

UCHWAŁA Nr IX(95)2019  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie: uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2019 – 2023”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz 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 2018 r., poz. 1234 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Barczewie uchwała, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2019 – 2023” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc 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".

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

**§ 4**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Barczewie  
/-/ Aleksandra Ciechanowicz-Osiecka

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY BARCZEWO NA LATA 2019 – 2023**

**Rozdział I**

**Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Barczewo**

**§ 1**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo tworzą komunalne lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz mieszkanie chronione. Lokale zlokalizowane są głównie w budynkach w 100% będących własnością Gminy Barczewo oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych. Oprócz tego do dyspozycji Gminy są również lokale pozostające w administracji tymczasowej, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w których się znajdują. Z wykorzystaniem powyższego zasobu Gmina Barczewo realizuje zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

2. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Barczewo pozostaje łącznie 280 lokali, o powierzchni użytkowej 12.404,87 m<sup>2</sup>. Szczegółowy stan zasobu z podziałem na liczbę budynków, liczbę lokali, powierzchnię użytkową oraz formę własności przedstawiają poniższe tabele.

Tabela nr 1 Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo według ilości budynków

Położenie	Budynki będące własnością Gminy	Budynki prywatne w administrowaniu Gminy	Budynki będące współwłasnością Gminy	Suma
Miasto	9	1	55	65
Wieś	23	0	25	48
Ogółem	32	1	80	113

Tabela Nr 2 Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo według ilości lokali

Położenie	Lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy (w szt.)	Lokale mieszkalne w budynkach prywatnych w administrowaniu Gminy (w szt.)	Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością Gminy (szt.)	Suma
Miasto	56	6	142	204
Wieś	49	0	27	76
Ogółem	105	6	169	280

Tabela Nr 3 Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo według powierzchni użytkowej

Polozenie	Powierzchnia użytkowa w budynkach będących własnością Gminy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa w budynkach prywatnych będących w administrowaniu Gminy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa w budynkach będących współwłasnością Gminy (w m <sup>2</sup> )	Suma
<b>Miasto</b>	2.177,33	241,62	6.361,30	8.780,25
<b>Wieś</b>	2.401,95	0,00	1.222,67	3.624,62
<b>Ogółem</b>	<b>4.579,28</b>	<b>241,62</b>	<b>7.583,97</b>	<b>12.404,87</b>

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo tworzą głównie lokale komunalne przeznaczone na najem na czas nieoznaczony, które stanowią 77,50 % ogółu zasobu. Oprócz tego Gmina Barczewo posiada lokale o obniżonym standardzie, które są przeznaczone na najem socjalny – 22,14 %. Natomiast mieszkanie chronione stanowi jedynie 0,36 % udziału w ogólnym zasobie.

Tabela Nr 4 Status lokali

Status lokalu	Miasto	Wieś
Komunalny	160	57
Socjalny	43	19
Mieszkania chronione	1	0
<b>Suma</b>	<b>204</b>	<b>76</b>

## § 2

1. Nieruchomości wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo tworzą lokale mieszkalne, których stan techniczny jest zróżnicowany. Budynki na terenie miejskim są w znacznie lepszym stanie technicznym niż na terenach wiejskich.

Tabela Nr 5 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego ze względu na położenie

Stan techniczny	Miasto			Wieś		
	Własność	Prywatny	Współwłasność	Własność	Prywatny	Współwłasność
<b>Dobry</b>	4	0	53	6	0	2
<b>Dostateczny</b>	5	1	2	10	0	18
<b>Do remontu kapitalnego</b>	0	0	0	7	0	5

2. Duża ilość budynków, z uwagi na ich wiek, wykazuje znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne. Około 42,5 % budynków wymaga remontów. Obecnie w budynkach stanowiących własność Gminy Barczewo, z uwagi na ograniczone środki finansowe, realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania, a więc remonty kominów, zagrożonych elementów konstrukcyjnych, dachów oraz instalacji grzewczych i elektrycznych. Natomiast działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych wynikają z planów gospodarczych ustalonych w drodze uchwały współwłaścicieli danej nieruchomości, przyjmowanej większością głosów w tzw. dużych wspólnotach lub za zgodą wszystkich

współwłaścicieli w tzw. małych wspólnotach. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków.

### **§ 3**

1. Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są obecnie w wyniku rotacji, w ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy, przez tzw. „ruch ludności” – tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika.

