

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY FROMBORK  
NA LATA 2011-2015**

**Frombork styczeń – luty 2011**

## Spis treści:

### **Rozdział I**

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Wprowadzenie ..... | str. 3 |
|--------------------|--------|

### **Rozdział II**

|                                                                                                                                                                      |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Frombork z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych ..... | str. 5 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

### **Rozdział III**

|                                                                                                                                                                                                   |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata oraz planowane wydatki na ich utrzymanie w latach 2011-2015 ..... | str. 9 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

### **Rozdział IV**

|                                                    |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach ..... | str. 14 |
|----------------------------------------------------|---------|

### **Rozdział V**

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu ..... | str. 18 |
|-----------------------------------------------------------------|---------|

### **Rozdział VI**

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 ..... | str. 24 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|

### **Rozdział VII**

|                                                                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Frombork ..... | str. 28 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

### **Rozdział VIII**

|                                                                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork ..... | str. 29 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

### **Rozdział IX**

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Podsumowanie ..... | str. 30 |
|--------------------|---------|

### **Rozdział I**

# WPROWADZENIE

## § 1.

W dniu 1 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.).

W art. 21 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy ustawodawca zobowiązał rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie w ust. 2 tego artykułu ustawodawca określił, że powyższy program winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. Zasady polityki czynszowej,
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy,
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu gminy, koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Poprzedni program został opracowany i przyjęty przez Radę Miejską Gminy Frombork w 2005 roku i obowiązywał w latach 2006-2010. Znowelizowane przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązujące od 1 stycznia 2007 roku wprowadziły szereg zmian dotyczących podwyżek czynszów oraz innych opłat za używanie lokali. Ponadto stan zasobu mieszkaniowego od 2005 roku uległ znacznym zmianom na skutek sprzedaży mieszkań. W bieżącym roku zachodzi potrzeba uchwalenia nowego Programu, który określi podstawowe kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Frombork.

## § 2.

**Ilekroć, w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork na lata 2010-2014 jest mowa o:**

- 1) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

- cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902i Nr 173, poz. 1218);
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Frombork;
  - 3) zasób komunalny – należy przez to rozumieć mieszkaniowe zasoby komunalne;
  - 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
  - 5) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
  - 6) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal dotychczas używany, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
  - 7) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) oraz w przepisach wykonawczych;
  - 8) właścicielu - należy przez to rozumieć wynajmującego tj. Gminę Frombork, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu;
  - 9) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrz Miasta i Gminy Frombork;
  - 10) wartości odtworzeniowej lokalu - należy przez to rozumieć iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wojewoda ogłasza, co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego, w drodze obwieszczenia, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
  - 11) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie

- z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 12) opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych;
- 13) kosztach Zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć koszty, na Które składają się w szczególności:
- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
  - opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
  - ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
  - wynagrodzenie członków Zarządu lub zarządcy.

## Rozdział II

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY Z UWZGLĘDNIENIEM LOKALI SOCJALNYCH I POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 3.

Strukturę lokali komunalnych pozostających w zasobach mieszkaniowych Gminy i budynkach zarządzanych przez Wspólnoty według stanu na 31.12.2010 r. przedstawia poniższa tabela:

| Lp.   | Wyszczególnienie              |        | Liczba   |               |                                 |                  | Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup> |             |
|-------|-------------------------------|--------|----------|---------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------|
|       |                               |        | budynków | Lokali ogółem | Z liczby lokali ogółem przypada |                  | komunalnych                          | wykupionych |
|       |                               |        |          |               | Lokale komunalne                | Lokale wykupione |                                      |             |
| 1.    | Budynki komunalne i pozostałe | Miasto | 24       | 93            | 53                              | 40               | 2.557,94                             | 2.053,83    |
|       |                               | Gmina  | 15       | 50            | 18                              | 32               | 270,33                               | 686,36      |
| 2.    | Budynki wspólnot              | Miasto | 17       | 280           | 56                              | 224              | 2.804,12                             | 11.358,94   |
|       |                               | Gmina  | 4        | 65            | 19                              | 46               | 754,22                               | 2.026,64    |
| RAZEM |                               |        | 60       | 488           | 146                             | 342              | 6.386,61                             | 16.125,77   |

Budynki komunalne i pozostałe zarządzane są przez Burmistrza Miasta i Gminy Frombork. Budynki wspólnot posiadają wybrane zarządy i zarządzane są przez opłaconych przez nie profesjonalnych zarządców lub samodzielnie przez zarządy.

W ogólnej liczbie 146 gminnych lokali, w 10 budynkach gminnych znajduje się 17 lokali socjalnych. W tych lokalach umowa najmu zawierana jest na czas określony.

1. Nie wszystkie budynki komunalne oraz budynki wspólnot są podłączone do gminnej sieci ciepłowniczej. Do sieci wodociągowej podłączone są wszystkie mieszkania komunalne w budynkach zarządzanych przez Urząd Miasta i Gminy Frombork.
2. 17 mieszkań w budynkach zarządzanych przez Urząd Miasta i Gminy Frombork i 50 mieszkań komunalnych we wspólnotach wyposażonych jest w instalację c.o z sieci miejskiej. Pozostałe ogrzewane są piecami kaflowymi lub posiadają ogrzewanie etażowe.
3. W związku z brakiem – poza wsią Narusa, gminnej sieci kanalizacyjnej wszystkie budynki na wsi posiadają szamba bezodpływowe zbierające ścieki z jednego lub kilku budynków.

#### **§ 4.**

1. W latach najbliższych nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych, może to ulec zmianie po uzyskaniu środków pozabudżetowych na dofinansowanie budowy budynku socjalnego. Nie przewiduje się też powiększenia zasobów mieszkaniowych w wyniku adaptacji budynków na cele mieszkaniowe. Mieszkania do zasiedlenia uzyskiwać się będzie wyłącznie z tzw. „ruchu ludności”. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku wykupu lokali od Osób prywatnych, budowanych przez inne podmioty niż Gmina lub sprzedaży przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych. Planuje się sprzedaż 8 mieszkań komunalnych rocznie. W roku 2011, jeżeli środki finansowe pozwolą zamierza się wykupić 2 mieszkania w budynku z budownictwa prywatnego na Osiedlu Słonecznym.
2. W związku z tym przewiduje się utrzymanie stanu ilościowego mieszkań komunalnych.

| <b>Lp.</b> | <b>Wyszczególnienie lat</b> | <b>Liczba<br/>( stan na 31.12 każdego roku)</b> | <b>Uwagi</b> |
|------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>1.</b>  | 2011                        | 146                                             |              |
| <b>2.</b>  | 2012                        | 138                                             |              |
| <b>3.</b>  | 2013                        | 130                                             |              |
| <b>4.</b>  | 2014                        | 122                                             |              |
| <b>5.</b>  | 2015                        | 114                                             |              |

Zasób mieszkaniowy stanowi 146 lokali spośród. Których 17 lokali, to lokale socjalne.

#### **§5.**

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy został określony po dokonaniu w 2010 r. rocznych przeglądów technicznych zgodnie z art. 62 ust. 2 Prawa Budowlanego oraz dokonaniu zgodnie z art. 62 ust.1 Prawa Budowlanego okresowego przeglądu technicznego

w roku 2008 budynków komunalnych i w roku 2010 budynków wspólnot. Powyższe opinie techniczne stanowią podstawę do podziału budynków mieszkalnych według ich stanu technicznego.

