

**Załącznik Nr 1**

**Do Uchwały Rady Miasta Bartoszyce  
Nr XX/145/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r**

**Wieloletni Program Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce  
na lata 2008-2012**



Bartoszyce, kwiecień 2008r

## 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 .....                                     | 9  |
| IV   | Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .....  | 11 |
| V    | Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu .....   | 12 |
| 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 .....   | 15 |
| VIII | Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.....  | 17 |

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2008-2012, 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 oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
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 2008-2012,
  - 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze 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, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; 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 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,
  - 2.7 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 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni,
  - 2.8 gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
  - 2.9 wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup>) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę i ogłaszany w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym,
  - 2.10 czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bartoszyce.

## Rozdział II

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

1. Jako podstawę do określenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2008-2012 przyjęto dane według stanu na dzień 1 stycznia 2008r

- 1.1 Dane dotyczące ilości budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiących własność i współwłasność Gminy:

| Lp.                | Wyszczególnienie   | Ilość budynków | Liczba mieszkań | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|--------------------|--|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1                  | Budynki komunalne stanowiące 100 % własność gminy:                         | 45             | 400             | 15.616,92                     |
|                    | <i>w tym budynki z lokalami socjalnymi</i>                                 | <i>21</i>      | <i>142</i>      | <i>5021,38</i>                |
| 2                  | Budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe | 120            | 540             | 25.188,95                     |
| Ogółem (poz 1 i 2) |  | 165            | 940             | 40.805,87                     |

- 1.2 Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

| Rok budowy   | Budynki komunalne szt. | Wspólnoty Mieszkaniowe szt. |
|--------------|------------------------|-----------------------------|
| do roku 1900 | 12                     | 35                          |
| 1901-1945    | 25                     | 48                          |
| 1946-1979    | 8                      | 34                          |
| 1980-2000    | x                      | 3                           |
| od roku 2000 | x                      | x                           |

- 1.3 Zobowiązania Gminy w zakresie zapewnienia lokali socjalnych

| Lp     | Wyroki orzekające eksmisję z prawem do lokalu socjalnego | Liczba wyroków |
|--------|--|----------------|
| 1      | eksmisje z zasobów Gminy                                 | 14             |
| 2      | eksmisje z zasobów spółdzielni mieszkaniowych            | 20             |
| 3      | eksmisje z powództwa osób fizycznych                     | 7              |
| Ogółem |  | 41             |

## 1.4 Dane dotyczące zapotrzebowania na gminne lokale mieszkalne

| Lp     | Gminne lokale mieszkalne  | liczba lokali |
|--------|---|---------------|
| 1      | Lokale zamienne za lokale z budynków zakwalifikowanych do opróżnienia | 84            |
| 2      | Liczba zarejestrowanych wniosków o przydział lokalu                   | 185           |
| Ogółem |   | 269           |

2. Na dzień 1 stycznia 2008r Gmina dysponuje 45 budynkami z lokalami stanowiącymi 100% własność Gminy.
3. Ustala się następujące przeznaczenie tych budynków:

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

| L.p    | Położenie          | Liczba mieszkań |
|--------|--------------------|-----------------|
| 1      | ul. Gen. Andersa 2 | 4               |
| 2      | ul. Asnyka 4       | 6               |
| 3      | ul. Prusa 1        | 10              |
| 4      | ul. Mazurska 1     | 4               |
| 5      | ul. Pieniężnego 4  | 2               |
| 6      | ul. Kilińskiego 3  | 5               |
| ogółem |                    | 31              |

Sprzedaż lokali w budynku przy ul. Prusa 1 w Bartoszycach będzie możliwa po zmianach w planie zagospodarowania przestrzennego z funkcji obsługi terenów sportowo – rekreacyjnych na funkcję mieszkaniową.