2. W roku 2018 Gmina odzyskała w ten sposób 7 lokali oraz 1 budynek, 6 lokali zostało zaproponowanych osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu mieszkalnego, 1 lokal oraz 1 budynek został przeznaczony do sprzedaży z uwagi na konieczność poniesienia bardzo dużych nakładów na remont.

## **Rozdział II**

### **Potrzeby mieszkaniowe**

### **§ 4**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wynikających z realizacji obowiązków nałożonych na Gminę przepisami ustawy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków o przydział lokalu,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisje z zajmowanych lokali,
- 4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany lokali, w tym poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Łączne zapotrzebowanie na lokale komunalne w 2018 r. to 74 lokale pozostające do realizacji zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu, w tym:

- 1) lista osób zakwalifikowanych do najmu lokalu komunalnego - 28

2) lista osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego – 56, w tym 6 na podstawie prawomocnych wyroków sądowych.

3. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków sądowych, orzekających eksmisje dotychczasowych najemców i użytkowników lokali mieszkalnych, z przyznaniem przez sąd uprawnieniem do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje natomiast powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania, przy czym niezależnie od tego z jakiego zasobu sąd orzekł eksmisję, obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na Gminie.

4. Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne na koniec 2018 r. to 56 lokali:

- 1) z wyroków orzekających eksmisje – 6, w tym:

- a) 4 z zasobu mieszkaniowego Gminy Barczewo,
  - b) 1 od osoby fizycznej,
  - c) 1 z budynku PKP,
- 2) 50 dla gospodarstw domowych o niskich dochodach umieszczonych na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

## § 5

1. Na podstawie analizy danych z roku 2018 do urzędu wpłynęło 14 wniosków o przyznanie lokalu komunalnego i lokalu socjalnego, z czego tylko jedna osoba spełniła kryteria, została wpisana na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych. Uwzględniając zatem wskazane wyżej wielkości oraz potrzeby wynikające z ustalonych list osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w kolejnych latach, zakłada się, że potrzeby w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych będą kształtowały się następująco:

Tabela Nr 6 Zapotrzebowanie na lokale

<b>Lata</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Lokale komunalne i zamienne	28	10	10	10	10
Lokale socjalne	56	10	10	10	10
Pomieszczenia tymczasowe – wyroki bez lokali socjalnych	0	5	5	5	5

2. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone również na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na: tzw. „mieszkania chronione”, które stanowią formę pomocy społecznej, przygotowującej osoby w nich przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Barczewie na czas nieokreślony.

3. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na najem socjalny, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do lokalu socjalnego.

## Rozdział III

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

## § 6

Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023 będą wynikać z sukcesywnej sprzedaży lokali na rzecz najemców, sprzedaży lokali, których remont jest nieopłacalny oraz rozbiórki budynków z uwagi na zły stan techniczny. Zakłada się również, że każdego roku począwszy od 2020 r. Gmina pozyska do zasobu po kilka lokali mieszkalnych w wyniku budowy, adaptacji lub zakupu.

Tabela Nr 7 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali	267	256	246	239	234

## § 7

1. Z uwagi na niezadowalający w wielu przypadkach stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy, w latach 2019 – 2023 nadal będą kontynuowane prace zmierzające do jego poprawy. Działaniami dającymi możliwość podniesienia stanu technicznego będą:

- 1) przeprowadzane remonty i modernizacje,
- 2) rozbiórka budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- 3) sprzedaż budynków w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- 4) budowa lokali mieszkalnych,
- 5) adaptacja budynków na cele mieszkaniowe.

2. W wyniku działań, o których mowa w ust. 1, zakłada się uzyskanie takich efektów jak:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

3. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Barczewo na lata 2019 – 2023 przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 8 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

	Stan na 31.12.2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023
Dobry	65	69	75	79	83	87
Dostateczny	36	34	32	30	28	26
Do remontu kapitalnego	12	10	6	4	2	0

## Rozdział IV

**Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu gminy wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

## § 8

### 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynkach;
- 3) dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 6) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

### 2. Podstawę sporządzenia planu remontów i modernizacji zasobu Gminy Barczewo stanowią:

- 1) protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 2) ekspertyzy stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) bieżąca kontrola stanu technicznego budynków i lokali, przeprowadzana przez pracowników Administratora zasobu;
- 4) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

### 3. Zakres rzeczowy prognozowanych remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 9 Remonty planowane w budynkach stanowiących własność Gminy Barczewo