2. Stan techniczny budynków komunalnych i wspólnot ( według stanu na 31.12.2010 r.) przedstawia poniższa tabela:

| Lp.          | Stan techniczny budynków | Budynki komunalne i pozostałe |                                | Budynki wspólnot |                                |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
|              |                          | Liczba                        |                                | Liczba           |                                |
|              |                          | Budynków ogółem               | Lokali komun. w tych budynkach | Budynków ogółem  | Lokali komun. w tych budynkach |
| 1.           | Bardzo dobry             | 0                             | 0                              | 3                | 9                              |
| 2.           | Dobry                    | 4                             | 11                             | 4                | 10                             |
| 3.           | Średni                   | 9                             | 36                             | 9                | 65                             |
| 4.           | Zły                      | 26                            | 99                             | 5                | 3                              |
| <b>RAZEM</b> |                          | <b>39</b>                     | <b>146</b>                     | <b>21</b>        | <b>87</b>                      |

Z danych zawartych w tabeli wynika, że w zasobie komunalnym dominuje zły (66,7%) stan techniczny budynków.

## §6.

1. Zestawienie budynków komunalnych w zależności od roku budowy, w których znajdują się lokale komunalne, przedstawia poniższa tabela:

| Rok budowy | Ilość budynków | Udział % |
|------------|----------------|----------|
| do 1920    | 13             | 33,34    |
| 1921-1945  | 14             | 35,91    |
| 1946-1960  | 6              | 15,38    |
| 1961-1980  | 3              | 7,69     |
| Po 1980    | 3              | 7,69     |
| razem      | 39             | 100      |

Lokale komunalne znajdują się w większości w budynkach starych, wybudowanych przed II wojną światową. Stanowią one 69,25% posiadanych budynków komunalnych. Wiek budynków ma istotny wpływ na stan techniczny tych budynków o czym świadczą dane procentowe stanu technicznego i roku budowy zawarte w powyższych tabelach.

## **§7.**

### **Lokale socjalne**

1. Z zasobu mieszkaniowego Gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Zobowiązuje do tego gminy ustawa o ochronie praw lokatorów. Ustawa ta zdefiniowała pojęcie lokalu socjalnego.
2. Decyzję, które lokale mieszkalne przeznacza się na lokale socjalne podejmuje Burmistrz.
3. Na lokale socjalne przeznacza się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne, które są pozbawione centralnego ogrzewania i innych urządzeń technicznych, mieszkania jednopomieszczeniowe oraz mieszkania o niższym standardzie wynikającym z położenia (parter, poddasze) lub ze stanu technicznego budynku.
4. Mieszkania przeznaczone na lokale socjalne oprócz warunków wymienionych w ust.3 powinny spełnić warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.
5. Obecnie 17 lokali mieszkalnych jest wykorzystywanych na cele socjalne. Gmina Frombork pozyskała je z posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych oraz w wyniku adaptacji strychów i innych pomieszczeń niemieszkalnych.
6. Ciągłe zwiększa się ilość rodzin zalegających z opłatami czynszu. Wobec powyższego należy przyjąć, że będą to potencjalni mieszkańcy lokali socjalnych. Na dzień 18.12.2010 r. według listy osób oczekujących na lokal socjalny sporządzonej przez Komisję mieszkaniową przy Burmistrzu oczekuje 14 osób.
7. Na lata 2011-2015 z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oprócz osób już oczekujących, zapotrzebowanie na lokale socjalne szacuje się średnio od 5 do 10 rocznie. Należy też przewidzieć rezerwę lokali socjalnych z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru w ilości 2 lokali. Należy również wziąć pod uwagę, że zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorskich gminy mają obowiązek zapewnienia lokali socjalnych osobom lub rodzinom, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego.
8. Bardzo istotnym punktem przyszłej polityki lokalowej w Gminie Frombork staje się więc pozyskiwanie do zasobów mieszkaniowych lokali socjalnych. Powyższe realizowane będzie częściowo poprzez przekwalifikowanie odzyskiwanych mieszkań komunalnych o niższym standardzie, poszukiwanie lokali i miejsc nadających się do adaptacji oraz planowaną budowę budynku socjalnego ze środków pozabudżetowych.

## **§8.**

### **Pozostałe lokale mieszkalne**

Do pozostałych lokali mieszkalnych należy zaliczyć pomieszczenia tymczasowe i lokale zamienne.

1. Pomieszczenia tymczasowe powinny spełniać kryteria zawarte w Rozdziale III §11 pkt. 5 niniejszej uchwały. Przydziela się je osobom lub rodzinom, którym z tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych nie wynika prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego. Potrzeby na tego typu pomieszczenia określa się na 2 lub 3 rocznie.
2. W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gmina Frombork powinna uwzględnić wykorzystanie lokali mieszkalnych na lokale zamienne. Taka potrzeba może zaistnieć w razie pożaru lub innych klęsk żywiołowych. Niezbędne jest też posiadanie takich lokali do przekwaterowania lokatorów ze względu na potrzebę dokonania kapitalnego remontu lokalu lub budynku oraz w razie przeznaczenia lokalu na inne cele niż mieszkalne.

### **Rozdział III**

#### **ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ PLANOWANE WYDATKI NA JEGO UTRZYMANIE**

##### **§ 9.**

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynków jest niezadowalający. Prawie wszystkie budynki wybudowane zostały w okresie przedwojennym. Budynki te w dużej części wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty.

Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych przedstawionych w § 11, według wstępnych ocen, około 60% naszych zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

2. Z uwagi na zdefiniowane potrzeby w zakresie wykonania remontów budynków i lokali komunalnych, zostały przydzielone im stopnie pilności według następujących zasad:
  - 1) Roboty eliminujące zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i Osób trzecich oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego
  - 2) Przywrócenie sprawności technicznej elementów konstrukcyjnych i instalacji
  - 3) Likwidacja czynników wpływających na pogorszenie stanu technicznego budynków i lokali
  - 4) Roboty związane z przywróceniem walorów estetycznych budynków. Wymienione stopnie pilności odnoszą się jednakowo dla napraw bieżących i głównych elementów budynków lub lokalu w każdym z nich.

3. Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2011-2015 nie jest zasadne ani celowe z uwagi na fakt, że konieczność wykonania niektórych remontów czy prac modernizacyjnych wynika ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku czy zgłoszonej potrzeby mieszkańców. Prowadzenie prac remontowych jest uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Tymczasem nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z czynszów i zarządzania wspólnotami oraz stanu budżetu gminy na kolejne cztery lata. Przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie nie jest więc uzasadnione, ponieważ nie gwarantuje ich realizacji. Główne zadania w zakresie remontów wynikające z przeprowadzonej analizy potrzeb na dalsze lata będą ustalane dla każdego roku podczas projektowania na ten rok budżetu.
4. Ilość zaplanowanych prac remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków na rok 2011 przedstawia poniższe zestawienie:
- 1). Budynek mieszkalny ul. Portowa 6 – dokończenie naprawy i malowanie elewacji  
**koszt – 3.000,00 zł.**
  - 2). Budynek mieszkalny ul. Kapelańska 4 i 6 – naprawa i malowanie elewacji  
**koszt – 7.000,00 zł**
  - 3). Budynek mieszkalny ul. Katedralna 5 – naprawa i malowanie elewacji, wymiana drzwi  
**koszt 11.000,00 zł**
  - 4). Budynek mieszkalny ul. Stara 4- naprawa i malowanie elewacji  
**koszt – 2.000,00 zł**
  - 5). Budynek mieszkalny we wsi Jędrychowo – remont komina  
**koszt – 5.000,00 zł**
  - 6). Wymiana okien i przestawienie pieców kaflowych w budynkach komunalnych  
**koszt – 22.000,00 zł**
  - 7). Bieżące naprawy, usuwanie awarii oraz niezbędne prace zabezpieczające przed dewastacją i utrzymujące należyty stan techniczny  
**koszt 17.000,00 zł**  
**RAZEM: 67.000,00 zł**