Budynek przy ul. Pieniężnego 4 w przypadku odmowy po złożeniu oferty kupna, przenieść w drodze Uchwały Rady Miasta do tabeli 3.4 „Budynki wymagające opróżnienia z innych przyczyn.”

**3.2 Budynki z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży na rzecz najemców po uprzednim wykonaniu niezbędnych remontów ze środków budżetu miasta:**

| L.p    | Położenie       | Liczba mieszkań | Potrzeby remontowe       |
|--------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| 1      | ul. Kopernika 6 | 9               | modernizacja z rozbudową |
| 2      | ul. Kopernika 7 | 4               | modernizacja z rozbudową |
| ogółem |                 | 13              |                          |

### 3.3 Budynki przeznaczone do rozbiórki

| L.p.   | Adres                      | Liczba<br>mieszkań | Przyczyna                     |
|--------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1      | ul. Boh. Warszawy 4        | 4                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 2      | ul. Boh. Warszawy 4A       | 1                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 3      | ul. Cynkowa 1              | 12                 | zapis w pzp – kolizja z drogą |
| 4      | ul. Cynkowa 2              | 5                  | Stan techniczny               |
| 5      | Pl. Konstytucji 3 Maja 15A | 1                  | Stan techniczny               |
| 6      | ul. Kajki 6                | 5                  | zapis w pzp                   |
| 7      | ul. Kajki 7                | 1                  | zapis w pzp                   |
| 8      | ul. Kętrzyńska 3A          | 5                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 9      | ul. Kętrzyńska 27A         | 3                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 10     | ul. Kętrzyńska 27B         | 1                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 11     | ul. Kętrzyńska 29-31       | 11                 | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 12     | ul. Kętrzyńska 38-40       | 1                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 13     | ul. Kętrzyńska 42          | 5                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 14     | ul. Kopernika 12           | 2                  | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| 15     | ul. Młynarska 3-4-5        | 14                 | Stan techniczny               |
| 16     | ul. Warszawska 20          | 2                  | kolizja z zabudową            |
| Ogółem |                            | 73                 |                               |

### 3.4 Budynki wymagające opróżnienia z innych przyczyn

| L.p.   | Adres                 | Liczba mieszkań | Przyczyna   |
|--------|-----------------------|-----------------|---|
| 1      | ul. Jagiellończyka 1  | 4               | zapis w pzp – adaptacja na cele rekreacyjno-sportowe                |
| 2      | ul. Kajki 1           | 3               | stan techniczny – do sprzedaży w całości po wykwaterowaniu najemców |
| 3      | ul. Mazurska 17 (d.2) | 4               | Stan techniczny, zapis w pzp  |
| ogółem |                       | 11              |   |

### 3.5 Budynki z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży:

| L.p    | Położenie            | Liczba mieszkań |
|--------|----------------------|-----------------|
| 1      | ul. Bema 39          | 3               |
| 2      | ul. Bema 51          | 56              |
| 3      | ul. Jagiellończyka 8 | 8               |
| 4      | ul. Kętrzyńska 27    | 10              |
| 5      | ul. Kolejowa 3       | 9               |
| 6      | ul. Marksa 10A       | 12              |
| 7      | ul. Okrzei 4         | 8               |
| 8      | ul. Orzeszkowej 3-4  | 8               |
| 9      | ul. Przemysłowa 10A  | 26              |
| 10     | ul. Pułaskiego 3-4   | 17              |
| 11     | ul. Robotnicza 4     | 11              |
| 12     | ul. Struga 12A       | 2               |
| 13     | ul. Słowackiego 1B   | 4               |
| 14     | ul. Słowackiego 1C   | 41              |
| 15     | ul. Słowackiego 1D   | 36              |
| 16     | ul. Witosa 27A       | 3               |
| 17     | Lusiny 5             | 14              |
| 18     | Tolko 7              | 4               |
| Ogółem |                      | 272             |