Zakres remontu	2019 r.		2020 r.		2021 r.		2022 r.		2023 r.	
	Liczba lokali	Kwota w tys. brutto	Liczba lokali	Kwota w tys. brutto	Liczba lokali	Kwota w tys. brutto	Liczba lokali	Kwota w tys. brutto	Liczba lokali	Kwota w tys. brutto
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg	2	4,7	4	9,8	6	14,2	8	20,5	10	24,8
Roboty elektryczne	4	6,3	6	8,0	8	12,0	10	15,0	12	20,5
Roboty zduńskie		15,0		18,0		25,0		30,0		35,0
Remonty lokali mieszkalnych	-	-	1	15,0	1	30,0	1	30,0	1	30,0
Remonty dachów i kominów	2	7,2	3	40,0	4	50,0	4	50,0	4	50,0
Docieplenie, remont elewacji	-	-	3	36,0	1	15,0	1	15,0	1	15,0
Remont klatek schodowych	6	8,0	10	12,0	12	18,0	14	24,0	16	25,8

Wykonanie i remont instalacji wod-kan i c.o.	13	59,6	2	26,2	3	35,0	1	46,1	10	60,0
Dokumentacja techniczna		7,0		7,0		10,0		10,0		10,0
Roboty awaryjne		30,0		30,0		30,0		30,0		30,0
Remonty przewodów kominowych	-	-	4	10,0	6	15,0	8	20,0	10	25,0

Planowane remonty budynków w latach 2019-2023 wynikają z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach. Przedstawione powyżej prognozowane dane finansowe obejmują wyłącznie środki własne Gminy, w tym dofinansowanie z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej. Faktyczne potrzeby remontowe będą przedstawiane przy opracowywaniu planów rzeczowo-finansowych na poszczególne lata objęte programem.

4. Planowane nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 10 Wysokość planowanych remontów w latach 2019 – 2023

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Wielkość nakładów w tys. brutto (w zł)</b>	137,8	212,0	254,2	290,6	326,1

5. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) dochodów czynszowych,
- 2) dotacji z budżetu Gminy Barczewo,
- 3) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, itp.

6. W ramach wymienionych w ust. 4 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- 1) prace eliminujące zagrożenie życia,
- 2) prace zapobiegawcze,
- 3) prace zachowawcze.

7. Priorytety prac remontowych, określone w ust. 6, będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji: a) gazowych, b) wodno-kanalizacyjnych, c) elektrycznych, d) centralnego ogrzewania,
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności: a) docieplenie ścian, b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, podłogi), c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych, d) wyprawę elewacji,
- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
- 5) remonty lokali mieszkalnych,



6) roboty zduńskie.

8. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Barczewo wynikają z planów gospodarczych przyjmowanych w drodze uchwał współwłaścicieli danej nieruchomości. Plan ten uchwalany jest na zebraniu rocznym każdej wspólnoty – w pierwszym kwartale każdego roku i obowiązuje w danym roku kalendarzowym. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków. Na podstawie panującego wśród wspólnot mieszkaniowych trendu w latach 2019 – 2023 prognozuje się, że inwestycje polegać będą na zmianie sposobu ogrzewania z paliwa stałego na paliwo gazowe.

9. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pokrywane będą:

- 1) ze środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- 2) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki),
- 3) z kredytów bankowych, w których zabezpieczeniem jest konto funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych.

## **§ 9**

Gmina dopuszcza możliwość zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu na koszt i staraniem przyszłego najemcy. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy, lub które zostały opróżnione w wyniku eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie) mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w drodze konkursu ofert przysługuje osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego oraz osobom, wobec których Gmina posiada zobowiązanie dostarczenia lokalu.

## **Rozdział V**

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

## **§ 10**

1. Założeniem polityki czynszowej gminy jest takie kształtowanie stawek czynszu najmu w latach 2019 – 2023, które zapewniłoby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, a co za tym idzie zminimalizowanie dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
2. Do czasu osiągnięcia wpływów z tytułu czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania

mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

3. Za niezbędne uznaje się podjęcie działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, polegających na zwiększeniu skuteczności egzekwowania należności, co przełoży się na zmniejszenie liczby dłużników, a tym samym zobowiązań wobec Gminy oraz inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu.

4. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> wynajmowanego lokalu mieszkalnego obejmuje:

1) koszty administrowania oraz ubezpieczenia nieruchomości,

2) koszty napraw bieżących, konserwacji oraz przeglądów technicznych budynku,

3) koszty utrzymania w należyтым stanie terenów niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego w tym chodniki, boksy śmieciowe,

4) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, strychy).

5. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Barczewa.

## § 11

1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

Tabela Nr 11 Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
Lokal w suterenie	10	Centralne ogrzewanie w lokalu (1)	10
Lokal wyposażony tylko w instalację wodną/WC położone poza lokalem	10	Lokal z ciepłą wodą (2)	10
Lokal położony na terenie wiejskim	5	Lokal w budynku wybudowanym po 1.01.1989 r. lub znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 1.01.1989 r.	10

Objaśnienia:

(1) - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych,

(2) - dotyczy ciepłej wody dostarczanej z kotłowni lokalnych.

2. 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 według tabeli nr 11.

3. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 11.

## § 12

1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona.
2. Zasady i kryteria udzielenia obniżki zostaną określone oddzielną uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie.
3. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

## § 13

Wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmu socjalnego i najmu pomieszczenia tymczasowego wynosi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

## § 14

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do najemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.

## Rozdział VI

### **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**

## § 15

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy odbywa się na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym prawa lokalnego, i ma na celu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Barczewo oraz efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego, w szczególności poprzez:
  - 1) prowadzenie ewidencji zasobu komunalnego,
  - 2) inwentaryzację gminnych nieruchomości,
  - 3) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
  - 4) prawidłową gospodarkę czynszową,
  - 5) windykację należności,
  - 6) regulację umów najmu,
  - 7) zamianę mieszkań,

8) zagospodarowanie lokali użytkowych,

9) realizację wyroków sądowych o opróżnienie lokali.

2. W budynkach, w których Gmina Barczewo nie posiada 100% własności, wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzję o sposobie zarządzania zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 737).

3. W latach objętych programem nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania lokalami i budynkami.

## **Rozdział VII**

### **Planowana sprzedaż lokali gminnych**

#### **§ 16**

Biorąc pod uwagę zmniejszający się zasób nieruchomości lokalowych na terenie Gminy Barczewo, jak również uwzględniając założenie, że najbardziej atrakcyjne lokale już zostały sprzedane, w kolejnych latach zakłada się zmniejszenie ilości sprzedanych lokali mieszkalnych, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela Nr 12 Sprzedaż lokali

<b>Lata</b>	<b>Liczba lokali sprzedanych</b>
<b>2019</b>	15
<b>2020</b>	14
<b>2021</b>	12
<b>2022</b>	10
<b>2023</b>	9

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 17**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Barczewo są przychody z tytułu:

1) czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo,

2) czynszu za najem lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych oraz innych powierzchni użytkowych,

3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,

4) dotacji,

5) innych środków.

2. Prognozę źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019 – 2023 przedstawia poniższa tabela.

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Czynsze i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali</b>	529.243 zł	620.000 zł	690.000 zł	756.000 zł	823.000 zł
<b>Czynsze za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych</b>	109.000 zł	110.000 zł	111.000 zł	112.000 zł	113.000 zł
<b>Dotacje</b>	550.000 zł	550.000 zł	550.000 zł	550.000 zł	550.000 zł
<b>Inne środki</b>	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł

## Rozdział IX

### Wysokość kosztów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

#### § 18

1. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy obejmują:

- 1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- 3) wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- 4) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości za wynajmowane lokale oraz eksmisji,
- 5) koszty bieżących remontów i modernizacji budynków oraz lokali komunalnych,
- 6) koszty rozbiórek budynków,
- 7) koszty inwestycyjne.

2. Koszty utrzymania zasobów lokalowych obejmują utrzymanie eksploatacyjne oraz techniczne utrzymanie zasobów. Znacząca grupa kosztów obejmuje utrzymanie eksploatacyjne. Podstawowe stałe koszty obejmują: dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania, usługi deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenie budynków, utrzymanie Administratora zasobu (utrzymanie siedziby, wynagrodzenia pracowników), opłaty bankowe, rozliczenia z tytułu wody i odbioru ścieków (zużycia ponad normę), itp. Koszty obejmujące techniczne utrzymanie zasobów obejmują koszty ponoszone na realizację prac awaryjno - konserwacyjnych, w tym utrzymanie dyżurów pogotowia technicznego oraz remonty bieżące i w miarę możliwości bądź konieczności remonty kompleksowe poszczególnych elementów obiektów. Poziom kosztów uzależniony zostaje od wysokości wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe.