#### **§ 10.**

#### **Planowane wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2011-2015**

1. Zapotrzebowanie na środki finansowe do realizacji zadań remontowo-modernizacyjnych, mieszczących się w zakresie obowiązków zarządcy wynajmującego lokale mieszkalne, stale wzrasta, a tendencja ta jest uzasadniona między innymi:
  - 1) istniejącymi zaległościami w remontach bieżących,

- 2) rosnącymi wymaganiami w zakresie bezpieczeństwa użytkowania wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania
  - 3) wymaganiami najemców, którzy w zamian za wzrastające wydatki mieszkaniowe oczekują poprawy warunków eksploatacji mieszkań,
  - 4) inflacją
2. Przedstawiony w § 9 zakres prac na rok 2011 jest bardzo ograniczony. Zaplanowane zostały tylko najpilniejsze remonty ze względu na bardzo niewielkie możliwości finansowe Gminy Frombork. Wpływ z czynszu i opłat eksploatacyjnych w ujęciu prognozowanym wyniesie około 166.000,00 zł.
- 1) Planowane wydatki na bieżące naprawy i remonty gminnych lokali mieszkalnych oraz budynków stanowiących własność Gminy w roku: 2011 wyniosą – 67 tys. zł, a w latach 2012 – 74 tys. zł, 2013 – 88 tys. zł, 2014 – 90 tys. zł. i 2015 – 99 tys. zł. odpowiednio. Wzrost rocznie o około 10%.
  - 2) Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (należności dla wspólnot), których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli są uzależnione od wielkości udziałów zmieniających się w chwili sprzedaży kolejnych lokali z Urzędu lub na wniosek najemcy w ujęciu prognozowanym w latach 2011-2015 wynosić winny odpowiednio: w roku 2011- 79 tys. zł, 2012 – 77 tys. zł, 2013 – 75 tys. zł, 2014- 73 tys. zł, 2015 – 71 tys. zł. Spadek rocznie o 8%.
  - 3) Koszty Zarządu lokalami gminnymi i wykupionymi w budynkach gminnych w ujęciu prognozowanym w latach 2011-2015 wynosić winny odpowiednio: w roku 2011-51 tys. zł, 2012- 53 tys. zł, 2013 – 56 tys. zł, 2014- 58 tys. zł, 2015- 61 tys. zł. Wzrost rocznie o 3%.
3. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:
- remonty dachów i wymiany pokrycia
  - docieplanie ścian i remonty elewacji budynków
  - wymiana stolarki okiennej
  - remonty klatek schodowych
  - modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych
  - budowa i remont szamb oraz oczyszczalni przydomowych
  - bieżące naprawy i usuwanie awarii
4. Aby zrealizować działania priorytetowe niezbędne jest strategiczne podejście do problematyki remontowej uwzględniające zarówno realia finansowe Gminy i najemców jak również wymogi cywilizacyjne, prawne i bezpieczeństwa. Konieczne

jest zatem stworzenie takiej polityki remontowej, która pozwoliłaby na osiągnięcie założonych celów. Najważniejsze elementy przy konstruowaniu przedsięwzięcia:

- 1) przyjęcie odpowiednich standardów dla mieszkań komunalnych i budynków, co w znacznym stopniu decyduje o poziomie nakładów,
- 2) rzetelna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i określenie potrzeb remontowych,
- 3) prognozowanie wszystkich kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- 4) wykonanie analizy odzyskiwania publicznych środków poprzez wzrost czynszów za najem mieszkań i lokali oraz udziału właścicieli mieszkań w finansowaniu remontów.

## **§ 11.**

### **1. Propozycja standardów jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki mieszkalne.**

Okresowe przeglądy budynków w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy bezpieczeństwa, a dokonywane przez administratora, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu lokalu czy budynku, gdyż polegają one na branżowej ocenie niektórych elementów budynku.

Opisanie istniejącego stanu wymaga ściśle określonych parametrów. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb na działania remontowo- modernizacyjne wymaga ustanowienia standardów docelowych, Które będzie można osiągnąć na przestrzeni okresu czasu, uzgodnionego przez władze Gminy Frombork.

### **2. Proponowany standard budynku komunalnego.**

Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Frombork proponuje się przyjąć następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- 1) Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
- 2) Zabezpieczony, zakonserwowany - nie przeciekający – dach.
- 3) Elewacja bez ubytków tynku i okładzin.
- 4) Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- 5) Pomalowane klatki schodowe, przeciętnie co 7 lat.
- 6) Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe i wentylacyjne.
- 7) Elementy konstrukcji ( ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
- 8) Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury ( mury, ławki, śmietniki, trzepaki itp.).

- 9) Prawidłowo utrzymane tereny przy budynku – dojścia do budynku ( chodniki na posesji, zieleń).
- 10) Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku – odpowiednia klasa odporności ogniowej, prawidłowe oświetlenie i oznakowanie.
- 11) W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła przez budynek.
- 12) Budynki wyposażone w piwnice lokatorskie lub pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych.
- 13) Budynek ocieplony, spełniający obecne normy cieplne.

### **3. Standard mieszkalnego lokalu komunalnego.**

Mając na uwadze likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, proponuje się przyjęcie warunków, jakim powinny odpowiadać lokale komunalne:

- 1) Sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, nie powodujące zanieczyszczeń środowiska (c.o. lokalne, z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kaflowe).
- 2) Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody.
- 3) Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu- lub cztero- palnikową lub kuchenkę elektryczną względnie na węgiel.
- 4) Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i w.c.
- 5) Przedpokój lub, co najmniej, przedsionek izolacyjny.
- 6) Sprawna wentylacja kuchni i łazienki.
- 7) Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów.
- 8) Okna sprawne technicznie.
- 9) Wyremontowane podłogi i posadzki.

### **4. Standard lokalu socjalnego.**

Lokal socjalny jest to lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>.

- 1) Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
- 2) Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu 30m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
- 3) Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.

- 4) Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
- 5) Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia – wymiany powietrza ( klatka wentylacyjna lub tzw. „lufcik” w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni, łazienki , w.c.
- 6) Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe, kuchenne trzony kaflowe).
- 7) Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m.in. jako skład opału.
- 8) Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych – w kuchnię elektryczną lub gazową.
- 9) Stan techniczny:
  - a) lokal odmalowany,
  - b) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
  - c) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
  - d) zamykające się drzwi i okna,
  - e) sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

## **5. Standard pomieszczenia tymczasowego.**

Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne oraz możliwość ogrzewania,
- 3) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- 4) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania,
- 5) zapewniać co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę,
- 6) znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia.

