

Załącznik do Uchwały Nr XXX/181/12

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 31 maja 2012 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2012-2016**

Spis treści:

Rozdział I– Postanowienia ogólne

Rozdział II– Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Rozdział III - Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej

Rozdział V – Planowana sprzedaż lokali

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

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

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

Rozdział IX – Obniżki czynszu

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

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

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście lub gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kętrzyn,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kętrzyn,
- 3) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, 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, oraz z wyjątkiem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach oddanych w trwałą zarząd,
- 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 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) Miasto w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej głównie w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe. Ponadto przewiduje się adaptację innych lokali na mieszkalne celem wzbogacenia gminnego zasobu mieszkaniowego.

## Rozdział II.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku określa poniższa tabela:

| Lp. | Rodzaj zasobów                                      | Ilość budynków | Ilość lokali mieszkalnych |                    | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych |        |
|-----|---|----------------|---------------------------|--------------------|---|--------|
|     |   |                | wszystkich                | w tym do rozbiórki | [m <sup>2</sup> ]                         | [%]    |
| 1   | Budynki komunalne (stanowiące własność miasta)      | 27             | 124                       | 17                 | 4877,62                                   | 15,48  |
|     | w tym z lokalami socjalnymi                         | 3              | 11                        | 1                  | 352,69                                    |        |
| 2   | Budynki wspólnot mieszkaniowych (z udziałem miasta) | 191            | 590                       | 0                  | 26623,96                                  | 84,52  |
|     | w tym z lokalami socjalnymi                         | 12             | 20                        | 0                  | 591,57                                    |        |
|     | Ogółem  | 218            | 714                       | 17                 | 31501,58                                  | 100,00 |
|     | w tym z lokalami socjalnymi                         | 15             | 31                        | 1                  | 944,26                                    |        |

2. Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco (stan na 31.12.2011):

| Lp. | Data wzniesienia budynku | Liczba budynków komunalnych | Liczba lokali w budynkach komunalnych | Budynki Wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy | Liczba lokali mieszkalnych należących do GMK |
|-----|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1   | do roku 1900 włącznie    | 15                          | 51                                    | 75   | 197  |
| 2   | 1901 do 1945             | 9                           | 44                                    | 89   | 324  |
| 3   | 1946 do 1970             | 1                           | 17                                    | 11   | 22   |
| 4   | 1971 do 1990             | 2                           | 12                                    | 16   | 47   |
| 5   | po roku 1990             | -                           | -                                     | -  | -  |

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

| Rodzaj zasobów                | Ilość lokali | Ogrzewanie |              |                        | inne (kominiek, ogrzewanie elektr.) | Gaz jest   | Łazienka   | Ciepła woda       |            | WC        |              |
|-------------------------------|--------------|------------|--------------|------------------------|-------------------------------------|------------|------------|-------------------|------------|-----------|--------------|
|                               |              | piece      | c.o. lokalne | c.o. z sieci miejskiej |                                     |            |            | z sieci miejskiej | własne     | wspólne   | indywidualne |
| w budynkach komunalnych       | 124          | 95         | 24           | 0                      | 5                                   | 52         | 83         | 0                 | 96         | 19        | 105          |
| we wspólnotach mieszkaniowych | 590          | 390        | 98           | 79                     | 23                                  | 412        | 370        | 25                | 509        | 7         | 459          |
| <b>RAZEM</b>                  | <b>714</b>   | <b>485</b> | <b>122</b>   | <b>79</b>              | <b>28</b>                           | <b>464</b> | <b>453</b> | <b>25</b>         | <b>605</b> | <b>26</b> | <b>564</b>   |

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Kętrzyn systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań komunalnych najemcom (patrz rozdział V pkt.5).

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.

6. Aktualne potrzeby w zakresie ilości lokali komunalnych, oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, wynoszą około 183 lokali. W zależności od kategorii lokalu oraz podstawy prawnej jego przydzielenia potrzeby kształtują się następująco:

- 1) 17 lokali zamiennych z tytułu wykwaterowania z budynków, które ze względu na stan techniczny przeznaczono do rozbiórki,
- 2) 20 lokali socjalnych z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 3) 64 lokale socjalne dla osób które złożyły wnioski,
- 4) 82 lokale mieszkalne dla osób, które złożyły wnioski o tego typu lokal, 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 o mniejszej powierzchni mieszkalnej, zapewniające jednak wymaganą ustawą minimalną powierzchnię przypadającą na jedną osobę.

