m²

Najwyższa stawka czynszu – 4,37 zł/m²

Najniższa stawka czynszu – 1,03 zł/m²

4. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest ustalana w oparciu o stawkę bazową, podlegającą procentowemu zróżnicowaniu o czynniki obniżające lub podwyższające tę stawkę.

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mające wpływ na wysokość stawki czynszu najmu:

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA POZIOM STAWKI CZYNSZU			
Obniżające stawkę czynszu	% obniżki stawki czynszu	Podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki stawki czynszu
1.Lokal w budynku do rozbiórki z ze względu na zły stan techniczny	-40	1.Budynek wybudowany po 1979 r	+25
2.Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź opróżnienia z innych	-20	2.Budynek po termomodernizacji ścian	+10

przyczyn			
3.Lokal w budynku, w którym znajdują się lokale socjalne	-20	3.Budynek po remoncie gruntownym wykonanym po 31.12.2000r	+20
4.Lokal położony na IV piętrze lub poddaszu	-5	4.Lokal położony w centralnej strefie miasta*	+5
5.Za brak w lokalu instalacji gazowej sieciowej	-5	5.Za wyposażenie w instalację c.o.	+20
6.Za usytuowanie pomieszczenia ustępowego poza lokalem	-10	6.Za wyposażenie lokalu w c.w.u.	+10
7.Za brak wydzielonego pomieszczenia łazienki w lokalu	-10	7.Za wyposażenie lokalu w balkon lub loggie	+5
		8.Za położenie lokalu na I lub II piętrze budynku	+5

*Centralna strefa miasta obejmuje budynki położone przy ul: Andersa, Warszawskiej, Krótkiej, Słowackiego, Poniatowskiego, Paderewskiego, Traugutta, Pułaskiego, Okrzei, Bema nr parzyste od 2 do 8 i nr nieparzyste od 1 do 25, Cynkowej, Mazurskiej, Kilińskiego Wybrzeża, Cichej, Ofiar Oświęcimia, Starzyńskiego, Pl. Konstytucji 3 Maja, Kowali, Szewców, Kopernika, Robotniczej, Strzeleckiego, Kętrzyńskiej, Młynarskiej, Jagiellończyka, Grota Roweckiego, Hubalczyków, Asnyka, Orzeszkowej, 11 Listopada, Boh. Monte Cassino, Boh. Warszawy, Brzeszczyńskiego, Curie-Skłodowskiej, Andrzeja Wajdy.

W przypadku większej niż jedna z przyczyn obniżki wymienionych w pkt. 1,2,3 tabeli stosuje się obniżkę największą.

6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz może podwyższyć stawkę czynszu w każdym roku realizacji programu do poziomu:

- a) w roku 2018 - 1,50 % wartości odtworzeniowej 1 m²,
- b) w roku 2019 - 1,60 % wartości odtworzeniowej 1 m²,
- c) w roku 2020 - 1,70 % wartości odtworzeniowej 1 m²,
- d) w roku 2021 - 1,80 % wartości odtworzeniowej 1 m²,
- e) w roku 2022- 1,90 % wartości odtworzeniowej 1 m².

7. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

8. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

9. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.

11. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub Wspólnotę Mieszkaniową ulepszenia mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona zgodnie z tabelą określającą czynniki wpływające na poziom stawki czynszu.

12. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy pogorszenie stanu technicznego lub standardu mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona zgodnie z tabelą określającą czynniki wpływające na poziom stawki czynszu.

13. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie będzie powodować wzrostu wysokości czynszu najmu.

14. Warunki obniżania czynszu:

14.1- Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy Burmistrz Miasta na wniosek najemcy może obniżyć czynsz za najem lokali mieszkalnych:

- a) o 10% na wniosek najemców mieszkań, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) o 20% na wniosek najemców mieszkań, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza „LOKUM” Spółka z o.o. w Bartoszycach na podstawie umowy zawartej w dniu 31.12.2015r na okres 3 lat, tj. do 31.12.2018r. Obowiązki zarządcy zawarte są w umowie o zarządzanie.

2. W nielicznych przypadkach w budynkach wspólnot występuje samodzielne zarządzanie przez wspólnoty mieszkaniowe oraz zarządzanie przez innych zarządców. Spółka zarządza wówczas lokalami stanowiącymi własność Gminy, znajdującymi się w tych budynkach.

3. W latach 2018-2022 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

4. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących w szczególności: własności, inwestycji, dysponowania zasobem mieszkaniowym, decyzje podejmuje Gmina.

5. Ponadto Gmina nadzoruje i kontroluje działalność Spółki w zakresie powierzonych jej zadań.

6. Zarządzanie zasobem odbywa się również poprzez reprezentowanie Gminy jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy w kolejnych latach

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2018-2022 stanowiąc będą:

- a) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,

2. Dodatkowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2018-2022 stanowiąc będą:

- a) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym z tytułu rat z tych sprzedaży,
- b) dochody z najmu powierzchni budynków np. na tablice reklamowe itp.;
- c) środki z budżetu Miasta - na inwestycje i remonty budynków gminnych;
- d) pozyskane fundusze zewnętrzne.