3. Prognozę kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową Gminy w latach 2019-2023

przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 14 Koszty związane z gospodarką mieszkaniową w latach 2019 - 2023

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Koszty bieżącego utrzymania</b>	682.000,00zł	716.000,00zł	751.800,00zł	789.390,00zł	828.859,00zł
<b>Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej</b>	105.000,00 zł	103.000,00 zł	101.000,00 zł	99.000,00 zł	97.000,00 zł
<b>Wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych</b>	255.000,00 zł	249.000,00 zł	243.000,00 zł	237.000,00 zł	231.000,00 zł
<b>Koszty postępowania egzekucyjnego</b>	4.000,00zł	5.000,00zł	6.000,00zł	7.000,00zł	8.000,00zł
<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	137.800,00 zł	212.000,00 zł	254.200,00 zł	290.610,00 zł	326.141,00 zł
<b>Koszty rozbiórek</b>	10.000,00 zł	15.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł	30.000,00 zł

## § 19

Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania, eksploatacji i konserwacji oraz fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Barczewo wynikają z podejmowanych uchwał na corocznych zebraniach przez właścicieli lokali (w I kwartale każdego roku). Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wynikających z posiadanych udziałów w latach 2019-2023 ujęto w Tabeli Nr 15.

Tabela Nr 15 Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Zaliczki na eksploatację i konserwację oraz administrowanie</b>	105.000,00 zł	103.000,00 zł	101.000,00 zł	99.000,00 zł	97.000,00 zł
<b>Zaliczki na fundusz remontowy</b>	255.000,00 zł	249.000,00 zł	243.000,00 zł	237.000,00 zł	231.000,00 zł

## § 20

1. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2019-2023 przedstawia Tabela Nr 16.

Tabela Nr 16 Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych

Lata	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Koszty bieżącego utrzymania</b>	682.000,00zł	716.000,00zł	751.800,00zł	789.390,00zł	828.859,00zł
<b>Koszty</b>	4.000,00zł	5.000,00zł	6.000,00zł	7.000,00zł	8.000,00zł

<b>postępowania egzekucyjnego</b>					
<b>Koszty remontów</b>	137.800,00zł	212.000,00zł	254.200,00zł	290.610,00zł	326.141,00zł

2. Środki finansowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali, a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli takie potrzeby wystąpią.

3. Wysokość kosztów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozostałych środków zewnętrznych.

## **Rozdział X**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

#### **§ 21**

1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w trakcie trwania Programu, kontynuowana będzie polityka zamiany mieszkań, m.in. poprzez działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

Stronami dobrowolnej zamiany lokali prowadzonej przez Gminę mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo,
- 2) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo,
- 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Głównym warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie przez jedną ze stron lokalu mieszkalnego, który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo .

2. W celu realizacji systemu zamiany lokali prowadzony jest rejestr zamian, na podstawie którego kojarzone są strony zamiany. Procedury zamiany mają na celu:

- 1) poprawienie warunków bytowych mieszkańców,
- 2) dostosowanie powierzchni lokalu do ilości zamieszkujących osób,
- 3) dopasowanie lokalu do możliwości finansowych najemcy,
- 4) umożliwienie najemcy spełnienia kryterium metrażowego w przypadku ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- 5) zmniejszenie liczby osób zadłużonych.

3. Propozycje zamiany lokalu przedkładane będą również najemcy lub byłemu najemcy, który posiada zadłużenie. Wówczas propozycją jest lokal o mniejszej powierzchni z niższymi kosztami

utrzymania. Warunkiem zamiany jest spłata wszystkich zaległości pozostających na stanie finansowym lokalu, przez przejmującego lokal.

## § 22

Liczba pozyskiwanych lokali w wyniku naturalnego ruchu, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację nałożonych na Gminę ustawowych obowiązków w zakresie zapewnienia lokali na najem socjalny, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej dla rodzin o niskich dochodach.

Kontynuując politykę w tym zakresie, źródłami pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo będą:

- 1) wynajem lokali od innych właścicieli,
- 2) zakup lokali, w tym wymagających remontu, adaptacje budynków oraz pomieszczeń niemieszkalnych na lokale komunalne i pomieszczenia tymczasowe.