

**UCHWAŁA NR XXVIII/214/2013  
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 31 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Bartoszyce na lata 2013-2017”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Bartoszyce na lata 2013- 2017” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Wacław Kowalczyk**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/214/2013  
Rady Gminy Bartoszyce  
z dnia 31 stycznia 2013 r.

## **Rozdział 1. Postanowienia Ogólne**

§ 1. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bartoszyce na lata 2013-2017 jest tworzenie warunków zapewniających mieszkańcom gminy dostępności do mieszkań oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw o niskich dochodach.

§ 2. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy obejmuje prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków w kolejnych latach i opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 2.**

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

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Bartoszyce.

§ 2. Aktualnie Gmina Bartoszyce posiada 76 lokali mieszkalne w tym 14 lokali socjalnych w miejscowościach: Bajdyty 4/1 , 4/2 , 4/4, 4/5 , Kiersity 5A, Molwity 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, Węgoryty 22/2 i Wojciechy 22/3, którymi gospodaruje Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i mieszkaniowej w Sędłakach.

§ 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2013-2017

Lp	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1	Liczba budynków	51	49	48	47	46
	- lokale mieszkalne	76	69	64	60	57
	- lokale socjalne	14	14	14	14	14

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki wybudowane przed 1939r. i latach sześćdziesiątych.

Wszystkie lokale wyposażone są w instalację wodociągową, 45 w instalację kanalizacyjną, 15 posiada centralne ogrzewanie.

Planuje się poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez prowadzenie remontów i modernizacji.

## **Rozdział 3.**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

§ 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

§ 2. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynków jest przeciętny. W gorszym stanie znajdują się budynki pochodzące z okresu międzywojennego.

§ 3. Szczególnie w złym stanie technicznym znajdują się budynki w miejscowościach: Gile i Trutnowo.

§ 4. W oparciu o ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb w zakresie jego poprawy ustala się plan remontów budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata.

Planowane remonty i modernizacje budynków mieszkalnych i mieszkalno - użytkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Adres budynku	Przewidywane nakłady zł w latach 2013-2017 dla wyszczególnionych obiektów					Rodzaj remontu lub modernizacji
		2013	2014	2015	2016	2017	
1	Borki 1/2					3500 0	Wymiana pokrycia dachu (eternit), wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów.
2	Borki 4/3		2000 0				Przełożenie pokrycia z dachówki, wykonanie obróbek blach. remont kominów, wykonanie opaski wokół budynku.
3	Galiny 30/1-2		1000 0				Naprawa części pokrycia dachu z papy, remont kominów, wymiana obróbek blacharskich.
4	Galiny 1/3				3000 0		Wymiana pokrycia dachu (eternit), wymiana obróbek blacharskich, remont kominów.
5	Gile 1	15000					Zabezpieczenie konstrukcji ściany zewnętrznej i pokrycia dachu.
6	Kiertyny 25/1	18000					Wymiana pokrycia dachu (w planie GOK).
7	Kosy 6/4			20000			Wymiana pokrycia dachu (eternit), wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów, poprawienie elewacji.
8	Łabędnik 24/3	5000					Przemurowanie kominów, wykonanie obróbek blacharskich, poprawienie spękanych tynków na ścianach budynku..
9	Łojdy 4/1			25000			Przełożenie pokrycia z dachówki, wykonanie obróbek blacharskich, remont kominów, naprawa elewacji.
10	Łojdy 3/3-4-6-7			60000			Przełożenia pokrycia z dachówki z uzupełnieniem desek i łat, wykonanie obróbek blacharskich, remont kominów, naprawa elewacji.
11	Łojdy 8/1				2000 0		Wymiana pokrycia dachu (eternit), wymiana obróbek blacharskich, naprawa kominów, poprawienie elewacji.
12	Molwity 5/1	20000					Poprawienie elewacji, wykonanie opaski wokół budynku, wykonanie zbiornika nieczystości płynnych.
13	Molwity	5000					Naprawa nieszczelności dachu przy

