

**UCHWAŁA NR XXXIV/220/2021
RADY MIASTA BARTOSZYCE**

z dnia 25 lutego 2021 r.

**w sprawie : Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miejskiej Bartoszyce na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miasta Bartoszyce:

§ 1.

Uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2021-2025”, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Traci moc 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.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Bartoszyce.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Stanisław Dubicki

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2021 - 2025



Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2021-2025, określa główne kierunki działania mające na celu:

1.1 tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,

1.2 poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,

1.3 racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

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 2021-2025,

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 2020 r., poz. 611).

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

Rozdział II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

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 2021-2025 przyjęto dane według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

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 % własność gminy:	100	34	378	13.647,27

2	Budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe	98	199	8.952,70
ogółem		132	577	22.599,97

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	17	45
1946-1979	9	25
1980-2000	x	2
od roku 2001	2	x
ogółem	34	98

W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane do 1945 roku - 71,2%, znacznie mniej jest budynków wybudowanych w latach 1946-2000 - 27,3%, najmniejszy odsetek stanowią budynki wybudowane po 2000 roku - 1,5 %.

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 m ²
1	Budynki stanowiące własność innych podmiotów podnajmowane przez Gminę	1	27	1.138,20

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 2018-2020 nastąpiły następujące zmiany:

- zakończono budowę budynku mieszkalnego z 18 lokalami przy ul. Wolskiego 3,
- dokonano całkowitego opróżnienia 5 budynków: ul. Boh. Warszawy 4, ul. Boh. Warszawy 4A, ul. Kajki 6, ul. Kajki 7 i ul. Jagiellończyka 1
- sprzedano 57 lokali mieszkalnych na rzecz najemców
- dokonano częściowego opróżnienia 2 budynków przeznaczonych do rozbiórki: ul. Kętrzyńska 29-31 i ul. Młynarska 3-4-5.

4. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina dysponuje:

- 34 budynkami z 378 lokalami stanowiącymi 100% własność Gminy,
- 199 lokalami w 98 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 1 budynkiem stanowiącym własność TBS, na podstawie zawartej umowy najmu.

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	33
18	ul. Słowackiego 1D	36
19	ul. Witosa 27A	3
20	ul. Wolskiego 3	18
21	ul. Wolskiego 7	18
22	Lusiny 5	16
23	Tolko 7	4
24	Paślawki 4	6
25	Paślawki 10	7
ogółem		336

6.2 Budynki przeznaczone do rozbiórki

L.p	Położenie	Liczba lokali	Liczba lokali pozostałych do opróżnienia	Przyczyna
1	ul. Kętrzyńska 27B	1	1	stan techniczny
2	ul. Kętrzyńska 29-31	11	3	stan techniczny
3	Młynarska 3-4-5	14	1	stan techniczny
ogółem		26	5	

6.3 Budynki wymagające opróżnienia z innych przyczyn

L.p.	Położenie	Liczba lokali	Liczba lokali do opróżnienia	Przyczyna
1	ul. Struga 12A	2	1	przeznaczenie na potrzeby ZUK
ogółem		2	1	

6.4 Budynki opróżnione, przeznaczone do rozbiórki lub zagospodarowania:

L.p.	Położenie	Liczba lokali	Przeznaczenie
1	ul. Boh. Warszawy 4	5	do rozbiórki/ do zbycia
2	ul. Boh. Warszawy 4A	1	do rozbiórki/ do zbycia
3	ul. Kajki 6	5	do rozbiórki/ do zbycia
4	ul. Kajki 7	1	do rozbiórki/ do zbycia
5	ul. Jagiellończyka 1	2	do zagospodarowania na cele niemieszkalne
ogółem		14	

6.5 Do najmu socjalnego mogą być przeznaczane lokale znajdujące się w następujących budynkach:

Lp.	Położenie	Liczba lokali w budynku (ogółem)
1.	ul. Cynkowa 2	5
2.	ul. Kilińskiego 3	5
3.	ul. Kętrzyńska 27	10
4.	ul. Kętrzyńska 29-31	11
5.	ul. Kolejowa 3	9
6.	ul. Kopernika 7-7A	4
7.	ul. Okrzei 4	8
8.	ul. Orzeszkowej 3-4	8
9.	ul. Przemysłowa 10A	26
10.	ul. Pułaskiego 3-4	17
11.	ul. Słowackiego 1C	33
12.	ul. Wajdy 10A	12
13.	Lusiny 5	16
14.	Tolko 7	4
15.	Pasławki 4	6
16.	Pasławki 10	7
ogółem		181

7. Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020 r.:

7.1 Zobowiązania Gminy w zakresie zapewnienia lokali wynikające z wyroków sądu:

Lp	Wyroki orzekające eksmisję	Liczba wyroków
1	eksmisje z zasobów Gminy	9
2	eksmisje z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Polskich Kolei Państwowych	3
3	eksmisje z powództwa osób fizycznych	0
ogółem		12