## **Rozdział IV**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

#### **§ 12.**

**Główne założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to:**

1. Zmiany w zasobach mieszkaniowych Gminy Frombork następować będą przede wszystkim wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych, a w znacznie mniejszym zakresie w wyniku fizycznej likwidacji budynków oraz budowie nowych budynków, bądź nabywaniu mieszkań na wolnym rynku.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego będzie, co do zasady, następowała na rzecz najemców, którym zgodnie z art. 34 ust 1 pkt. 3 ustawy z dnia

- 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) przysługuje pierwszeństwo nabycia zajmowanych mieszkań. Nie należy jednak całkowicie wykluczyć, że w szczególnie uzasadnionych i wyjątkowych przypadkach, uwolniony lokal będzie mógł zostać sprzedany w drodze przetargu.
3. Mając na uwadze racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Frombork jako części miejskiego zasobu nieruchomości, należy wprowadzić pewne ograniczenia dotyczące sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne:
- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,
  - 2) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej,
  - 3) wynajmowane jako lokale zamienne na czas remontu budynku,
  - 4) lokale socjalne,
  - 5) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
4. W przypadku nieskorzystania przez najemcę z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego i odmowy jego wykupienia, miasto proponuje najemcy lokal zamienny. Odmowa oferowanej przez miasto zamiany lokali stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu dotychczasowego lokalu mieszkalnego za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem najemcy lokalu zamiennego do wynajęcia.
5. Uchwały Rady Miejskiej we Fromborku w oparciu, o które realizowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych:
- a) Nr VII/46/92 z dnia 27 sierpnia 1992 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych oraz Nr IX/73/92 z dnia 21 grudnia 1992 r. w tej sprawie
  - b) Nr IV/33/76 z dnia 28 maja 1996 r. zmieniająca Uchwałę Nr IX/73/92 z dnia 21 grudnia 1992 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Frombork
  - c) Nr V/34/99 z dnia 30 sierpnia 1999 r. zmieniająca Uchwałę Nr IX/73/92 z dnia 21 grudnia 1992 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Frombork.
  - d) Nr I/8/98 z dnia 20 lutego 1998 r. w sprawie rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Frombork zbywanych w drodze bezprzetargowej od dnia 21 lutego 1998 r. oraz ustalenia stawek oprocentowania nieopłaconej rozłożonej na raty ceny sprzedaży.

- e) Nr I/6/98 z dnia 20 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia stawek procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Miasta i Gminy Frombork zbywanego od dnia 20 lutego 1998 roku.
  - f) Nr VIII/69/04 z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży przynależnych do lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Frombork udziałów w gruncie.
  - g) Nr XVII/103/08 z dnia 21 lutego 2008 r. zmieniającą Uchwałę opisaną w punkcie f).
6. Ocena funkcjonowania obowiązujących obecnie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie wskazuje na potrzebę dokonywania zmian tych zasad. Obecnie obowiązują Uchwały Rady Miejskiej Gminy Frombork Nr V/34/99 z dnia 30.08.1999 r. i Nr VIII/69/04 z dnia 18.11.2004 r. w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Frombork. Przyznają one najemcom bonifikaty w wysokości 75% ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i przynależnego udziału w gruncie zarówno przy zapłacie tej ceny jednorazowo lub na raty.
7. Do dnia 31.12.2005 r. Gmina Frombork sprzedała 248 lokali mieszkalnych. Największą sprzedaż zanotowano w roku 1997- 42 lokale i w roku 1998 – 41 lokali. W latach 1999-2005 sprzedaż lokali kształtowała się średnio na poziomie 13 lokali rocznie.

Od roku 2006 średnia sprzedaż znacznie się zmniejszyła. Wpływ na to ma systematyczne zmniejszanie się zasobów oraz dalsze zubażenie się mieszkańców zamieszkujących lokale komunalne. Istotne znaczenie ma fakt, że większość zasobów, których właścicielem jest Gmina Frombork jest w budynkach starych będących w złym stanie technicznym. W związku z tym zamiast interesować się kupnem lokali mieszkalnych wielu najemców oczekuje od Gminy Frombork ich remontu gdyż w momencie kiedy staną się właścicielami na remonty nie będzie wielu z nich stać.

Dynamikę ilości dotychczas zbywanych lokali przedstawia zestawienie:

| <b>Rok</b>                  | <b>Stan lokali<br/>mieszkalnych<br/>na dzień 01.01<br/>(szt.)</b> | <b>Ilość<br/>sprzedanych<br/>lokali<br/>(szt.)</b> | <b>%</b> | <b>% sprzedanych lokali<br/>w danym roku do<br/>ogółu sprzedanych<br/>lokali</b> | <b>Uwagi</b> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Od 1994<br/>włącznie</b> | 370                                                               | 50                                                 | 13,51    | 17,49                                                                            |              |
| <b>1995</b>                 | 320                                                               | 15                                                 | 4,69     | 5,24                                                                             |              |
| <b>1996</b>                 | 305                                                               | 8                                                  | 2,62     | 2,80                                                                             |              |
| <b>1997</b>                 | 297                                                               | 42                                                 | 14,14    | 14,69                                                                            |              |
| <b>1998</b>                 | 255                                                               | 41                                                 | 16,08    | 14,34                                                                            |              |

|              |     |     |      |      |                                                        |
|--------------|-----|-----|------|------|--------------------------------------------------------|
| <b>1999</b>  | 214 | 14  | 6,54 | 4,90 |                                                        |
| <b>2000</b>  | 200 | 9   | 4,50 | 3,15 |                                                        |
| <b>2001</b>  | 191 | 17  | 8,38 | 5,94 | Przyjęto 48 lokali od Agencji Nieruchomości Rolnych    |
| <b>2002</b>  | 222 | 14  | 6,51 | 4,89 |                                                        |
| <b>2003</b>  | 208 | 11  | 5,47 | 3,84 |                                                        |
| <b>2004</b>  | 197 | 14  | 7,37 | 4,89 |                                                        |
| <b>2005</b>  | 183 | 13  | 7,39 | 4,54 | Utworzono 2 lokale socjalne                            |
| <b>2006</b>  | 172 | 9   | 5,45 | 3,15 |                                                        |
| <b>2007</b>  | 163 | 7   | 4,49 | 2,45 | Przyjęto 5 lokali od PKP i utworzono 2 lokale socjalne |
| <b>2008</b>  | 164 | 7   | 4,46 | 2,45 | Utworzono 4 lokale socjalne                            |
| <b>2009</b>  | 161 | 7   | 4,54 | 2,45 |                                                        |
| <b>2010</b>  | 154 | 8   | 5,44 | 2,80 |                                                        |
| <b>2011</b>  | 146 | -   | -    | -    |                                                        |
| <b>Razem</b> | 146 | 286 | -    | 100  |                                                        |

8. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń i posiadanej wiedzy zakłada się, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w najbliższych latach utrzyma się na dotychczasowym poziomie, to znaczy około 8 mieszkań rocznie.

Przy pełnej realizacji założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork w zakresie prywatyzacji, z zasobu ubędzie ok. 40 mieszkań (tj. 27,4% zasobu) i na koniec roku 2015 pozostanie 106 lokali. W okresie realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork, Burmistrz będzie na bieżąco monitorował tempo prywatyzacji zasobu, a w przypadku spadku popytu na nabywanie zostaną przedłożone Radzie Miejskiej we Fromborku propozycje zmian.

Dynamikę zbywanych lokali w latach 2011-2015 przedstawia zestawienie:

| <b>Rok</b>   | <b>Stan lokali mieszkalnych na dzień 01.01 (szt.)</b> | <b>Ilość lokali do sprzedaży (szt.)</b> | <b>%</b> | <b>% sprzedanych lokali w danym roku do ogółu sprzedanych lokali</b> | <b>Uwagi</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>2011</b>  | 146                                                   | 8                                       | 5,48     | 20,0                                                                 |              |
| <b>2012</b>  | 138                                                   | 8                                       | 5,80     | 20,0                                                                 |              |
| <b>2013</b>  | 130                                                   | 8                                       | 6,15     | 20,0                                                                 |              |
| <b>2014</b>  | 122                                                   | 8                                       | 6,56     | 20,0                                                                 |              |
| <b>2015</b>  | 114                                                   | 8                                       | 7,02     | 20,0                                                                 |              |
| <b>Razem</b> | 106                                                   | 40                                      | -        | 100                                                                  |              |

Dynamika sprzedaży lokali mieszkalnych określona jest tylko ilościowo gdyż rozpiętość w wartościach lokali, które mogą być sprzedane jest tak duża, że trudno określić wpływy z ich sprzedaży.

