

**UCHWAŁA Nr LXI(644)2023**

**Rady Miejskiej w Barczewie**

**z dnia 28 listopada 2023 r.**

**w sprawie: uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2024 – 2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Barczewie uchwala, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Barczewo na lata 2024 – 2028” 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.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Barczewie

*Aleksandra Ciechanowicz-Osiecka*

Załącznik  
do Uchwały Nr LXI(644)2023  
Rady Miejskiej w Barczewie  
z dnia 28 listopada 2023 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BARCZEWO NA LATA 2024 – 2028

### Rozdział I

#### Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Barczewo

##### § 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (lokalne komunalne), lokale w ramach najmu socjalnego (lokalne socjalne), lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe, a także mieszkanie chronione.
2. 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.
3. Według stanu na dzień 30.09.2023 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Barczewo pozostawało łącznie 217 lokali, o powierzchni użytkowej 9.502,40 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

Polożenie	Budynki będące własnością gminy	Budynki prywatne w tymczasowym administrowaniu gminy	Budynki będące współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe)	Suma
Miasto	8	1	48	57
Wieś	17	1	19	37
Ogółem	25	2	67	94

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 tymczasowym administrowaniu gminy (w szt.)	Lokale mieszkalne w budynkach będących współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe) (szt.)	Suma
Miasto	47	6	105	158
Wieś	38	1	20	59
<b>Ogółem</b>	<b>85</b>	<b>7</b>	<b>125</b>	<b>217</b>

Tabela Nr 3 Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo według powierzchni użytkowej

Położenie	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
Miasto	1.839,19	241,62	4.592,61	6.673,42
Wieś	1.854,64	66,72	907,62	2.828,98
<b>Ogółem</b>	<b>3.693,83</b>	<b>308,34</b>	<b>5.500,23</b>	<b>9.502,40</b>

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo tworzą głównie lokale komunalne, tj. służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, przeznaczone na najem na czas nieoznaczony, które stanowią 69,12 % ogółu zasobu. Oprócz tego Gmina Barczewo posiada lokale o obniżonym standardzie, które są przeznaczone na najem socjalny – 29,95 %. Natomiast mieszkanie chronione i pomieszczenia tymczasowe stanowią łącznie 0,93 % udziału w ogólnym zasobie.

Tabela Nr 4 Status lokali

Status lokalu	Miasto	Wieś
Komunalny	110	40
Socjalny	46	19
Pomieszczenia tymczasowe	1	0
Mieszkania chronione	1	0
<b>Suma</b>	<b>158</b>	<b>59</b>

## § 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Barczewo tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Barczewo, lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale w budynkach prywatnych, o nieuregulowanym stanie prawnym. Ich 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
Dobry	3	0	35	6	0	4
Dostateczny	5	0	13	10	1	12
Do remontu kapitalnego	0	1	0	1	0	3

2. Duża ilość budynków, które rozproszone są na terenie całej gminy oraz rok ich budowy powodują, że budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo wykazują znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne. Około 48,94 % budynków wymaga remontów. Obecnie w budynkach stanowiących własność Gminy Barczewo, z uwagi na ograniczone środki finansowe, realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika, 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 2023, na dzień 30.09.2023 r., Gmina odzyskała w ten sposób 3 lokale. 1 lokal został przydzielony osobie oczekującej na najem socjalny, zaś 2 pozostałe po przeprowadzeniu remontów zostaną zaproponowane osobom zakwalifikowanym do najmu lokalu mieszkalnego lub najmu socjalnego.

## 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 2022 r. to 28 lokali pozostających 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 - 4
  - 2) lista osób zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego – 24, w tym 20 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 2022 r. to 24 lokale:
- 1) z wyroków orzekających eksmisje – 20, w tym:
    - a) 18 z zasobu mieszkaniowego Gminy Barczewo,
    - b) 1 od osoby fizycznej,
    - c) 1 z budynku PKP,
  - 2) 4 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 2022 do urzędu wpłynęło 10 wniosków o przyznanie lokalu komunalnego z czego 7 osób spełniło kryteria na listę zostały wpisane 2 i 18 wniosków do najmu socjalnego lokalu, wszystkie spełniły kryteria jedna 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

Lata	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale komunalne i socjalne	10	10	10	10	10
Lokale socjalne	10	10	10	10	10
Pomieszczenia tymczasowe-wyroki bez lokali socjalnych	5	5	5	5	5

- Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane 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. 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 2024-2028 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 2024 r. Gmina w ramach posiadanych środków i niezbędnych potrzeb pozyska do zasobu lokale mieszkalne w wyniku adaptacji budynków oraz pomieszczeń niemieszkalnych na lokale komunalne i pomieszczenia tymczasowe.

Tabela Nr 7 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy

	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali	206	199	194	190	186

#### § 7

- Z uwagi na niezadowalający w wielu przypadkach stan techniczny zasobu mieszkaniowego w latach 2024 – 2028 nadal będą kontynuowane prace zmierzające do jego poprawy.