4. Gmina będzie musiała zapewnić w przyszłości 84 lokale zamienne dla rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki bądź opróżnienia. Realizacja zadania w głównej mierze będzie zależała od możliwości zapewnienia lokali zamiennych dla lokatorów.
5. W latach 2008-2012 planuje się następujące rozbiórki budynków:  
2009r - ul. Kętrzyńska 40-42  
2010r - ul. Kętrzyńska 3A, 27A, 27B, Pl. Konstytucji 3 Maja 15A  
2011r - ul. Kętrzyńska 29-31  
2012r – ul. Warszawska 20
6. W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu Gminy konieczne jest wyodrębnienie zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowić będą budynki pozostające w 100 % własnością Gminy – z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży.
7. Do zasobu włączane będą budynki, budowane przez Gminę w celu realizacji zadań określonych ustawą.
8. 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.
9. W przypadku braku możliwości zaproponowania innego lokalu najemcom lokalu socjalnego, którzy przestali spełniać warunki 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 nieokreślony.
10. Aktualna sytuacja prawna wymusza na Gminie konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych. Jest to następstwo regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego. W przypadku nie wywiązywania się przez Gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego, właścicielom lokali zajmowanych przez te osoby przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, co skutkuje dodatkowym obciążeniem finansowym dla gminy.
11. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

| wyszczególnienie            |                     | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
|-----------------------------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| lokale socjalne             | Ilość               | 137    | 145    | 150    | 151    | 151    |
|                             | Pow/ m <sup>2</sup> | 4.760  | 4.990  | 5.140  | 5.150  | 5.150  |
| pozostałe lokale mieszkalne | Ilość               | 762    | 718    | 673    | 645    | 603    |
|                             | Pow/ m <sup>2</sup> | 34.400 | 32.524 | 30.774 | 29.574 | 27.810 |
| Lokale ogółem               | Ilość               | 899    | 863    | 823    | 796    | 754    |
|                             | Pow/ m <sup>2</sup> | 39.160 | 37.514 | 35.914 | 34.724 | 32.960 |



12. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:
  - 12.1 sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali na poziomie wyliczeń z lat 2003-2007,
  - 12.2 rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków z uwagi na zły stan techniczny,
  - 12.3 pozyskanie lokali w wyniku inwestycji.
13. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowana będzie w szczególności poprzez:
  - 13.1 rozbiórkę budynków z uwagi na zły stan techniczny,
  - 13.2 budowę nowych budynków komunalnych oraz przekwalifikowywanie lokali o gorszym standardzie na lokale socjalne,
  - 13.3 przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków.

### **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 co potwierdzają m.in. okresowe przeglądy poszczególnych budynków.
2. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych są:
  - 2.1. ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
  - 2.2. analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali,
  - 2.3. prognozowanie wszystkich kosztów operacji, łącznie z niezbędnym budownictwem lokali zamiennych,
  - 2.4. określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.
3. Podstawę określenia potrzeb remontowych na lata 2008-2012 stanowią przeglądy techniczne budynków.
4. Zakres rzeczowy potrzeb remontowych lokali i budynków stanowiących w 100 % własność Gminy wynikających ze stanu technicznego przedstawia poniższa tabela:

| Lp            | Położenie budynku    | Potrzeby<br>w tys. zł | Rodzaj remontu                        |
|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| <b>2008</b>   |                      |                       |                                       |
| 1             | ul. Orzeszkowej 3-4  | 50,0                  | dokończenie remontu dachu             |
| <i>ogółem</i> |                      | <i>50,0</i>           |                                       |
| <b>2009</b>   |                      |                       |                                       |
| 1             | ul. Kolejowa 3       | 70,0                  | remont dachu, przebudowa kominów      |
| 2             | ul. Marksa 10A       | 6,0                   | malowanie korytarza                   |
| 3             | ul. Orzeszkowej 3-4  | 47,0*                 | remont oraz termomodernizacja budynku |
| 4             | ul. Przemysłowa 10A  | 90,0                  | usprawnienie lub wykonanie wentylacji |
| <i>ogółem</i> |                      | <i>213,0</i>          |                                       |
| <b>2010</b>   |                      |                       |                                       |
| 1             | ul. Jagiellończyka 8 | 37,5*                 | remont oraz termomodernizacja budynku |
| 2             | ul. Okrzei 4         | 46,0*                 | remont oraz termomodernizacja budynku |
| 3             | ul. Robotnicza 4     | 46,5*                 | remont oraz termomodernizacja budynku |
| 4             | Tolko 7              | 20,0                  | remont dachu i elewacji               |
| 5             | ul. Witosa 27A       | 21,0                  | remont dachu i elewacji               |
| <i>ogółem</i> |                      | <i>171,0</i>          |                                       |
| <b>2011</b>   |                      |                       |                                       |
| 1             | ul. Kopernika 6      | 700,0                 | modernizacja z rozbudową              |
| 2             | ul. Kopernika 7      | 500,0                 | modernizacja z rozbudową              |
| <i>ogółem</i> |                      | <i>1200,0</i>         |                                       |
| <b>2012</b>   |                      |                       |                                       |
| 1             | ul. Bema 39          | 90,0                  | remont dachu, kominów i elewacji      |
| 2             | ul. Pułaskiego 3-4   | 46,0*                 | remont oraz termomodernizacja budynku |
| 3             | ul. Struga 12A       | 60,0                  | remont dachu i elewacji               |
| <i>ogółem</i> |                      | <i>196,0</i>          |                                       |

\* środki własne gminy jako udział 15% w remontach budynków ujętych w Lokalnym Programie Rewitalizacji

5. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.
6. W planach remontowych uwzględniono remonty 5 budynków umieszczonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Bartoszyce. O środki na wykonanie remontów Gmina ubiegać się będzie z funduszy Unii Europejskiej. W wykazie potrzeb finansowych

przedstawiono tylko środki własne Gminy, jako udział (ok. 15 %) w remontach budynków objętych rewitalizacją. Oznacza to, iż w przypadku nie uzyskania funduszy z Unii Europejskiej Gmina wykona tylko niezbędne remonty w ramach posiadanych środków.

7. W remontach budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy koszty ponoszą właściciele, w tym Gmina, zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej budynku.
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. Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonywane są w szczególności:
  - 9.1 ze środków zgromadzonych przez właścicieli na funduszu remontowym,
  - 9.2 ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki tzw. "dopłaty do remontów")
10. W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, WC), po uwzględnieniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, 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. zmianami. Na podstawie tej uchwały stosowana jest bonifikata:
  - 1.1 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
  - 1.2 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.
  - 2.1 w których rozpoczęta jest już sprzedaż;
  - 2.2 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 120 budynkach. (budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe)
4. W programie zostało wytypowane kolejnych 8 budynków do sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz najemców, wymienionych w rozdziale II pkt 3.1 i 3.2
5. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:
  - 5.1 utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży, poprzez zastosowanie obowiązujących bonifikat dla obecnych najemców gminnych lokali mieszkalnych;
  - 5.2 kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
  - 5.3 proponowanie najemcy zajmującemu ostatni lokal gminny w budynku wspólnoty mieszkaniowej lokalu zamiennego i zasiedlanie przez osoby zobowiązujące się do wykupu lokalu po zawarciu umowy najmu.
  - 5.4 wyłączenie ze sprzedaży 19 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 2003-2007

|   | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | Ogółem   |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych                  | 50      | 50      | 40      | 40      | 40      | 220      |
| Wartość sprzedaży w tys. zł                             | 3.500,0 | 3.600,0 | 2.960,0 | 3.040,0 | 3.120,0 | 16.220,0 |
| Wpływy do budżetu w tys. zł po uwzględnieniu bonifikaty | 175,0   | 180,0   | 148,0   | 152,0   | 156,0   | 811,0    |

## **Rozdział V**

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

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1.1 za lokale socjalne
  - 1.2 za lokale mieszkalne
2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną w częściach wspólnych .