7.2 Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale zamienne:

Lp	Lokale zamienne	Liczba lokali
1	Lokale zamienne za lokale z budynków zakwalifikowanych do rozbiórki	3
2	Lokale zamienne za lokale z budynków zakwalifikowanych do opróżnienia z innych przyczyn	1
ogółem		4

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

Lp	Zakwalifikowane wnioski	liczba lokali
1	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony	17
2	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu	21
ogółem		38

8. Gmina będzie musiała zapewnić w przyszłości 4 lokale zamienne dla rodzin z budynków przeznaczonych do opróżnienia. Realizacja zadania w głównej mierze będzie zależała od możliwości zapewnienia lokali zamiennych dla lokatorów.

9. W latach 2021-2025 planuje się:

- rozbiórkę budynków lub zbycie nieruchomości zabudowanych budynkami przy ul. Kętrzyńskiej 27B, ul. Boh. Warszawy 4, ul. Boh. Warszawy 4A, ul. Kajki 6, ul. Kajki 7, ul. Kętrzyńskiej 29-31, ul. Młynarskiej 3-4-5;
- zagospodarowanie budynku przy ul. Jagiellończyka 1,

c) opróżnienie i zagospodarowanie budynku przy 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. Do zawarcia umowy najmu socjalnego będą przeznaczane lokale w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, wyznaczonych w tabeli 6.5, w których standard oraz struktura pozwala na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

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

13. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony przez Burmistrza w miarę zapotrzebowania z lokali o najniższym wyposażeniu technicznym.

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 przeznaczeniu biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie miasta oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.

17. W przypadku braku możliwości zaproponowania innego lokalu najemcom, którzy przestali spełniać warunki dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu, Burmistrz Miasta może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony.

18. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków sądu uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

19. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

wyszczególnienie		2021	2022	2023	2024	2025
najem socjalny lokalu	Ilość	90	80	80	80	80
	Pow/ m ²	2.700	2.400	2.400	2.400	2.400
pozostałe lokalne mieszkalne	Ilość	475	460	445	448	433
	Pow/ m ²	19.000	18.400	17.800	17.920	17.320
Lokale ogółem	Ilość	565	540	525	528	513
	Pow/ m ²	21.700	20.800	20.200	20.320	19.720

20. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ:

- sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali na poziomie wyliczeń z lat 2018-2020,
- przeznaczenie budynków do opróżnienia z powodu przeznaczenia do rozbiórki lub zbycie z uwagi na zły stan techniczny lub realizacja innego sposobu zagospodarowania budynku
- pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
- przeznaczenie zwolnionych mieszkań o obniżonym standardzie, w budynkach stanowiących własność gminy, do najmu socjalnego lokalu.

21. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowana będzie w szczególności poprzez:

- przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- rozbiórkę budynków z uwagi na zły stan techniczny,
- budowę nowych budynków,
- pozyskiwanie nowych lokali od innych właścicieli.

Rozdział III. 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 i 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 2021-2025 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
2022			
1	ul. Kopernika 6	360,0	Remont gruntowny (do wykonania w latach 2022-2023)
2	ul. Kopernika 7-7A	240,0	Remont gruntowny (do wykonania w latach 2022-2023)
3	Paślawki 4 i 10	650,0	Remont dachu, wzmocnienie fundamentów, podłączenie pieców, budowa zbiornika na ścieki
<i>ogółem</i>		<i>1.250,0</i>	
2023			
1	ul. Kopernika 6	460,0	Dokończenie remontu gruntownego
2	ul. Kopernika 7-7A	240,0	Dokończenie remontu gruntownego
3	ul. Pułaskiego 3-4	600,0	Remont gruntowny budynku
<i>ogółem</i>		<i>1.300,0</i>	
2024			
1	ul. Struga 12A	100,0	Przyłącze do sieci gazowej, zmiana sposobu ogrzewania
2	ul. Bema 51	120,0	Remont dachu
3	ul. Wajdy 10A	100,0	Termomodernizacja budynku
4	ul. Witosa 27A	70,0	Docieplenie stropodachu
<i>ogółem</i>		<i>390,0</i>	
2025			
1	ul. Kolejowa 3	350,0	Remont dachu, wykonanie izolacji
2	ul. Kilińskiego 3	35,0	Remont klatki schodowej
3	ul. Przemysłowa 10A	175,0	Wykonanie izolacji, remont dachu, remont klatki schodowej
		200,0	Termomodernizacja budynku, przyłączenie do sieci gazowej (zmiana czynnika grzewczego z oleju opałowego na gaz)

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

7. Do planu remontów ujęto budynki położone w Paślawkach (na terenie gminy Sępól), z uwagi na zły stan techniczny. Alternatywą jest realizacja w tej lokalizacji zabudowy kontenerowej, w celu utworzenia lokali mieszkalnych w miejsce lokali w istniejących budynkach mieszkalnych (będących w złym stanie technicznym).