8. W chwili obecnej miasto dysponuje 31 lokalami socjalnymi rozproszonymi w 15 budynkach, w tym również w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Największe skupiska tego typu lokali znajdują się w budynkach przy ul. Cukrowniczej 2 (budynek komunalny), ul. Sikorskiego 72 i ul. Kajki 19 (budynki wspólnot mieszkaniowych).

9. Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego oraz aktualnie obowiązujący zakaz eksmisji bez wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona eksmisja, mają bezpośredni wpływ na 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.

10. Należy podkreślić, że w przypadku niewywiązywania się przez gminę z ustawowego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych 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 30 lokali w skali roku. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali mieszkalnych z przeznaczeniem ich na lokale socjalne i tymczasowe.

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 pełnostandardowe 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). Ten stan prawny oraz stan techniczny obecnie posiadanego zasobu skłaniają do wniosku, iż powinna być realizowana budowa lokali komunalnych a zwolnione lokale w starym zasobie winny być przeznaczane na lokale socjalne.

13. Obecnie 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 najemców, którzy przestali spełniać warunki uprawniające do zajmowania lokalu socjalnego, 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 spełniające warunki do najmu lokalu socjalnego 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 nieoznaczony; 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 nieoznaczony, 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:

|                             | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Liczba mieszkań komunalnych | 714  | 705  | 703  | 700  | 695  |
| w tym lokali socjalnych     | 30   | 35   | 38   | 39   | 40   |

17. Pozyskanie mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych będzie opierało się na naturalnym odzyskiwaniu lokali mieszkalnych, adaptację istniejących budynków w celu utworzenia w nich lokali komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

18. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem budynków wybudowanych przed 1945 rokiem (około 86 % lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r.) Jednocześnie większość lokali mieszkalnych około 85 % znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Prognoza stanu technicznego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2012-2016 będzie kształtować się następująco:

| LP. | Adres nieruchomości | Prognoza stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych oraz socjalnych (dobry*, dostateczny**, nieodpowiedni***, nieodpowiedni – do rozbiórki lub sprzedaży****) w następujących latach: |                              |                              |                              |                              |
|-----|---------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|     |                     | 2012  | 2013                         | 2014                         | 2015                         | 2016                         |
| 1   | ul. Bydgoska 11b    | nieodpowiedni – do rozbiórki  | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki |
| 2   | ul. Bydgoska 13a    | nieodpowiedni – do rozbiórki  | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki |
| 3   | ul. Chopina 3       | nieodpowiedni – do rozbiórki  | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki |
| 4   | ul. Chopina 13a     | dostateczny   | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 5   | ul. Chopina 19      | dostateczny   | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 6   | ul. Cukrownicza 2   | dostateczny   | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |

|    |                                  |                              |                              |                              |                              |                              |
|----|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 7  | ul. Daszyńskiego 13              | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 8  | ul. Kajki 9                      | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 9  | ul. Kaszubska 10a                | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 10 | ul. Kaszubska 10b                | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 11 | ul. Miejska 3                    | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 12 | ul. Miejska 5                    | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 13 | ul. Ogrodowa 1                   | dobry                        | dobry                        | dobry                        | dobry                        | dobry                        |
| 14 | ul. Ogrodowa 8                   | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 15 | ul. Orkana 2                     | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 16 | ul. Pocztowa 6b                  | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                |
| 17 | ul. Pocztowa 7                   | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                |
| 18 | ul. Pocztowa 10                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 19 | ul. Pow. Warszawy 23             | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 20 | ul. Sikorskiego 5a               | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki |
| 21 | ul. Sikorskiego 7a               | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki | nieodpowiedni – do rozbiórki |
| 22 | ul. Sikorskiego 12 (przybudówka) | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                |
| 23 | ul. Sikorskiego 16 (przybudówka) | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                | nieodpowiedni                |
| 24 | ul. Sikorskiego 24b              | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 25 | ul. Zatorze 7                    | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |
| 26 | ul. Zatorze 9                    | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  | dostateczny                  |

\*dobry- budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontu,

\*\*dostateczny – elementy konstrukcji budynku są w stanie dostatecznym, natomiast inne elementy budynku należy konserwować bądź wymienić (okna, konserwacja pokrycia dachowego, remont elewacji, wymiana instalacji, odwodnienie budynku),

\*\*\*nieodpowiedni – uszkodzone elementy wymagające remontu.

Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych i socjalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2012-2016 będzie kształtowała się na poziomie dostatecznym.