### **§ 13.**

Poza lokalami mieszkalnymi Gmina jest właścicielem 2 lokali użytkowych oraz 43 pomieszczeń użytkowych (24 garaże i 19 pomieszczeń gospodarczych). W latach wcześniejszych wpływy z czynszu i dzierżawy lokali i pomieszczeń użytkowych stanowiły i stanowią znaczną pozycję w środkach przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Do roku 2010 prawie wszystkie lokale użytkowe, za Które pobierano czynsz zostały sprzedane. Na dzień 31.12.2010 r. pozostał tylko jeden lokal użytkowy, który jest wynajmowany za czynsz i jeden lokal użytkowy, za który pobierana jest opłata eksploatacyjna. Ponadto Gmina jest właścicielem innych lokali użytkowych, za Które nie pobiera się żadnych opłat ze względu na to, że są one użytkowane jako świetlice wiejskie lub jak w części piwnicznej budynku przy ul. Młynarskiej 4 (Przychodnia Zdrowia) przez organizacje społeczne, którym je użyczono nieodpłatnie. Lokale w budynku przy ul. Portowej 4 wykorzystane są jako baza stanowiąca zaplecze dla pracowników interwencyjnych i publicznych zatrudnionych przez Urząd Miasta i Gminy.

Gmina jest również właścicielem 11 budynków użytkowych przejętych od PGR w Nowych Sadłukach i ½ budynku w stanie surowym zamkniętym usytuowanym obok Przychodni Zdrowia przy ul. Młynarskiej 4. Z 11 budynków użytkowych w Nowych Sadłukach 7 jest dzierżawionych przez firmę ciepłowniczą „BIOENERGIA” jako magazyn słomy za 2.438,99 zł. miesięcznie brutto.

Dane zawarte w tym rozdziale nie są stałe i mogą ulegać w ciągu obowiązującej uchwały zmianom.

## **Rozdział V**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

#### **§ 14.**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
  - 1) za lokale mieszkalne
  - 2) za lokale socjalne
  - 3) za pomieszczenia tymczasowe
2. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.
3. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii,

wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych ( w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług) oraz inne np. TV kablowa.

4. Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez właściciela lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą a właścicielem.
5. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych w drodze zarządzenia ustala Burmistrz. Czynsz ustalany będzie na podstawie systemu oceny czynników i ustaleń wzrostu stawek w granicach określonych w niniejszej uchwale.
6. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.
7. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych pionowych przegród (ścian) przy zachowaniu zasad obmiaru powierzchni o określonych w art. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i odpowiednią Polską Normą Budowlaną.

## **§ 15.**

1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania czynszów lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, z wyłączeniem lokali socjalnych:
  - Od 1 stycznia 2011 roku podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz w roku. Zasady tej nie stosuje się w przypadku zmian stawki czynszu polegającej na jej obniżeniu.
  - W przy ustalaniu zmian czynszu za lokal mieszkalny przyjmuje się ustaloną przez Burmistrza stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową a w szczególności:
    - 1) położenia budynku,
    - 2) położenia lokalu w budynku,
    - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
    - 4) ogólnego stanu technicznego budynku,
  - Zmiana czynszu za lokale socjalne nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

2. W czasie trwania stosunku najmu właściciel podwyższa stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń.
3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie właściciela czynsz zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu uszczuplenia wyposażenia technicznego lokalu.
4. W przypadku pisemnego zgłoszenia użytkownika lokalu dotyczącego usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów lokalu lub budynku pogarszających warunki zamieszkania stawka czynszu może być zmniejszona w stosunku do aktualnie płaconej do 30%.
5. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust. 3 i 4 oraz uwzględniający normy określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. ) Umowę zmienia się aneksem na okres do usunięcia przyczyny zmiany wysokości czynszu.
6. Czynsz może być obniżany przez właściciela lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy na wniosek najemcy, o ile dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej we Fromborku Nr XXXVI/233/09 z dnia 26 listopada 2009 r. § 3 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – o 10%, a przy dochodach niższych określonych w wymienionej wyżej uchwale, o co najmniej 20% może być zastosowana obniżka o 15%.
7. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu mieszkalnego, dokonanego za pisemną zgodą właściciela wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.
8. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.
9. W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa okresy płatności Zarządca nieruchomości występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania.
10. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
11. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają

odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

12. Czynsz najmu opłacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk właściciela lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inaczej.
13. Wpływ z czynszów jest głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania budynków gminnych i z udziałem Gminy Frombork.
14. Proponuje się utrzymanie dotychczasowego systemu czynszowego. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork na lata 2011-2015 określa czynniki wpływające na określenie stawek czynszu.

### **§16.**

1. Mając na uwadze art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego określa się następujące zasady ustalania stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali:
  - 1) Stawkę czynszu stanowiącą podstawę naliczenia indywidualnego czynszu za lokal mieszkalny stanowi stawka bazowa i odpowiada ona lokalowi, który wyposażony jest w najwięcej urządzeń technicznych i instalacji.
  - 2) Stawką czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu socjalnego stanowi 50% stawki bazowej pomniejszonej o czynniki zmniejszające wartość lokalu.
  - 3) Stawką bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> lokalu pomniejsza się w przypadku wystąpienia czynników zmniejszających wartość użytkową lokalu według indywidualnie ustalonej tzw. metryki lokali, określającej stan techniczny wyposażenia lokalu.
  - 4) Stawka za pomieszczenie tymczasowe stanowi 30% stawki bazowej.

**Tabela oczynszowania mieszkań**

| <b>Lp.</b> | <b>Stan wyposażenia mieszkań w instalacje</b>  | <b>Baza %</b> |
|------------|------------------------------------------------|---------------|
| <b>1.</b>  | Mieszkanie z c.o., ciepłą wodą, łazienką, w.c. | 100 %         |
| <b>2.</b>  | Mieszkanie z c.o, łazienką i w.c.              | 90 %          |
| <b>3.</b>  | Mieszkanie z c.o., bez łazienki i w.c.         | 85 %          |
| <b>4.</b>  | Mieszkanie bez c.o., z łazienką i w.c.         | 75 %          |
| <b>5.</b>  | Mieszkanie bez c.o., z łazienką lub w.c.       | 60 %          |
| <b>6.</b>  | Mieszkanie tylko z wodą i kanalizacją          | 45 %          |
| <b>7.</b>  | Mieszkanie tylko z wodą                        | 40 %          |
| <b>8.</b>  | Mieszkanie bez wody i kanalizacji              | 35 %          |

2. Definicje czynników, których brak powoduje obniżkę stawki czynszu:
  - 1) Przez lokal wyposażony w centralne ogrzewanie należy rozumieć lokal ogrzewany energią cieplną dostarczaną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.

- 2) Przez łazienkę należy rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu oraz urządzenia łazienkowe (wanne, brodzik lub kabinę natryskową).
- 3) Przez w.c. należy rozumieć odprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną z podłączoną muszlą sedesową i spłuczką, wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem (ale w budynku).
- 4) Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne należy rozumieć przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu.
- 5) Przez lokal położony na terenie wsi należy rozumieć lokal położony poza granicami administracyjnymi miasta.
- 6) Przez lokal ze wspólnym WC należy rozumieć WC użytkowane przez najemców co najmniej dwóch lokali.
- 7) Przez ślępą kuchnię należy rozumieć wydzieloną ściankami część lokalu mieszkalnego, bez bezpośredniego oświetlenia zewnętrznego przeznaczonego na kuchnię.