3. W roku 2018 prognozuje się wysokość dochodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na poziomie 1.220 tys. zł. Dochody w budżecie z tytułu czynszu powiększone są o kwotę 520 tys. zł, którą stanowią wpływy za media obciążające lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wynika to z tego, że Gmina jest obciążana opłatami za media w budynkach wspólnot mieszkaniowych, natomiast wpłaty z tego tytułu stanowią dochód razem z przypisem czynszowym.

4. W kolejnych latach programu, tj. 2019-2022 prognozuje się wzrost poziomu dochodów związany z podwyżką czynszów.

5. Na dochód z czynszów będą miały wpływ następujące czynniki:

- a) spadek wpływów z czynszów spowodowany sprzedażą lokali mieszkalnych,
- b) poziom ściągłości czynszów,
- c) podwyżki czynszów,

d) wzrost wpływów z czynszów za lokale włączane do zasobu.

6. W okresie od 2018r do 2022r utrzymanie budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych) szacunkowo wynosić będzie:

Lp.	Wyszczególnienie	2018 tys. zł	2019 tys. zł	2020 tys. zł	2021 tys. zł	2022 tys. zł
1	Koszty zarządzania	340,0	350,0	340,0	330,0	320,0
2	Koszty eksploatacji i konserwacji	450,0	460,0	450,0	440,0	420,0
Ogółem		790,0	810,0	790,0	770,0	740,0

7. Szacunkowe koszty Gminy, związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, wynikające z posiadanych udziałów, przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2013 tys. zł	2014 tys. zł	2015 tys. zł	2016 tys. zł	2017 tys. zł
1	Fundusz remontowy i dopłaty do remontów	320,0	318,0	315,0	312,0	310,0
2	Koszty zarządzania	120,0	118,0	115,0	112,0	110,0
3	Koszty konserwacji i eksploatacji	650,0	630,0	600,0	590,0	570,0
Ogółem		1.090,0	1.066,0	1.030,0	1.014,0	990,0

W tabelach uwzględnione zostały również koszty zarządzania, eksploatacji i konserwacji lokali użytkowych stanowiących własność komunalną. Utrzymanie tych lokali ma ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

8. Ogólne koszty utrzymania budynków w latach 2018-2022 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2013 tys. zł	2014 tys. zł	2015 tys. zł	2016 tys. zł	2017 tys. zł
1	Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych	1.880,0	1.876,0	1.820,0	1.784,0	1.730,0

9. Inne wydatki związane z gospodarką mieszkaniową:

- odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę lokali socjalnych zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- koszty postępowań egzekucyjnych, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- koszty postępowań egzekucyjnych dotyczące eksmisji do lokali socjalnych,
- zasądzone lecz nie ściągnięte należności czynszowe,
- koszty przygotowania lokali do ponownego zasiedlenia

10. Analiza kosztów utrzymania budynków i lokali gminnych z lat poprzednich wykazuje, że wpływy z czynszów nie pokrywają kosztów poniesionych na bieżące utrzymanie budynków i lokali. W celu prawidłowego utrzymania substancji mieszkaniowej konieczne jest przeprowadzanie remontów bieżących. W związku z powyższym na potrzeby remontów bieżących niezbędne jest dodatkowe zabezpieczenie środków z budżetu miasta.

11. Przewidywane wydatki na inwestycje związane z budową lokali mieszkalnych na lata 2018-2022 przedstawia poniższa tabela:

Lp		2018 tys. zł	2019 tys. zł	2020 tys. zł	2021 tys. zł	2022 tys. zł
1	budowa lub pozyskiwanie lokali mieszkalnych	2.800,0		1.500,0	1.500,0	

12. W ramach tych środków planuje się pozyskanie do zasobu 18 lokali mieszkalnych oraz 18 lokali socjalnych.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy to w szczególności:

1.1. systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawy stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenia do założonych standardów,

1.2. odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na lokale socjalne,

1.3. kontynuowanie zamian dla najemców lokali o obniżonym standardzie na lokale o wyższym standardzie w ramach systemu pozyskiwania lokali socjalnych,

1.4. podejmowanie innych działań mających na celu pozyskiwanie lokali socjalnych.

1.5. bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

1.6. wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

1.7. tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,

1.8. dokonywanie zamian lokali socjalnych na mniejsze, w przypadkach, gdy po upływie terminu ważności umowy, zmniejszy się liczba osób uprawnionych do zamieszkania z najemcą,

1.9. zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,

1.10. odzyskiwanie mieszkań niezamieszkałych przez najemców oraz mieszkań, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.

1.11. wyłączenie możliwości zawierania umów na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

1.12. stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, p. pokoju),

1.13. umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu należności za lokale komunalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w formie świadczenia rzeczowego.

2. Inne działania mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej:

2.1. - Przygotowywanie nowych terenów na budownictwo mieszkaniowe.

Aktualnie realizowane jest zadanie uzbrojenie „Osiedla 650 lecia”.

2.2. - Realizacja budownictwa w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bartoszycach.

Aktualnie realizowana jest budowa budynku TBS przy ul. Struga, przy dokapitalizowaniu Spółki przez gminę. Aktywna współpraca z TBS ma na celu zwiększenie liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla osób nie kwalifikujących się do otrzymania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w związku z dobrą sytuacją materialną.