### **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] |      |      |      |      |
|--------------------------|---|------|------|------|------|
|                          | 2012  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Dachy (w tym kominy)     | 150   | 155  | 160  | 164  | 169  |

|  |             |             |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Elewacje                                       | 180         | 185         | 191         | 197         | 203         |
| Instalacje c.o. i przestawianie/wymiana pieców | 82          | 70          | 60          | 50          | 80          |
| Instalacje elektryczne, odgromowe              | 55          | 45          | 35          | 40          | 45          |
| Instalacje gazowe                              | 10          | 11          | 12          | 10          | 12          |
| Instalacje wod.-kan.                           | 20          | 21          | 23          | 39          | 40          |
| Klatki schodowe                                | 50          | 52          | 53          | 55          | 60          |
| Odwodnienia budynków                           | 150         | 150         | 130         | 110         | 100         |
| Remonty odzyskiwanych lokali                   | 150         | 155         | 159         | 164         | 168         |
| Stolarka budowlana                             | 148         | 120         | 130         | 120         | 150         |
| Inne, w tym rozbiórki                          | 300         | 250         | 220         | 210         | 200         |
| <b>RAZEM</b>                                   | <b>1295</b> | <b>1214</b> | <b>1173</b> | <b>1159</b> | <b>1227</b> |

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] |            |            |             |             |
|---|---|------------|------------|-------------|-------------|
|   | 2012  | 2013       | 2014       | 2015        | 2016        |
| Remonty budynków komunalnych                    | 180   | 360        | 400        | 450         | 550         |
| Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych | 579   | 584        | 590        | 596         | 602         |
| <b>RAZEM</b>                                    | <b>759</b>  | <b>944</b> | <b>990</b> | <b>1046</b> | <b>1152</b> |

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 jako wniosek do projektu budżetu.

#### **Rozdział IV. Zasady polityki czynszowej**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. Winno się dążyć do tego by czynsz pokrywał wszystkie 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 na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową.

3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania 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 m<sup>2</sup> 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 peryferyjna, obejmująca:

- a) obszar miasta na południe od linii kolejowej Olsztyn-Ełk,
- b) ulicę Bałtycką,
- c) ulicę Budowlaną,
- d) ulicę Wł. Orkana,
- e) ulicę Gen. Wł. Sikorskiego od nr 72.

2) strefa miejska, obejmująca pozostały obszar miasta poza strefą peryferyjną.

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

1) czynniki obniżające stawkę podstawową:

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

Przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie może być niższa niż 70% stawki podstawowej;

2) czynniki podwyższające stawkę podstawową:

- a) lokale w budynku położonym na terenie strefy miejskiej – zwiększenie o 10%,
- b) lokale w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1969 r. – zwiększenie o 60%,
- c) lokale w następujących budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1969 r. przy ulicy: Bolesława Chrobrego nr 2, Ignacego Daszyńskiego nr 2 i 8, Bolesława Limanowskiego nr 14, Mazurskiej nr 3 i 9, Ludwika Osieńskiego nr 2, Rycerskiej nr 9, Wojska Polskiego 10 – zwiększenie o 40%,

d) lokale w budynkach w których dokonano termomodernizacji budynku, remontu elewacji, wykonania odwodnienia budynku, remontu kapitalnego dachu - zwiększenie o 20%.

Przy zastosowaniu czynników podwyższających indywidualna stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie może być wyższa niż 160 % 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 lub pomieszczenie tymczasowe 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 zasobu. 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:

| <b>Rok</b> | <b>Ilość sprzedanych lokali</b> |
|------------|---------------------------------|
| 2007       | 101                             |
| 2008       | 166                             |
| 2009       | 124                             |
| 2010       | 108                             |
| 2011       | 289                             |



6. W związku ze zmniejszeniem bonifikaty udzielanej przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców z 99% na 20 % szacuje się sprzedaż lokali w okresie 2012-2016 w ilości 37 lokali.

| Rok  | Liczba lokali |
|------|---------------|
| 2012 | 4             |
| 2013 | 5             |
| 2014 | 8             |
| 2015 | 10            |
| 2016 | 10            |

## 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,
- 7) pożyczki i kredyty na zwiększenie zasobu lokalowego.

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

3. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe. Prognozowane wpływy w latach 2012 – 2016 przedstawia poniższa tabela:

|  | Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł] |             |             |             |             |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 2012   | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        |
| Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale mieszkalne | 1400   | 1442        | 1485        | 1529        | 1575        |
| Przychody ze sprzedaży lokali                                | 4,3  | 306         | 490         | 612         | 612         |
| <b>RAZEM</b>   | <b>1404,3</b>  | <b>1748</b> | <b>1975</b> | <b>2141</b> | <b>2187</b> |

Zakładane wpływy z czynszów uwzględniają przewidywane zmiany powierzchni mieszkalnej (zarówno sprzedaż lokali, jak również pozyskanie nowych) oraz wzrost stawki bazowej czynszu m.in. 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%) (Prognoza wpływów ze sprzedaży została wyliczona przyjmując średnią powierzchnię sprzedanego lokalu mieszkalnego 45 m<sup>2</sup> oraz cenę za m<sup>2</sup> 1700 zł).

4. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2012 – 2016.

|  | Planowane koszty utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł] |      |      |      |      |
|--|---|------|------|------|------|
|  | 2012  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Koszty bieżącej eksploatacji   | 375   | 386  | 397  | 409  | 422  |
| Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (wraz z funduszem remontowym ) | 759   | 944  | 990  | 1046 | 1152 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi  | 572   | 590  | 606  | 625  | 643  |
| Wydatki inwestycyjne   | 500   | 500  | 500  | 500  | 500  |

|              |             |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>RAZEM</b> | <b>2206</b> | <b>2420</b> | <b>2493</b> | <b>2580</b> | <b>2717</b> |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

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%). Zestawienie to wykazuje, że polityka czynszowa nie może opierać się o zmiany w oparciu o wskaźnik inflacji, ale winny być podjęte zdecydowane kroki zmierzające do zrównoważenia kosztów z dochodami.

## **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 30 czerwca 2012 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, a w szczególności tworzenie jednostki organizacyjnej.

## **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) zwiększenie windykacji należnych opłat za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie zamiany lokalu na inny o niższych opłatach związanych z jego utrzymaniem przez najemcę,
- 2) zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta przez pozyskiwanie i adaptację budynków o funkcji niemieszkalnej oraz zakup nowych lokali,
- 3) zamiany pomiędzy najemcami celem optymalizacji zasiedlenia lokali oraz uwzględnienia możliwości finansowych najemców,
- 4) wyłączenie z zasobu i wykwaterowanie lokatorów z budynków o złym stanie technicznym, wymagających wysokich nakładów inwestycyjnych,
- 5) zapewnienie lokali najemcom, których lokale zostały wyłączone ze sprzedaży na ich rzecz, a które gmina przeznaczyła do zbycia,
- 6) współpraca z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w zakresie zapewniania lokali z zasobu towarzystwa najemcom gminnego zasobu lokalowego, którzy pozostawiają gminie zajmowane lokale,
- 7) zapewnienie lokali najemcom budynków przeznaczonych do sprzedaży,
- 8) zapewnienie lokali najemcom budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- 9) wypowiedzanie umów najmu i proponowanie lokali zamiennych najemcom lokali mieszkalnych którzy nie skorzystali z przysługującego pierwszeństwa w jego nabyciu.

## **Rozdział IX.**

### **Obniżki czynszu**

1. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony o :

- a) 10% dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40% wysokości najniższej emerytury,
- b) 20 % dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 30% wysokości najniższej emerytury,

2. Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oprócz najemców lokali socjalnych.

3. Obniżkę, o której mowa w pkt 1, udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy, z zastrzeżeniem pkt 5.

4. W przypadku umów najmu na lokale socjalne obniżki, o której mowa w pkt 1, nie udziela się.

5. Wniosek składa się do dnia 10-go każdego miesiąca w podmiocie zarządzającym lokalami komunalnymi.

Do wniosku załącza się:

- deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek.
- zaświadczenie zarządcy budynku o wysokości naliczonego czynszu za ostatni miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym składany jest wniosek, z jednoczesną informacją o powstałych zaległościach w trakcie korzystania z obniżki, o której mowa w niniejszym podrozdziale, bądź zaległościach powstałych w trakcie pobierania dodatku mieszkaniowego.

6. Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości z tytułu zajmowania lokalu.

7. W celu ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres z przyczyn, o których mowa w pkt.1 i 2, najemca jest zobowiązany złożyć kolejny wniosek z aktualnymi wymaganymi dokumentami, przed upływem okresu na jaki został przyznany do 10-go dnia danego miesiąca.

8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, najemca traci prawo do obniżki czynszu.

9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale do postępowań w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy:

- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 734 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. Nr 156, poz. 1828 ze zm.).