8. 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.

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

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 IV. 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 powyższej uchwały stosowana jest bonifikata:

a) w przypadku jednorazowej spłaty:

- 85% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 75% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000 r.;

b) w przypadku rozłożenia na raty:

- 55% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 45% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000 r.

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 w 100% własność gminy, a zostaną wytypowane do sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz najemców – po odpowiedniej zmianie zapisów w niniejszym programie.

3. Obecnie sprzedaż prowadzona jest w 98 budynkach (budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe).

4. 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 25 budynków gminnych, gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych w celu wyodrębnienia zasobu docelowo czynszowego.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych, sporządzona na podstawie analizy danych z lat ubiegłych:

	2021	2022	2023	2024	2025	Ogółem
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	15	15	15	15	15	75
Wartość sprzedaży 1 lokalu w tys. zł	16,0	16,1	16,2	16,3	16,4	-
Wpływy do budżetu w tys. zł po uwzględnieniu bonifikaty	240,0	241,5	243,0	244,5	246,0	1.215,0

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela, tj. 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 - 2,75 zł/m²

Najwyższa stawka czynszu – 4,81 zł/m²

Najniższa stawka czynszu – 1,51 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 WPLYWAJĄCE 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.

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 wynajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

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

10. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu 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 3 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 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

14.2 Na wniosek najemcy czynsz może być obniżony jeżeli najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- b) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- c) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

Rozdział VI. 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 31.12.2018r na okres 3 lat, tj. do 31.12.2021 r. 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 2021-2025 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 VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów w kolejnych latach.

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2021-2025 stanowią 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 2021-2025 stanowią 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 2021 prognozuje się wysokość dochodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na poziomie 1.150 tys. zł. Dochody w budżecie z tytułu czynszu powiększone są o kwotę 600 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. 2022-2025 prognozuje się wzrost poziomu dochodów związany z podwyżką czynszów.

5. Na wysokość dochodów 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 2021 r. do 2025 r. koszt utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych) szacunkowo wynosić będzie:

Lp.	Wyszczególnienie	2021 tys. zł	2022 tys. zł	2023 tys. zł	2024 tys. zł	2025 tys. zł
1	Koszty zarządzania	388,0	380,0	370,0	360,0	350,0
2	Koszty eksploatacji i konserwacji	570,0	570,0	570,0	570,0	570,0
	Ogółem	958,0	950,0	940,0	930,0	920,0

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

Lp.	Wyszczególnienie	2021 tys. zł	2022 tys. zł	2023 tys. zł	2024 tys. zł	2025 tys. zł
1	Fundusz remontowy i dopłaty do remontów	360,0	355,0	340,0	335,0	330,0
2	Koszty zarządzania	77,0	76,0	75,0	74,0	73,0
3	Koszty konserwacji i eksploatacji	735,0	720,0	705,0	690,0	675,0
	Ogółem	1.172,0	1.151,0	1.120,0	1.099,0	1.078,0

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 2021-2025 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2021 tys. zł	2022 tys. zł	2023 tys. zł	2024 tys. zł	2025 tys. zł
1	Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych	2.130,0	2.101,0	2.060,0	2.029,0	1.998,0

9. Inne wydatki związane z gospodarką mieszkaniową:

- odszkodowania za nie zapewnienie przez Gminę lokali 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 2022-2025 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj inwestycji	2021 tys. zł	2022 tys. zł	2023 tys. zł	2024 tys. zł	2025 tys. zł
1.	Budowa kontenerów mieszkalnych	300,0				
2.	Budowa budynku ul. Wolskiego	-	-	1.500,0	1.500,0	-

12. Gmina Miejska Bartoszyce wszczęła procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu kontenerowego w ramach zabudowy mieszkalnej socjalnej o obniżonym standardzie, w miejscowości Paślawki gmina Sępólno. Realizacja inwestycji jest rozwiązaniem alternatywnym dla remontu istniejących 2 budynków mieszkalnych w miejscowości Paślawki, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Bartoszyce.

13. W ramach tych środków planuje się pozyskanie do zasobu:

- 10 lokali w kontenerach mieszkalnych,
- 18 lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym.

Rozdział VIII. 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 najem socjalny lokalu,

1.3 kontynuowanie zamian dla najemców lokali o obniżonym standardzie na lokale o wyższym standardzie, w ramach systemu pozyskiwania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu,

1.4 podejmowanie innych działań mających na celu pozyskiwanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu,

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 wynajmowanych na czas oznaczony 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 najmu socjalnego lokalu oraz najmu pomieszczeń tymczasowych 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 pod budownictwo mieszkaniowe.

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

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.