Działaniami dającymi możliwość podniesienia stanu technicznego będą:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji,
  - 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) 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 2024 – 2028 przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 8 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

	Stan na 30.09.2023 r.	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Dobry</b>	48	46	50	53	55	56
<b>Dostateczny</b>	41	40	37	35	24	24
<b>Do remontu kapitalnego</b>	5	4	3	2	1	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 na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
  - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku,
  - 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 cieplną, 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,
- 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	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
	Kwota w tys. brutto	Kwota w tys. brutto	Kwota w tys. brutto	Kwota w tys. brutto	Kwota w tys. brutto
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg	-	10,0	8,0	-	7,0
Roboty elektryczne	-	15,0	15,0	15,0	15,0
Roboty zdruńskie	-	30,0	35,00	40,0	40,0
Remonty lokali mieszkalnych	5,0	10,0	15,0	20,0	25,0
Remonty dachów	93,0	80,0	90,0	95,0	90,0
Docieplenie, remont elewacji	55,0	-			
Remont klatek schodowych	-	10,0	12,0	15,0	18,0
Wykonanie i remont instalacji wod-kan i c.o.	25,0	40,0	40,0	45,0	50,0
Roboty awaryjne	45,0	50,0	55,0	60,0	60,0
Remonty przewodów kominowych	27,0	25,0	20,0	25,0	25,0

Planowane remonty budynków w latach 2024-2028 wynikają z prognoz możliwości finansowania ich przez gminę, w poszczególnych latach. Przedstawione powyżej prognozowane dane finansowe obejmują wyłącznie środki własne gminy. 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 2024 – 2028

	2024	2025	2026	2027	2028
Wielkość nakładów, brutto (w tys. zł)	250,0	270,0	290,0	310,0	330,0

5. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje



określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) dochodów czynszowych,
- 2) 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.

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 najmu 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 2024 – 2028, które zapewniłyby 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 mieszkania 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 Burmistrz 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 zostały określone odrębną 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. Zasobem mieszkaniowym Gminy Barczewo administruje podmiot wskazany przez Burmistrza Barczewa na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, tj. aktualnie jednostka budżetowa pod nazwą: Zakład Budynków Komunalnych w Barczewie, zwany dalej „ZBK” lub „Administratorem”.
2. Administrowanie przez ZBK zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem ZBK, ustalonym odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie.
3. W budynkach, w których Gmina Barczewo nie posiada 100% własności, wspólnoty mieszkaniowe podejmują decyzję o sposobie zarządzania zgodnie z ustawą o własności lokali.
4. 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>
2024	8
2025	7
2026	5
2027	4
2028	4

## **Rozdział VIII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 17**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Barczewo w latach 2024-2028, będą 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) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- 4) środki z budżetu Gminy Barczewo,
- 5) inne środki, w tym zewnętrzne pozyskane w ramach dostępnych programów.

## **Rozdział IX**

### **Wysokość kosztów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 18**

1. Wydatki 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 sądowego i egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości za wynajmowane lokale oraz eksmisji,
  - 5) koszty bieżących remontów budynków i lokali komunalnych,
  - 6) koszty rozbiórek budynków,
  - 7) koszty inwestycyjne.
2. Koszty utrzymania zasobów lokalowych obejmują utrzymanie eksploatacyjne oraz techniczne zasobów. Znacząca grupa kosztów obejmuje utrzymanie eksploatacyjne. Podstawowe stałe koszty obejmują: dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania, usługi deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenie budynków, 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, 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 oraz innych źródeł finansowania.

## § 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 2024-2028 ujęto w Tabeli Nr 13.

Tabela Nr 13 Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

	2024	2025	2026	2027	2028
Zaliczki na eksploatację i konserwację oraz administrowanie	95.000,00 zł	93.000,00 zł	92.000,00 zł	91.000,00 zł	90.000,00 z
Zaliczki na fundusz remontowy	185.000,00 zł	183.000 zł	181.000,00 zł	179.000,00 zł	177.000,00 zł

## § 20

1. Prognozę kosztów utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2024-2028 przedstawia Tabela Nr 14.

Tabela Nr 14 Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych

	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącego utrzymania	663.500,00	700.000,00	730.000,00	760.000,00	790.000,00
Koszty postępowania egzekucyjnego	15.000,00	17.000,00	19.000,00	21.000,00	23.000,00
Koszty remontów i modernizacji	250.000,00	270.000,00	290.000,00	310.000,00	330.000,00

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 nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależy 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 Obsługi Przedsiębiorcy. 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**

1. Liczba pozyskiwanych lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności, 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.

2. Kontynuując politykę w tym zakresie, źródłami pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Barczewo będą:
  - 1) najem lokali od innych właścicieli,
  - 2) adaptacje budynków oraz pomieszczeń niemieszkalnych na lokale komunalne i pomieszczenia tymczasowe.

---

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Barczewie  
*Aleksandra Cieszanowicz-Osiecka*