

Wieloletni program gospodarowania
zasobem mieszkaniowym Miasta Kętrzyna
na lata 2007-2011

SPIS TREŚCI:

Rozdział I – Postanowienia ogólne	str. 3
Rozdział II – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	str. 3
Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji	str. 6
Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej	str. 7
Rozdział V – Planowana sprzedaż lokali	str. 9
Rozdział VI – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego	str. 10
Rozdział VII – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie	str. 11
Rozdział VIII – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	str. 11

Rozdział I – Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kętrzyn, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Kętrzyn przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:

- 1) zapewnienia mieszkańcom lokali socjalnych i lokali zamiennych,
- 2) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Miasto Kętrzyn,
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kętrzyn,
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Miejskiej Kętrzyn i gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Kętrzyn – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Burmistrzowi Miasta Kętrzyn do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) Przewiduje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Kętrzyn w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwania środków na rzecz mieszkalnictwa.
- 2) Miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe. Ponadto przewiduje się podjęcie przez gminę inwestycji związanych z budową lub adaptacją budynków wielorodzinnych w łącznej ilości około 110 lokali.

Rozdział II – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta wg stanu na dzień 30 czerwca 2007 roku określa poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych		Powierzchnia	
			wszystkich	w tym do rozbiórki	[m ²]	[%]
1	Budynki komunalne (stanowiące własność)	56	356	16	16 410,84	23,91
	w tym z lokalami socjalnymi	9	32	1	1 157,56	
2	Budynki wspólnot mieszkaniowych (z udziałem)	221	1 109	0	52 231,69	76,09
	w tym z lokalami socjalnymi	12	21	0	654,69	
Ogółem		277	1 465	16	68642,53	100,00
w tym z lokalami socjalnymi		21	53	1	1 812,25	

2. Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się

następująco:

Lp.	Data wzniesienia budynku	Budynki komunalne	Wspólnoty mieszkaniowe
1	do roku 1900 włącznie	26	80
2	1901 do 1945	25	87
3	1946 do 1970	1	21
4	1971 do 1990	4	32
5	po roku 1990	-	1

3. Aktualne wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media i urządzenia prezentuje poniższa tabela:

Rodzaj zasobów	Ilość lokali	Ogrzewanie			Gaz	Łazienka		WC			Ciepła woda		Poddasze lub suterena	Lokale ze wspólnymi pomieszczeniami
		piece	c.o. lokalne	c.o. z sieci miejskiej	jest	indywidualna	wspólna	indywidualne	wspólne	poza lokalem	z sieci miejskiej	własne		
w budynkach komunalnych	356	311	68	0	257	214	0	325	80	109	0	326	12	29
we wspólnotach mieszkaniowych	1109	504	264	297	1025	883	17	977	21	84	149	921	41	42
RAZEM	1465	815	332	297	1282	1097	17	1302	101	193	149	1247	53	71

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Kętrzyn systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych dla najemców (patrz rozdział V pkt. 5). Przewiduje się dalszy wzrost tej tendencji.

5. Corocznie – po śmierci dotychczasowego najemcy, w wyniku eksmisji lub dobrowolnego przekazania lokalu przez poprzedniego lokatora – udaje się odzyskać od kilku do kilkunastu lokali mieszkalnych. Ilość ta nie zabezpiecza jednak zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Miasta do zapewniania lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie posiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemów mieszkaniowych we własnym zakresie. Przewiduje się stopniowy spadek ilości odzyskiwanych lokali w związku z przewidywanym wzrostem ilości mieszkań wykupywanych przez dotychczasowych najemców.