	6/2-3						kominach, wymiana wiatrownic, i rynien odprowadzających wody opadowe.
14	Molwity 9/2		5000				Montaż wkładu kominowego.
15	Parkosze wo 13/3					2000 0	Wymiana pokrycia dachowego (eternit), wymiana obróbek blacharskich, remont kominów, naprawa elewacji.
16	Skitno 2/1		2500 0				Naprawa pokrycia dachu, poprawienie elewacji, wykonanie zbiornika nieczystości płynnych.
17	Trutnowo 15	15000					Zabezpieczenie konstrukcji ściany zewnętrznej i pokrycia dachu.
Razem		78000	6000 0	10500 0	5000 0	5500 0	

Dane zawarte w tabeli mają charakter orientacyjny i służą planowaniu przedmiotowych nakładów. Zakres prac, ich harmonogram oraz ponoszone nakłady finansowe zależą od możliwości budżetowych gminy.

#### **Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

§ 1. Zakłada się dalsza sprzedaż zasobu mieszkaniowego Gminy dla najemców lokali na ich wniosek.

§ 2. Analizując dotychczasowy popyt na zakup lokali mieszkalnych planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

- 1) 2013 rok 7 mieszkań
- 2) 2014 rok 5 mieszkania
- 3) 2015 rok 4 mieszkania
- 4) 2016 rok 3 mieszkania
- 5) 2017 rok 3 mieszkania

Łącznie w latach 2013-2017 przewiduje się sprzedaż 22 mieszkań.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za lokale socjalne.

§ 2. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania i odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku.

§ 3. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostarczenie do lokalu między innymi energii elektrycznej, ciepłej, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą tego rodzaju usług.

§ 4. Bazową stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni ustala Wójt Gminy

§ 5. Uchwala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
  - a) za centralne ogrzewanie obsługiwane przez najemcę 10%

b) za wyposażenie lokalu w łazienkę 5%

c) za usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku położonym w miejscowości w której znajduje się:

- sklep 3%
- przystanek autobusowy 3%
- szkoła 3%
- ośrodek zdrowia 3%

2) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a) za usytuowaniu lokalu mieszkalnego w budynku, któryze względu na zły stan techniczny został przeznaczony dorozbiórki lub kwalifikuje się do remontu kapitalnego 10%

b) za usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku położonym w odległości ponad 2 km od

- sklepu 5%
- przystanku autobusowego 5%
- szkoły 5%

c) za usytuowanie lokalu mieszkalnego w suterenie lubna poddaszu 5%

d) za mieszkanie bez urządzeń wodociągowych 5%

e) za mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych 5%

§ 6. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 50% stawki bazowej.

§ 7. Właściciel może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc wcześniej, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 9. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

§ 10. Za powierzchnię użytkowa lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, schodów, pralni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

§ 11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 15 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazane przez niego konto.

## **Rozdział 6.**

### **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 Bartoszyce zarządzane są obecnie przez Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sędławkach.

§ 2. W kolejnych latach w miarę dokonywanych sprzedaży lokali mieszkalnych, zarządzanie będzie wykonywane przez wspólnoty mieszkaniowe.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 1. Utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach finansowane będzie z:

- czynszu za użytkowanie lokali,
- sprzedaż lokali mieszkalnych,
- budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- środki zewnętrzne.

§ 2. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego i koszty zarządu nieruchomościami:

Prognozowany przypis czynszu za lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Prognozowany przypis czynszu w zł
1	2013	49.300
2	2014	46.600
3	2015	45.000
4	2016	44.200
5	2017	43.300
Razem		228.400

#### Rozdział 8.

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontu oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Prognozowana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego ze środków pochodzących z czynszu (zł), przedstawia poniższa tabela:

Wysokość wydatków w kolejnych latach					
Rodzaj wydatków	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji	2465,0 0	2796,0 0	3150,0 0	3536,0 0	3897,0 0
Koszty remontów	26129, 00	24698, 00	23400, 00	22984, 00	22083, 00
Koszty zarządu:	20706, 00	19106, 00	18450, 00	17680, 00	17320, 00
z tego nieruch. wspólne	18635, 00	17195, 00	16605, 00	15912, 00	15588, 00
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Rozdział 9.

**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

- a) utrzymanie standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów,
- b) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez:
  - proponowanie zamiany lokalu na lokal tańszy w eksploatacji,
  - pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
  - reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.