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, zimnej i ciepłej wody, c.o. oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Stawka czynszu za gminny lokal mieszkalny, na dzień uchwalenia Programu kształtuje się na poziomie:

| Stawka czynszu           | Wartość stawki w zł/m <sup>2</sup> /m-c | % wartości odtworzeniowej ustalony na podstawie wskaźnika przeliczeniowego za okres od 1.10.2007-31.03.2008r |
|--------------------------|---|--|
| Bazowa stawka czynszu    | 2,57                                    | 1,32%  |
| Średnia stawka czynszu   | 2,42                                    | 1,24%  |
| Najwyższa stawka czynszu | 3,47                                    | 1,78%  |
| Najniższa stawka czynszu | 1,90                                    | 0,97%  |

5. Stawka czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest ustalana w oparciu o stawkę bazową, podlegającą procentowemu różnicowaniu o czynniki zwiększające lub zmniejszające tę stawkę.
6. Obowiązująca stawka bazowa została ustalona w 2003r. Średnia stawka czynszu kształtuje się na poziomie 2,42 zł/m<sup>2</sup>. Ze względu na pilne potrzeby remontowe istnieje tendencja wzrostowa stawek na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych. W wielu budynkach stawki dochodzą do 2,0 zł/m<sup>2</sup>, są też budynki, w których wspólnoty uchwaliły stawki na poziomie 2,50 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to, że w budynkach wspólnot mieszkaniowych poziom wpływów z czynszów za lokale komunalne jest zbliżony do poziomu wydatków na fundusz remontowy, natomiast na całkowity koszt utrzymania budynków składają się jeszcze koszty zarządzania eksploatacją i konserwacji.
7. Określa się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mające wpływ na wysokość stawki czynszu najmu:

| CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA POZIOM STAWKI CZYNSZU                                  |                                   |   |                                     |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------------|
| Obniżające stawkę czynszu   | %<br>obniżki<br>stawki<br>czynszu | Podwyższające stawkę czynszu                            | %<br>podwyższenia<br>stawki czynszu |
| Lokal w budynku do rozbiórki z ze względu na zły stan techniczny              | -10                               | Budynek wybudowany po 1979 r                            | +25                                 |
| Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź opróżnienia z innych przyczyn | -5                                | Budynek po remoncie gruntownym wykonanym po 31.12.2000r | +20                                 |
| Lokal położony na IV piętrze lub poddaszu                                     | -5                                | Budynek po termomodernizacji ścian                      | +10                                 |
| Za brak w lokalu instalacji gazowej sieciowej                                 | -5                                | Lokal położony w centralnej strefie miasta*             | +5                                  |
| Za usytuowanie pomieszczenia ustępowego poza lokalem                          | -5                                | Za wyposażenie w instalację c.o.                        | +10                                 |
| Za brak wydzielonego pomieszczenia łazienki w lokalu                          | -5                                | Za wyposażenie lokalu w c.w.u.                          | +5                                  |
|   |                                   | Za wyposażenie lokalu w balkon lub loggie               | +2                                  |
|   |                                   | 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, Marksa,

8. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć:
  - 8.1 w roku 2009 - poziomu 1,50 % wartości odtworzeniowej,
  - 8.2 w roku 2010 - poziomu 1,55 % wartości odtworzeniowej,
  - 8.3 w roku 2011 - poziomu 1,60 % wartości odtworzeniowej,
  - 8.4 w roku 2012 - poziomu 1,65 % wartości odtworzeniowej.
9. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.
10. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu bądź budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, na podstawie tabeli czynników mających wpływ na wysokość czynszu.
13. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą wynajmującego ulepszeń lokalu mieszkalnego nie będzie powodować wzrostu wysokości czynszu najmu.

## **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 wyłoniona w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Umowa zawarta została na okres 2 lat, tj. od 01.01.2007r do 31.12.2008r. Obowiązki zarządcy zawarte są w umowie o zarządzanie.
2. Po upływie tego okresu zarządzanie zasobem mieszkaniowym dalej będzie powierzane uprawnionemu zarządcy na podstawie obowiązujących przepisów.
3. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących w szczególności: własności, inwestycji, dysponowania zasobem mieszkaniowym, decyzje podejmuje Gmina.
4. Ponadto Gmina nadzoruje i kontroluje działalność Spółki w zakresie powierzonych jej zadań.
5. Zarządzanie zasobem to również reprezentowanie Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

## **Rozdział VII**

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

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2008-2012 stanowiąc będą:
  - 1.1. dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
  - 1.2. dochody z czynszów za najem lokali użytkowych,
  - 1.3. dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym z tytułu rat z tych sprzedaży,
  - 1.4. dochody z najmu powierzchni budynków np. na tablice reklamowe itp.;
  - 1.5. środki z budżetu Miasta - na inwestycje i remonty kapitalne budynków gminnych;
  - 1.6. pozyskane fundusze zewnętrzne.

2. Na lata 2008-2012 prognozuje się wysokość dochodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na poziomie 1 450 tys. rocznie.
3. Na dochód z czynszów będą miały wpływ następujące czynniki:
  - 3.1 spadek wpływów z czynszów spowodowany sprzedażą lokali mieszkalnych
  - 3.2 wzrost wpływów z czynszów za lokale w nowo wybudowanych budynkach
  - 3.3 poziom ściągłości czynszów
  - 3.4 podwyżki czynszów.
4. Szacunkowe koszty Gminy, związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, wynikające z posiadanych udziałów, przedstawia tabela:

| Lp.    | Wyszczególnienie     | 2008<br>tys. zł | 2009<br>tys. zł | 2010<br>tys. zł | 2011<br>tys. zł | 2012<br>tys. zł |
|--------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1      | na fundusz remontowy | 390             | 380             | 370             | 360             | 350             |
| 2      | dopłaty do remontów  | 20              | 20              | 20              | 20              | 20              |
| 3      | Koszty zarządzania   | 180             | 165             | 153             | 141             | 130             |
| 4      | Koszty eksploatacji  | 147             | 145             | 143             | 142             | 140             |
| 5      | Koszty konserwacji   | 47              | 49              | 51              | 53              | 55              |
| Ogółem |                      | 784             | 759             | 737             | 716             | 695             |

5. W okresie do 2012 roku utrzymanie budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych) szacunkowo wynosić będzie:

| Lp.    | Wyszczególnienie    | 2008<br>tys. zł | 2009<br>tys. zł | 2010<br>tys. zł | 2011<br>tys. zł | 2012<br>tys. zł |
|--------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1      | Koszty zarządzania  | 250             | 240             | 240             | 230             | 230             |
| 2      | Koszty eksploatacji | 210             | 215             | 220             | 225             | 230             |
| 3      | Koszty konserwacji  | 200             | 210             | 220             | 230             | 240             |
| Ogółem |                     | 660             | 665             | 680             | 685             | 700             |

W tabeli uwzględnione zostały również koszty zarządzania, eksploatacji i konserwacji lokali użytkowych stanowiących własność komunalną.



6. Ogólne koszty utrzymania budynków w latach 2008-2012 kształtować się będą następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie                             | 2008<br>tys. zł | 2009<br>tys. zł | 2010<br>tys. zł | 2011<br>tys. zł | 2012<br>tys. zł |
|-----|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1   | Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych | 1 444           | 1424            | 1417            | 1401            | 1395            |

7. Analiza kosztów utrzymania budynków i lokali gminnych z lat poprzednich wykazuje, że wpływy z czynszów pokrywają koszty poniesione 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.
8. Przewidywane wydatki na inwestycje z Budżetu Miasta związane z budową lokali mieszkalnych na lata 2008-2012 przedstawia poniższa tabela:

| Lp     |                                    | 2008<br>tys. zł | 2009<br>tys. zł | 2010<br>tys. zł | 2011<br>tys. zł | 2012<br>tys. zł |
|--------|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1      | budowa budynków mieszkalnych       | 1 000           | 2 000           | 2 000           | 1000            | 2 000           |
| 2      | Modernizacje budynków mieszkalnych | -               | -               | -               | 1 200           | -               |
| Ogółem |                                    | 1 000           | 2 000           | 2 000           | 2 200           | 2 000           |

9. W wyniku zrealizowanych inwestycji planuje się wybudować 1 budynek mieszkalny w 2009r, 1 budynek mieszkalny w 2011r oraz rozpocząć budowę trzeciego budynku w 2012r - z łączną liczbą mieszkań 72. Będą to lokale przeznaczone do zawarcia umów na czas nieoznaczony. Na lokale socjalne będą natomiast przeznaczone wolne lokale w budynkach o obniżonym standardzie.

## **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 substandardowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne,
  - 1.3 stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, p. pokoju),
  - 1.4 bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
  - 1.5 wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
  - 1.6 tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,
  - 1.7 zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,
  - 1.8 odzyskiwanie mieszkań, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.
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 budowy osiedla domków jednorodzinnych „Międzytorze”. Zakończony został I etap budowy tego osiedla, a mianowicie w latach 2003-2007 zostało zbytych 66 działek budowlanych. Gmina przygotowuje się do realizacji II etapu budowy osiedla. W trakcie opracowania jest koncepcja zagospodarowania terenu obejmująca obszar 8 ha., na którym zaprojektowano 74 działki
  - 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. W roku 2003 TBS wybudował 1 budynek 32 rodzinny. Obecnie jest realizowana budowa kolejnego budynku 24 rodzinnego. W roku 2007 zostały wniesione aportem do spółki kolejne działki przeznaczone na realizację następujących 3 budynków 24 rodzinnych.
3. Ustala się następujące kierunki rozwoju Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Bartoszycach:
- 3.1 włączenie programu społecznego budownictwa czynszowego do strategii mieszkaniowej Gminy,
  - 3.2 działania zmierzające do poprawy wskaźnika udziału mieszkań czynszowych w zasobach Gminy,
  - 3.3 włączenie społecznego budownictwa czynszowego do lokalnego programu walki z bezrobociem,
  - 3.4 przekazywanie uzbrojonych działek budowlanych, plomb między budynkami, przekazywanie budynków do remontu na cele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wnoszenie partycypacji na budowę budynków mieszkalnych na wynajem w celu polepszenia trudnej sytuacji mieszkaniowej oraz w celu przeprowadzenia poprawnej polityki przesiedlenia mieszkańców naszego miasta. W ramach wniesionej partycypacji w budynkach realizowanych przez TBS, miasto będzie uzyskiwać lokale dla osób, które chciałyby polepszyć swoje warunki mieszkaniowe w zamian za przekazanie do dyspozycji dotychczasowego lokalu

mieszkalnego z zasobów komunalnych. Zwolnione lokale komunalne będą przeznaczone na lokale socjalne.

- 3.5 w ramach projektowania nowych budynków i ich budowy ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zobowiązuje się Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bartoszycach do budowania mieszkań przystosowanych dla osób niepełnosprawnych w miarę zapotrzebowania na takie mieszkania.
4. W/w wymienione kierunki są kontynuacją założeń wynikających ze zmian do Programu mieszkaniowego gminy miejskiej Bartoszyce na lata 2000-2005, wprowadzonych Uchwałą Nr L/304/2006 z dnia 28 września 2006r.