6. **Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych**, oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, **wynoszą około 220 lokali**. W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielenia potrzeby kształtują się następująco:

- 1) około 20 lokali zamiennych z tytułu wykwaterowania z budynków, które ze względu na stan techniczny przeznaczone do rozbiórki,
- 2) około 30 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 3) około 70 lokali socjalnych dla osób, które złożyły wnioski o tego typu lokal w latach 1997 do 2007 i nadal oczekują na propozycję najmu (w tej grupie znajdują się również wnioski osób bezdomnych oraz osób o bardzo niskich dochodach lub bez dochodu),
- 4) około 100 lokali mieszkalnych dla osób, które złożyły wnioski mieszkaniowe w latach 2003 do 2007 włącznie, w tym wnioski osób usamodzielniających się po osiągnięciu pełnoletności i będących wychowankami domu dziecka.

7. Na lokale socjalne przeznaczane są głównie mieszkania o obniżonym standardzie. Do ich zasiedlenia kierowane są przede wszystkim osoby eksmitowane. W związku z niewielką ilością lokali, które ze względu na standard mogą pełnić rolę lokalu socjalnego, a także w związku z ich znikomym odzyskiem, osobom oczekującym na lokale socjalne przydzielane będą lokale pełnostandardowe o mniejszej powierzchni mieszkalnej, zapewniające jednak wymaganą ustawą minimalną powierzchnię przypadającą na jedną osobę.

8. W chwili obecnej miasto dysponuje 53 lokalami socjalnymi rozproszonymi w 21 budynkach, w tym również w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe skupiska tego typu lokali znajdują się w budynkach przy ul. Cukrowniczej 2 (budynek komunalny) i Kajki 19 (budynek wspólnoty mieszkaniowej).

9. Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego oraz aktualnie obowiązujący zakaz eksmisji bez wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona, mają bezpośredni wpływ na przewidywany dalszy wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, których niewystarczająca liczba pozwala aktualnie na realizację najwyżej kilku wyroków eksmisyjnych rocznie. Do przeprowadzenia eksmisji z lokalu osób, którym sąd w wyroku nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, niezbędne jest bowiem wskazanie przez gminę lub wierzyciela tzw. pomieszczenia tymczasowego, które powinno spełniać wymagania określone odrębnymi przepisami. Wymagania te są na tyle wysokie, iż w praktyce pomieszczenia tymczasowe musiałyby niewiele różnić się od lokali socjalnych. Aktualnie Miasto Kętrzyn nie posiada takich pomieszczeń. Nie przewiduje się też budowy lub adaptacji tego typu pomieszczeń. Z tego powodu należy uznać, iż w celu faktycznego dokonania eksmisji trzeba będzie przekwaterowywać eksmitowane osoby do lokali socjalnych, mimo nie posiadania przez te osoby prawa do lokalu socjalnego przyznanego w wyroku eksmisyjnym.

10. Należy podkreślić, że w przypadku nie wywiązywania się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, właścicielom lokali zajmowanych przez te osoby bez tytułu prawnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, co skutkuje dodatkowym obciążeniem finansowym dla gminy. Z tego powodu wskazane jest proponowanie odzyskiwanych lokali o niższym standardzie w pierwszej kolejności osobom eksmitowanym.

11. Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego praktycznie każdej eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych 5 lat co najmniej o 40 lokali. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.

12. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zm.). Zgodnie z treścią rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi, niezależnie od tego czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony jako lokal mieszkalny. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo wybudowane lokale będą pełnokomfortowe i jedynym kryterium zakwalifikowania ich jako lokal socjalny może być większe zagęszczenie (wynajęcie go gospodarstwu domowemu o większej liczbie osób, nie przekraczając jednak określonego ustawą minimum powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę).

13. Po odzyskaniu wolnego lokalu Burmistrz Miasta Kętrzyn decyduje o jego zakwalifikowaniu jako lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego, biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie Miasta oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.

14. 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 mieszkalny.