#### §17.

1. Zmiany stawek czynszu za lokale komunalne w budynkach komunalnych i zarządzanych przez wspólnoty w poprzednich latach kształtowały się następująco

| Data       | Czynsz minimalny<br>zł/m <sup>2</sup> |       | Czynsz bazowy<br>zł/m <sup>2</sup> | Czynsz bazowy<br>zł/m <sup>2</sup> | Wzrost do<br>poprzednich lat<br>w % |
|------------|---------------------------------------|-------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|            | Miasto                                | Gmina | Miasto                             | Gmina                              | -                                   |
| 01-03-2006 | 0,73                                  | 0,64  | 2,08                               | 1,84                               | 16,0 %                              |
| 01-04-2007 | 0,76                                  | 0,68  | 2,18                               | 1,93                               | 5,0 %                               |
| 01-04-2008 | 0,80                                  | 0,71  | 2,29                               | 2,03                               | 5,0 %                               |
| 01-04-2009 | 0,84                                  | 0,75  | 2,40                               | 2,13                               | 5,0 %                               |
| 01-04-2010 | 0,88                                  | 0,78  | 2,52                               | 2,24                               | 5,0 %                               |

2. Zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego za lokale wykupione w budynkach komunalnych w latach 2006-2010 kształtowały się następująco:

| Rok         | Opłata eksploatacyjna w zł/m <sup>2</sup> |           | Fundusz remontowy w zł/m <sup>2</sup> |       |
|-------------|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------|
|             | Miasto                                    | Gmina     | Miasto                                | Gmina |
| <b>2006</b> | 0,50-0,60                                 | 0,42-0,50 | 0,20-0,50                             | 0,50  |
| <b>2007</b> | 0,50-0,60                                 | 0,42-0,50 | 0,20-0,50                             | 0,50  |
| <b>2008</b> | 0,50-0,60                                 | 0,42-0,50 | 0,20-0,50                             | 0,50  |
| <b>2009</b> | 0,50-0,71                                 | 0,50      | 0,20-1,68                             | 0,50  |
| <b>2010</b> | 0,50-0,80                                 | 0,50      | 0,20-2,08                             | 0,50  |

3. Wyjątki odbiegające od stawek przedstawionych w powyższej tabeli stanowiły :

- a) opłata eksploatacyjna w budynku ul. Rybacka 9 – (2 lokale) wyniosła 0,20 zł/m<sup>2</sup>

- b) fundusz remontowy w budynkach ul. Stara 4- (2 lokale) i ul. Rybacka 9 – (2 lokale) we Fromborku oraz budynki wiejskie Jędrzychowo 9 – (2 lokale) i Wielkie Wierzno – (1 lokal) nie był pobierany w ogóle. Natomiast w budynku ul. Kapelańska 4- (1 lokal) wynosił 0,05 zł/m<sup>2</sup> a w budynku ul. Kościelna 4 – (2 lokale) 0,10 zł/m<sup>2</sup>.
4. Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych, opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego oraz opłata za lokale i pomieszczenia użytkowe powinny pokrywać pełne koszty ich utrzymania. W roku 2010 wystarczyły one na pokrycie 62% tych kosztów. Niedobór w wysokości 38% pokryty został z budżetu gminy.
  5. W polityce czynszowej na najbliższe 5 lat należy uwzględnić przewidywane koszty utrzymania zasobów biorąc pod uwagę, że głównym źródłem ich finansowania są opłaty czynszowe i eksploatacyjne. Na wysokość wpływów z opłat czynszowych, opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego oprócz stawek istotny wpływ ma wielkość zasobu mieszkaniowego oraz jego stan techniczny
  6. Według stanu na dzień 01 stycznia 2011 r. powierzchnia mieszkań komunalnych w budynkach komunalnych wynosi 2 828 m<sup>2</sup> a powierzchnia mieszkań komunalnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty wynosi 3 558 m<sup>2</sup> i podlega opłacie czynszowej. Powierzchnia mieszkań wykupionych w budynkach komunalnych wynosi 1 933 m<sup>2</sup> i podlega opłacie eksploatacyjnej oraz opłacie na fundusz remontowy. W sumie opłaty czynszowe wnoszą lokatorzy 129 lokali mieszkalnych i 17 lokali socjalnych a opłatę eksploatacyjną i fundusz remontowy właściciele 31 lokali mieszkalnych i jednego lokalu użytkowego.
  7. W polityce czynszowej na lata 2011-2015 przyjęto zasadę, że zwiększanie wpływów z czynszu, opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego będzie się odbywać w ustawowo dopuszczalny sposób biorąc pod uwagę możliwości finansowe osób będących lokatorami. Dla właścicieli lokali w budynkach komunalnych normą są potrzeby utrzymania i modernizacji zasobów. W związku z tym utrzymuje się wzrost stawki bazowej czynszu na niezmiennym poziomie 5% rocznie. Ujednolicona opłata eksploatacyjna podwyższona będzie również o 5% rocznie, a zmiany funduszu remontowego uzgadniane każdorazowo z właścicielami.
  8. Stawkę bazową czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego zwiększa się zgodnie z poniższą tabelą. Pozostałe czynniki zawarte w §14-16 pozostają bez zmian.

| Lata | Czynsz minimalny zł/m <sup>2</sup> |       | Czynsz bazowy zł/m <sup>2</sup> |       | Wzrost o % | Opłata eksploatacyjna |            | Fundusz remontowy Miasto i Gmina w | Razem opłata i fundusz |
|------|------------------------------------|-------|---------------------------------|-------|------------|-----------------------|------------|------------------------------------|------------------------|
|      | Miasto                             | Gmina | Miasto                          | Gmina |            | Miasto i Gmina        | Wzrost o % |                                    |                        |

|             |      |      |      |      |   | w zł/m <sup>2</sup> |   | zł/m <sup>2</sup><br>/minim./ | w zł/m <sup>2</sup> |
|-------------|------|------|------|------|---|---------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| <b>2010</b> | 0,88 | 0,78 | 2,52 | 2,24 | - | 0,60                | - | 0,50                          | 1,10                |
| <b>2011</b> | 0,92 | 0,82 | 2,65 | 2,35 | 5 | 0,63                | 5 | 0,50                          | 1,13                |
| <b>2012</b> | 0,97 | 0,86 | 2,78 | 2,47 | 5 | 0,66                | 5 | 0,50                          | 1,16                |
| <b>2013</b> | 1,02 | 0,90 | 2,92 | 2,59 | 5 | 0,69                | 5 | 0,50                          | 1,19                |
| <b>2014</b> | 1,07 | 0,95 | 3,06 | 2,72 | 5 | 0,73                | 5 | 0,50                          | 1,23                |
| <b>2015</b> | 1,12 | 1,00 | 3,22 | 2,86 | 5 | 0,77                | 5 | 0,50                          | 1,27                |

9. Ustalona stawka bazowa jest stawką maksymalną, a jej wzrost jest zgodny z zasadami określonymi w art. 9 pkt. 1-8 ustawy o ochronie praw lokatorskich.

10. Ustalona stawka funduszu remontowego jest stawką minimalną. Stawka może być wyjątkowo pomniejszona przez Burmistrza na wniosek właścicieli lokali w danym budynku jeżeli jest to zasadne i nie ma wpływu na właściwe utrzymanie stanu technicznego budynku. Stawka może być powiększona przez Burmistrza w razie wykonywania większych prac remontowych po uzgodnieniu i zaakceptowaniu przez właścicieli lokali danego budynku.

Opłata eksploatacyjna w wysokości 0,60 zł/m<sup>2</sup> odzwierciedla rzeczywiste koszty utrzymania lokali wykupionych w budynkach komunalnych.

## **Rozdział VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

#### **W LATACH 2011-2015**

#### **§ 18.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, wpływy z opłat za najem lokali użytkowych, środki z budżetu gminy oraz pozyskanych z innych źródeł lub programów rządowych i Unii Europejskiej. Dodatkowym źródłem dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej jest sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na inwestycje i remonty budynków mieszkalnych.
2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy na remonty budynków w wysokości udziału gminy we własności tego budynku, a także ze środków gromadzonych na funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych oraz wpłat na fundusz remontowy pozostałych właścicieli lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Od wielkości tych wpływów będzie zależała wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów 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.

4. Podstawą określenia wydatków na kolejne lata oraz sposobu realizacji remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy stanowią wpisy w książkach obiektów po dokonanych przeglądach okresowych, oraz analiza kosztów utrzymania zasobów gminnych w latach 2008-2010.

### § 19.

Zestawienie ukazujące poszczególne koszty utrzymania zasobów Gminy i źródła ich finansowania w latach 2008-2010

#### 1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2010

| <b>lata</b>            | <b>2008</b> |          | <b>2009</b> |          | <b>2010</b> |          |
|------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| <b>Rodzaje kosztów</b> | <b>zł</b>   | <b>%</b> | <b>zł</b>   | <b>%</b> | <b>zł</b>   | <b>%</b> |
| Zarządzanie            | 9.757,91    | 4,26     | 2.859,60    | 1,13     | 1.196,69    | 0,43     |
| Eksploatacja           | 24.465,41   | 10,69    | 37.881,04   | 14,93    | 22.103,72   | 7,86     |
| Remonty                | 21.363,38   | 9,33     | 45.290,09   | 17,85    | 88.878,88   | 31,58    |
| Należność dla wspólnot | 84.324,67   | 36,84    | 73.643,91   | 29,04    | 82.190,07   | 29,23    |
| Place                  | 32.879,28   | 14,36    | 34.473,58   | 13,59    | 35.582,35   | 12,65    |
| Wpłaty Kaucji          | 2.073,44    | 0,91     | 4.567,06    | 1,80     | 6.989,45    | 2,49     |
| <b>Razem wydatki</b>   | 174.863,55  | -        | 198.715,88  | -        | 236.881,16  | -        |
| Aneksy wspólnot        | 54.048,51   | 23,61    | 54.948,15   | 21,66    | 44.305,59   | 15,76    |
| <b>Koszty ogółem</b>   | 228.912,06  | 100,00   | 253.664,03  | 100,00   | 281.186,75  | 100,00   |

#### 2. Źródła kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2010.

##### I.

| <b>lata</b>               | <b>2008- plan (przypis)</b> |          | <b>2008-wykonanie</b> |          |
|---------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------|----------|
| <b>Wpływy z:</b>          | <b>zł</b>                   | <b>%</b> | <b>zł</b>             | <b>%</b> |
| Czynszu z lok. mieszkalne | 161.585,24                  | 65,81    | 150.198,40            | 65,61    |
| lok. użytkowe             | 13.579,15                   | 5,53     | 14.081,25             | 6,15     |
| Opłata eksploatacyjna     | 11.683,07                   | 4,76     | 11.187,47             | 4,89     |
| Fundusz remontowy         | 3.672,64                    | 1,50     | 3.245,39              | 1,42     |
| <b>Razem (wpływy)</b>     | 190.518,10                  | -        | 178.712,51            | -        |
| Dotacje z budżetu gminy   | 55.000,00                   | 22,40    | 50.199,55             | 21,93    |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>      | 245.518,10                  | 100,00   | 228.912,06            | 100,00   |

##### II.

| <b>lata</b>               | <b>2009- plan (przypis)</b> |          | <b>2009-wykonanie</b> |          |
|---------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------|----------|
| <b>Wpływy z:</b>          | <b>zł</b>                   | <b>%</b> | <b>zł</b>             | <b>%</b> |
| Czynszu z lok. mieszkalne | 155.871,98                  | 57,63    | 140.992,69            | 55,59    |
| lok. użytkowe             | 13.869,21                   | 5,13     | 13.698,65             | 5,40     |
| Opłata eksploatacyjna     | 11.616,64                   | 4,29     | 11.646,74             | 4,59     |
| Fundusz remontowy         | 4.129,36                    | 1,53     | 3.935,30              | 1,55     |

|                         |            |        |            |        |
|-------------------------|------------|--------|------------|--------|
| <b>Razem (wpływy)</b>   | 189.487,19 | -      | 170.273,32 | -      |
| Dotacje z budżetu gminy | 85.000,00  | 31,42  | 83.390,71  | 32,87  |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>    | 270.487,19 | 100,00 | 253.664,03 | 100,00 |

### III.

| <b>lata</b>               | <b>2010- plan (przypis)</b> |          | <b>2010-wykonanie</b> |          |
|---------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------|----------|
| <b>Wpływy z:</b>          | <b>zł</b>                   | <b>%</b> | <b>zł</b>             | <b>%</b> |
| Czynszu z lok. mieszkalne | 145.037,64                  | 49,58    | 137.587,35            | 48,94    |
| lok. użytkowe             | 14.678,82                   | 5,00     | 14.628,08             | 5,20     |
| Opłata eksploatacyjna     | 11.720,70                   | 4,01     | 11.443,13             | 4,07     |
| Fundusz remontowy         | 11.156,13                   | 3,81     | 10.864,66             | 3,86     |
| <b>Razem (wpływy)</b>     | 182.593,29                  | -        | 174.523,22            | -        |
| Dotacje z budżetu gminy   | 110.000,00                  | 37,60    | 106.663,53            | 37,93    |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>      | 292.593,29                  | 100,00   | 281.186,75            | 100,00   |

Pomimo dużych potrzeb remontowych w latach 2011-2015 wpływy z czynszów stanowić będą głównie źródło finansowania kosztów obsługi i utrzymania stanu technicznego budynków. Prognozuje się, że zwiększenie środków finansowych w postaci czynszu, opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego, wpłynąć będzie tylko na możliwość minimalnego poprawienia stanu budynków.

Poniżej przedstawiony jest zestaw dwóch tabel pokazujący prognozowane wpływy oraz na co i w jakich kwotach będą one przeznaczone przez najbliższe 5 lat.

Niewykonanie przypisu (planu przychodów) spowoduje zmniejszenie kwoty przeznaczonej na remonty lub konieczność zwiększenia dotacji z budżetu gminy.

## § 20.

Zestawienie ukazujące koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy oraz źródła ich finansowania na lata 2006-2010.

### 1. Prognozowane koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2011-2015

| <b>lata</b>             | <b>2011</b>      |          | <b>2012</b>      |          | <b>2013</b>      |          | <b>2014</b>      |          | <b>2015</b>      |          |
|-------------------------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|
| <b>Rodzaj kosztów</b>   | <b>w tys. zł</b> | <b>%</b> | <b>w tys. zł</b> | <b>%</b> | <b>w tys. zł</b> | <b>%</b> | <b>w tys. zł</b> | <b>%</b> | <b>w tys. zł</b> | <b>%</b> |
| Zarządzanie             | 14               | 5,1      | 15               | 5,2      | 16               | 5,3      | 17               | 5,4      | 18               | 5,5      |
| Eksploatacja            | 33               | 11,9     | 36               | 12,5     | 40               | 13,3     | 44               | 14,1     | 48               | 14,7     |
| remonty                 | 67               | 24,2     | 74               | 25,9     | 88               | 27,4     | 90               | 28,9     | 99               | 30,4     |
| Należność dla wspólnoty | 79               | 28,5     | 77               | 26,9     | 75               | 25,0     | 73               | 23,4     | 71               | 21,8     |
| Płace                   | 37               | 13,4     | 38               | 13,2     | 40               | 13,3     | 41               | 13,1     | 43               | 13,2     |
| Wypłaty kaucji          | 7                | 2,5      | 9                | 3,1      | 11               | 3,7      | 13               | 4,2      | 15               | 4,6      |
| <b>Razem wydatki</b>    | 237              | -        | 249              | -        | 270              | -        | 278              | -        | 294              | -        |
| Aneksy wspólnot         | 40               | 14,4     | 38               | 13,2     | 36               | 12,0     | 34               | 10,9     | 32               | 9,8      |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>    | 277              | 100      | 287              | 100      | 306              | 100      | 312              | 100      | 326              | 100      |

### 2. Źródła kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2011-2015

| lata                     | 2011 |      | 2012 |      | 2013 |      | 2014 |      | 2015 |      |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wpływy z:                |      | %    |      | %    |      | %    |      | %    |      | %    |
| Czynsz lokale mieszkalne | 143  | 51,7 | 150  | 52,3 | 157  | 51,4 | 165  | 52,9 | 174  | 53,4 |
| Pom. i lokale użytkowe   | 15   | 5,4  | 15   | 5,2  | 15   | 4,9  | 15   | 4,8  | 15   | 4,6  |
| Opłata eksploatacyjna    | 13   | 4,7  | 14   | 4,9  | 15   | 4,9  | 16   | 5,1  | 17   | 5,2  |
| Fundusz remontowy        | 12   | 4,3  | 12   | 4,2  | 12   | 3,9  | 12   | 3,8  | 12   | 3,7  |
| <b>Razem wpływy</b>      | 183  | -    | 191  | -    | 199  | -    | 208  | -    | 218  | -    |
| Dotacje z budżetu gminy  | 94   | 33,9 | 96   | 33,4 | 107  | 34,9 | 104  | 33,4 | 108  | 33,1 |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>     | 277  | 100  | 287  | 100  | 306  | 100  | 312  | 100  | 326  | 100  |

3. W celu maksymalnego zmniejszenia kosztów utrzymania remonty i drobne naprawy wykonywane były pracownikami interwencyjnymi. Pozwoliło to ograniczyć koszty remontów do zakupu materiałów budowlanych. Rozwiązanie to należy kontynuować tak długo jak będzie to możliwe. W celu dalszego zmniejszania kosztów utrzymania lokali i budynków komunalnych należy dążyć do jak największej sprzedaży lokali komunalnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty, sprzedaż wszystkich lokali w budynkach komunalnych, w których większość jest już sprzedana oraz czynić skuteczne działania obniżające wysokość zadłużenia lokatorów mieszkań komunalnych.
4. Utrzymanie w należytym stanie budynków i lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowe z natury rzeczy, gdyż musi uwzględniać fakt, że lokale te zamieszkują w zdecydowanej większości ludzie niezamożni a często biedni. W związku z tym znaczące podwyżki są niewskazane gdyż spowodują obniżenie ich budżetów rodzinnych i zwiększenie ilości Osób zalegających z opłatami za korzystanie z lokali. W takiej sytuacji właściciel tych lokali, którym jest Gmina Frombork i tak będzie musiała utrzymanie zasobów dotować.

## Rozdział VII

### SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

#### § 21.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza Gmina.
2. W imieniu Gminy obowiązki zarządzającego pełni Burmistrz poprzez wyznaczonych pracowników Urzędu Miasta i Gminy

Przewiduje się możliwość zmiany sposobu zarządzania posiadanym zasobem.

#### § 22.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zarządzanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na realizacji następujących zadań:

1. Zawieranie umów o najem lokali.
2. Naliczanie czynszu i pozostałych opłat związanych z eksploatacją lokali.
3. Prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszu i pozostałych opłat.
4. Analiza ściągальności należności wynikających z umów najmu lokali.
5. Wypowiadanie umowy najmu z powodów wymienionych w art. 11 pkt. 1-12 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów.
6. Prowadzenie rozliczeń zaliczek wnoszonych przez właścicieli na koszt Zarządu nieruchomością wspólną.
7. Wyrażanie zgody na wykonanie w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
8. Protokolarne przekazywanie i przyjmowanie do zasiedlenia lokali mieszkalnych, opisywanie ich stanu technicznego oraz zakresu niezbędnych remontów.
9. Przygotowywanie planów remontów lokali i budynków.
10. Zlecanie wykonania remontów poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym lokatorów.
11. Sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.
12. Dążenie do tego aby wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe zapewniały utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy.
13. Reprezentowanie w podejmowaniu uchwał, w trybie prawem przewidzianym we wspólnotach mieszkaniowych.
14. Reprezentowanie przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawach o eksmisję i innych sprawach, Które wyłonią się w trakcie.

## **Rozdział VIII**

### **DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY FROMBORK**

#### **§ 23.**

Polityka lokalowa Gminy Frombork określa potrzeby i metody niezbędne do realizacji zadań gminy określonych przepisami prawa, a w szczególności: ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W myśl przepisów zawartych w tych aktach, na gminie ciąży obowiązek ( w ramach zadań własnych): „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”.

Mając na uwadze ograniczone środki finansowe budżetu Gminy Frombork należy przede wszystkim podejmować działania w celu pozyskania lokali socjalnych. Obowiązek ten spoczywa

bowiem na Gminie Frombork zarówno z uwagi na pogłębiające się ubożenie społeczeństwa, jak również w związku z wyrokami sądowymi, w których orzeczono uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego ( dotyczy to również mieszkańców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych należących do gestorów zasobów mieszkaniowych innych niż Gmina Frombork.

Dalsze inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego powinny uzyskać priorytety przy ustalaniu budżetu na kolejne lata.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się priorytetowe zasady:

1. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uprawnionych mieszkańców Gminy Frombork.
2. Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym.
3. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.
4. Poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali mieszkalnych.
5. Dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.
6. Kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych i budynków jednorodzinnych poprzez sprzedaż ostatnich lokali komunalnych w tych budynkach na rzecz obecnych najemców.
7. Zakłada się umożliwienie zamiany najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu.
8. Gmina Frombork będzie umożliwiała rodzinom zajmującym lokale o niższym standardzie wymianę na lokale z wyższym standardem po orzeczonej eksmisji będące w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.
9. Gmina Frombork będzie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe o eksmisję z lokali innych właścicieli poprzez udostępnienie lokali gminnych dla rodzin eksmitowanych na podstawie odrębnych porozumień zawartych z poszczególnymi właścicielami.
10. Gmina Frombork będzie dążyła do poprawy zagospodarowania terenów wewnątrzosiedlowych poprzez podejmowanie następujących działań:
  - 1) inicjowanie i tworzenie z udziałem wspólnot mieszkaniowych koncepcji zagospodarowania tych terenów z uwzględnieniem:
    - układu komunikacji pieszo-jezdnej,
    - usytuowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
    - posadowienia obudów śmietników na odpady komunalne,
    - elementów małej architektury i zieleni niskiej z placami zabaw dla dzieci.
  - 2) wydzielanie terenów dla poszczególnych wspólnot lub zespołów wspólnot,

- 3) tworzenie oferty sprzedaży nieruchomości gruntowych na korzystnych warunkach na rzecz wspólnot,
- 4) tworzenie ofert mających na celu korzystanie z nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Frombork na rzecz wspólnot.

## **Rozdział IX**

### **PODSUMOWANIE**

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork na lata 2011-2015 zakłada:

1. Podwyższenie standardu technicznego budynków poprzez kontynuację zadań remontowych budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. Dalszą prywatyzację lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych.
3. Kontynuację polityki czynszowej z planowanym wzrostem czynszu, zmierzającej nawet do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej w budownictwie nowym.
4. Wprowadzenie zamiany mieszkań, najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu oraz umożliwienie rodzinom zajmującym lokale o niższym standardzie wymianę na lokale z wyższym standardem w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.
5. Eliminowanie mieszkań socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
6. Poprawę zagospodarowania terenów wewnątrzosiedlowych poprzez dzierżawę i sprzedaż tych gruntów na rzecz wspólnot.