

**UCHWAŁA NR XVI/107/15  
RADY MIEJSKIEJ W BARCZEWIE**

z dnia 20 października 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2016 – 2020”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) Rada Miejska w Barczewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2016 – 2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
Andrzej Maciejewski

Załącznik do Uchwały Nr XVI/107/15

Rady Miejskiej w Barczewie

z dnia 20 października 2015 r.

## PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARCZEWO NA LATA 2016 – 2020

§ 1. Powołane w niniejszej uchwale przepisy bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150) zwana dalej ustawą.

### § 2. Informacje podstawowe o gminnym zasobie mieszkaniowym

1. Zasoby mieszkaniowe gminy. Na dzień 30 czerwca 2015 r., struktura gminnych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

	Budynki będące własnością gminy	Budynki będące współwłasnością gminy	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
<b>Miasto</b>	11	71	266	48	11.550,54
<b>Wieś</b>	28	27	91	19	4.276,59

#### 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

Stan techniczny budynków w podziale na poniższe kategorie można opisać jako:

Liczba budynków	Dobry	Dostateczny	Wymagający remontu, remontu kapitalnego
<b>Miasto</b>	63	9	4
<b>Wieś</b>	19	25	11

#### 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata

Przewidywane nakłady finansowe w latach [zł]					
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Miasto</b>	425.000	410.000	405.000	400.000	395.000
<b>Wieś</b>	125.000	140.000	145.000	150.000	155.000

Ogółem nakłady finansowe do poniesienia w analizowanym okresie wynikające ze stanu technicznego budynków wynoszą 2.750.000,00 zł

Zobowiązuje się Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Barczewie do przedstawienia w terminie do 10 października roku poprzedzającego szczegółowy wykaz planowanych prac według poniższego wzoru.

L.p.	Przedmiot dotacji	Wartość jedn.	Ilość jedn. m <sup>2</sup>	Kwota dotacji

#### 4. Źródła finansowania programu mieszkaniowego w kolejnych latach

- 1) część wpływów z tytułu opłat czynszowych,
- 2) dotacje celowe z budżetu gminy oraz państwa na programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

### § 3. Planowana sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych będących w zasobach Gminy Barczewo.

#### 1. Sprzedaż w latach:

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Lokale mieszkalne</b>	14	12	10	10	10
<b>Budynki</b>	1	1	1	1	0

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli jest uzależniona od wielkości udziałów zmieniających się w chwili sprzedaży kolejnych lokali na wniosek najemcy. Prognozowane wielkości przedstawia poniższa tabela.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty zarządu [zł]	395.000	390.000	385.000	380.000	375.000	370.000

#### § 4. Zasady ustalania stawki czynszu

1. Maksymalna stawka czynszu w stosunku miesięcznym za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 1/12 niżej podanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej na podstawie art. 9 ust. 8 i 9 ustawy:

- 2016 – 2,0 % wartości odtworzeniowej
- 2017 – 2,1 % wartości odtworzeniowej
- 2018 – 2,2 % wartości odtworzeniowej
- 2019 – 2,3 % wartości odtworzeniowej
- 2020 – 2,4 % wartości odtworzeniowej

2. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> wynajmowanego mieszkania obejmuje:

- koszty administrowania oraz ubezpieczenia nieruchomości,
- koszty napraw bieżących, konserwacji, przeglądów technicznych budynku,
- koszty utrzymania w należytym stanie terenów niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego w tym chodniki, boksy śmieciowe,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, strychy).

Najemca oprócz opłaty czynszowej jest zobowiązany do opłat za co, cwu, wod-kan i innych niezależnych od właściciela lokalu mieszkalnego, chyba że ma zawarte umowy bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług.

3. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, Burmistrz Barczewa w drodze zarządzenia ustala bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających określonych w ust.4.

4. Czynniki obniżające wysokość stawki bazowej czynszu:

a) Wysokość stawki czynszu uzależniona jest od standardu i lokalizacji wynajmowanego mieszkania.

Położenie lokalu mieszkalnego	Teren miasta [%] stawki bazowej	Tereny wiejskie [%] stawki bazowej
Mieszkanie wyposażone w instalacje wod-kan oraz co, cwu	100	95
Mieszkanie wyposażone w instalacje wod-kan oraz co bez cwu	90	85
Mieszkanie wyposażone tylko w instalację wod-kan	80	75
Mieszkanie wyposażone tylko w instalację wody	70	65
Mieszkanie wyposażone tylko w instalacje wody oraz WC do wspólnego korzystania	60	55

- Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki najniższego czynszu ustalonego w gminnym zasobie mieszkaniowym na zasadach niniejszej uchwały.
- Czynsz za mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ustala się w wysokości 50 % wartości ustalonej według określonych zasad.
- Wysokość czynszu za mieszkanie umiejscowione w suterenie oraz na poddaszu wynosi 70 % wartości ustalonej dla tego lokalu mieszkalnego według zasad określonych w § 4 ust. 4.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są w 90,1 % przez Zakład Budynków Komunalnych w Barczewie oraz przez działających na rynku Zarządców nieruchomości w 9,9 %.

2. W latach 2016 – 2020 możliwa jest dalsza prywatyzacja usług w tym zakresie. Poprzez systematycznie następującą sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz najemców zmniejsza się własnościowy udział gminy. Wyboru zarządcy dokonują właściciele lokali mieszkalnych.

**§ 6. Opis innych działań mających wpływ na racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Adaptowanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych, strychów lub nadających się pomieszczeń w zasobach gminy na koszt przyszłych najemców oraz gminy.

2. Przebudowa lokali mająca na celu poprawę walorów użytkowych mieszkań na wniosek i koszt najemców.

3. Sukcesywne remonty i modernizacja zasobów mieszkaniowych przy uwzględnieniu współfinansowania z programów wspierających budownictwo mieszkaniowe.

4. Budowa lokali socjalnych.