15. Podejmując działania zmierzające do pozyskania nowych lokali, zwłaszcza socjalnych, należy wziąć pod uwagę, że nie wydaje się celowym budowanie budynków zamieszkałych wyłącznie przez najemców socjalnych, gdyż:

- 1) osoby mające niski statut socjalny często funkcjonują patologicznie i polityka rozpraszania lokali socjalnych w całości zasobów mieszkaniowych może pozwolić im na poprawę swojego statusu społecznego i na integrację społeczną,
- 2) przy założeniu, że lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony (na czas przejściowych trudności finansowych najemcy), może okazać się, że jego dochody pozwalają na zawarcie umowy najmu na czas nie oznaczony; pozostanie on wówczas w dotychczasowym lokalu i nie będzie konieczności wykwaterowywania go do innego

- mieszkania (nastąpi przekwalifikowanie lokalu na mieszkalny),
- 3) możliwość zmiany statusu lokalu z socjalnego na lokal mieszkalny, wynajmowany na czas nie oznaczony, umożliwi najemcy w przyszłości jego wykupienie, jeżeli wyrazi taką wolę (lokale socjalne nie mogą być wykupywane),
 - 4) planowane tworzenie osiedli budownictwa socjalnego, a nawet budowy jednego budynku socjalnego, powodują zwykle ostre protesty właścicieli lub mieszkańców okolicznych nieruchomości, skutecznie opóźniające lub wręcz uniemożliwiające inwestorowi uzyskanie pozwolenia na budowę.

16. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w najbliższych pięciu latach będzie kształtowała się następująco:

	Stan na dzień 30.06.2007	2007	2008	2009	2010	2011
Liczba mieszkań komunalnych	1.465	1.385	1.291	1.265	1.187	1.108
w tym lokali socjalnych	53	55	63	110	115	120
Powierzchnia mieszkań ogółem [m ²]	68.642	64.882	60.247	59.103	55.398	51.646

17. Zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę nowych budynków wielorodzinnych lub adaptację istniejących budynków w celu utworzenia w nich lokali komunalnych, w tym także lokali socjalnych. Gmina będzie ubiegała się o pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych, m. in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów, co potwierdzają m. in. wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Miasta, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych Miasta.

2. Analizę potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata, przedstawia poniższa tabela:

Zakres prac remontowych:	Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2007	2008	2009	2010	2011
Dachy (w tym kominy)	1 310	1 190	970	840	720
Elewacje (w tym balkony)	1 600	1 200	950	870	910
Instalacje c.o. i c.w.	65	50	47	39	38
Instalacje elektryczne, odgromowe	36	37	43	40	36
Instalacje gazowe	30	28	27	31	26
Instalacje wod.-kan.	45	43	39	41	40
Klatki schodowe	153	72	63	65	59
Odwodnienia budynków	333	280	170	157	131
Przestawienie/wymiana pieców	200	75	78	81	85
Remonty odzyskiwanych lokali	200	105	107	111	115
Stolarka budowlana	133	42	136	86	127
Inne, w tym rozbiórki	250	200	180	130	70
RAZEM	4 355	3 322	2 810	2 491	2 357

3. Prognozę wielkości środków finansowych przeznaczonych na wydatki remontowe w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

	Planowane wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2007	2008	2009	2010	2011
Remonty budynków komunalnych	717	932	1106	1140	1169
Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	603	613	676	690	700
RAZEM	1 320,0	1 545,0	1 782,0	1 830,0	1 869,0

4. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę w terminie do 15 września roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy i przedkładanych Burmistrzowi Miasta Kętrzyn do zatwierdzenia.

Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu, tj.: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne wynikające z umowy, a także zwrot nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub nakładów na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej w Kętrzynie.

5. Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym.

6. Podwyżka czynszu przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Za uzasadnione uważa się podwyższenie czynszu:

- 1) do poziomu zapewniającego pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu,
- 2) do poziomu zapewniającego zwrot kapitału w skali roku nie wyższy niż:
 - a) 1,5 % nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10 % nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową
 - aż do ich pełnego zwrotu,
- 3) w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym; średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest

ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

7. Teren miasta Kętrzyna dzieli się na następujące strefy:

- 1) strefa **specjalna**, obejmująca:
 - a) budynki przy ul. gen. Wł. Sikorskiego od numeru 72 narastająco,
 - b) ul. Adama Asnyka,
 - c) ul. Władysława Orkana - budynki oznaczone numerami 1 i 2;
- 2) strefa **peryferyjna**, obejmująca:
 - a) obszar miasta na południe od linii kolejowej Olsztyn - Ełk,
 - b) ulicę Bałtycką,
 - c) ulicę Budowlaną;
- 3) strefa **miejska**, obejmująca pozostały obszar miasta poza strefą specjalną i peryferyjną.

8. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 1) czynniki **obniżające** stawkę podstawową:
 - a) budynek położony na terenie strefy specjalnej – zmniejszenie o 10%,
 - b) budynek położony na terenie strefy peryferyjnej – zmniejszenie o 5%,
 - c) lokal na parterze lub na ostatniej kondygnacji w budynku – zmniejszenie o 5%,
 - d) lokal na strychu lub w suterenie – zmniejszenie o 5%,
 - e) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – zmniejszenie o 8%,
 - f) brak instalacji ciepłej wody w lokalu – zmniejszenie o 5%,
 - g) brak instalacji gazowej w lokalu – zmniejszenie o 5%,
 - h) brak w lokalu instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – zmniejszenie o 15%,
 - i) brak łazienki w lokalu – zmniejszenie o 3%,
 - j) ustęp poza lokalem – zmniejszenie o 5%,
 - k) ustęp poza budynkiem – zmniejszenie o 7%,
 - l) mieszkanie z pomieszczeniami wspólnie użytkowanymi przez kilku najemców – zmniejszenie o 7%,
 - m) kuchnia bez oświetlenia dziennego – zmniejszenie o 5%,
 - n) lokale przeznaczone do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny – zmniejszenie o 20%.

Przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie może być niższa niż 40% stawki podstawowej;

- 2) czynniki **podwyższające** stawkę podstawową:
 - a) lokale położone na kondygnacjach: poza parterem, ostatnią kondygnacją, suteroną i strychem – zwiększenie o 5%,
 - b) lokale w budynku położonym na terenie strefy miejskiej – zwiększenie o 10%,
 - c) lokale w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1969 r. z wyłączeniem budynku przy ul. Kwiatowej 4a – zwiększenie o 60%,
 - d) lokale w następujących budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1969 r. przy ulicy: Bolesława Chrobrego nr 2, Ignacego Daszyńskiego nr 2, 8, 12, Bolesława Limanowskiego nr 14, Mazurskiej nr 1, 3 i 9, gen. Wł. Sikorskiego nr 31 i 33, Romualda Mielczarskiego nr 2, Ludwika Osińskiego nr 2, Rycerskiej nr 3 i 9, Wojska Polskiego 10 – zwiększenie o 40%.

Przy zastosowaniu czynników podwyższających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie może być wyższa niż 175% stawki podstawowej.

9. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

11. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość tego czynszu – najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

13. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z ust. 8 pkt 1).

14. Przed zmianą umowy najmu, zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników opisanych w pkt 12 i 13.

15. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego, dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący może zwrócić najemcy wartość ulepszenia i podwyższyć odpowiednio czynsz. W razie nie zwrócenia wartości ulepszenia najemca opłaca czynsz w wysokości nieuwzględniającej ulepszenia.

16. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

Rozdział V – Planowana sprzedaż lokali

1. Podstawowym celem sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Miasta Kętrzyn jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom może być prowadzona przy zastosowaniu bonifikaty, którą regulują przepisy odrębne.

3. Znaczne rozproszenie udziałów Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobów. Celowym zatem jest dążenie do stopniowego zmniejszania tych udziałów, zwłaszcza w sytuacji, gdy należy liczyć się z ograniczaniem woli Miasta jako współwłaściciela nieruchomości w wyniku podejmowania przez wspólnoty uchwał dotyczących planów gospodarczych, planów remontowych, wysokości funduszy remontowych czy wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnych.

4. Należy jednak podkreślić, że planowana sprzedaż lokali nie może kolidować z nałożonymi na gminę ustawowymi obowiązkami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, która musi posiadać stały zasób lokali komunalnych zabezpieczający lokum ofiarom klęsk żywiołowych czy katastrof budowlanych oraz osobom najuboższym.

5. Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kętrzyn kształtowała się następująco:

Rok	Ilość sprzedanych lokali	Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali [m2]
2000	47	brak danych
2001	58	
2002	30	
2003	200	
2004	151	7 933,90
2005	80	4 027,74

2006	96	4 050,90
------	----	----------

6. Na podstawie sprzedaży lokali komunalnych w latach ubiegłych szacuje się, że sprzedaż lokali utrzyma się na podobnym poziomie, w związku z czym zakłada się, iż w kolejnych latach sprzedaż roczna będzie się kształtowała na poziomie od 80 do 130 lokali.

7. W oparciu o dotychczasowe dane rynkowe oraz zakładając 3% wzrost cen mieszkań w kolejnych latach i zwiększenie wysokości udzielanej przy sprzedaży bonifikaty, przewiduje się osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży:

Rok	Liczba lokali	Wartość sprzedaży [tys. zł]
2007	80	150,0
2008	130	50,2
2009	100	39,8
2010	80	32,8
2011	80	33,8

Rozdział VI – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych,
- 2) wpłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela (m. in. media),
- 3) środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych,
- 4) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego (np. takie, którym wypowiedziano umowę najmu i uległa już ona rozwiązaniu),
- 5) wpływy z reklam,
- 6) środki finansowe z budżetu miasta.

2. W okresie objętym programem przewiduje się również pozyskiwanie środków zewnętrznych, m.in. w oparciu o program rewitalizacji.

3. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe. Prognozowane wpływy w latach 2007 – 2011 przedstawia poniższa tabela:

	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2007	2008	2009	2010	2011
Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale	2 360,0	2 257,2	2 280,7	2 201,9	2 114,3
Przychody ze sprzedaży lokali	150,0	50,2	39,8	32,8	33,8
RAZEM	2 510,0	2 307,4	2 320,5	2 234,7	2 148,1

Zakładane wpływy z czynszów uwzględniają przewidywane zmiany powierzchni mieszkalnej (zarówno sprzedaż lokali, jak również pozyskanie nowych) oraz wzrost stawki bazowej czynszu o

średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (przy założeniu wysokości tego wskaźnika w kolejnych latach na poziomie 3%).

3. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2007 – 2011:

	Planowane koszty utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2007	2008	2009	2010	2011
Koszty bieżącej eksploatacji	1 295,50	1 239,0	1 252,0	1 208,7	1 160,6
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	716,9	676,1	683,2	659,5	633,3
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 281,0	1 219,30	1 258,20	1 203,2	1 143,1
Wydatki inwestycyjne	672,6	643,3	650,0	627,5	602,6
Pozostałe koszty	109,1	104,3	105,4	101,8	97,7
RAZEM	4 075,1	3 882,0	3 948,8	3 800,7	3 637,3

Opracowując powyższą prognozę uwzględniono przewidywane zmiany powierzchni mieszkalnej (zarówno sprzedaż lokali, jak również pozyskanie nowych) oraz wzrost kosztów utrzymania zasobów o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (przy założeniu wysokości tego wskaźnika w kolejnych latach na poziomie 3%).

Rozdział VII – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Miasto Kętrzyn zleciło zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym Kętrzyńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Kętrzynie – na podstawie umowy o zarządzanie zawartej w oparciu o przeprowadzony przetarg na tę usługę. Umowa ta zawarta jest na okres do 31 grudnia 2008 roku. Po upływie tego okresu zarządzanie zasobem mieszkaniowym dalej będzie powierzane uprawnionemu zarządcy na podstawie umowy zawartej w wyniku postępowania przetargowego.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

Rozdział VIII – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym będą podejmowane m. in. następujące działania:

- 1) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada mniej niż 50% udziałów,
- 2) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie zamiany lokalu na inny o niższych opłatach związanych z jego utrzymaniem przez najemcę,
- 3) zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej.