

UCHWAŁA Nr XXXIV/209/17
Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia. 16 lutego 2017 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2017-2021"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kętrzyna.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kętrzynie
Dariusz Marek Ducek

**Wieloletni program gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn
w latach 2017-2021**

SPIS TREŚCI:

Rozdział I – Postanowienia ogólne	str. 3
Rozdział II – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	str. 3
Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji	str. 6
Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej	str. 6
Rozdział V – Planowana sprzedaż lokali	str. 8
Rozdział VI – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego	str. 9
Rozdział VII – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie	str. 10
Rozdział VIII – Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	str. 10
Rozdział IX – Obniżki czynszu	str. 11

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 albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Kętrzyn – w rozumieniu 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.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

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 2016 roku określa poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj zasobów	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych		Powierzchnia użyt. lokali mieszkalnych	
			wszystkich	w tym do rozbiórki	[m ²]	[%]
1	Budynki komunalne (stanowiące własność miasta)	20	113	8	4512,33	16,51
	w tym z lokalami socjalnymi	6	50	0	1868,05	
2	Budynki mieszkaniowych wspólnot (z udziałem ...)	175	525	0	22822,94	83,49
	w tym z lokalami socjalnymi	9	12	0	370,10	
Ogółem		195	638	8	27335,27	100,00
w tym z lokalami socjalnymi		15	62	0	2238,15	

2. Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco (stan na 31.12.2016)

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	10	31	73	182
2	1901 do 1945	4	13	77	295
3	1946 do 1970	1	17	10	18
4	1971 do 2000	2	12	15	30
5	po roku 2000	3	40	-	-

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

Rodzaj zasobów	Ilość lokali	Ogrzewanie				Gaz		Ciepła woda		WC	
		piece	c.o. lokalne	c.o. z sieci miejskiej	inne (kominek, ogrzewanie elektr.)	jest	Łazienka	z sieci miejskiej	własne	wspólne	indywidualne
w budynkach komunalnych	113	46	44	0	24	81	86	0	105	4	109
we wspólnotach mieszkaniowych	525	365	80	58	21	413	380	25	512	2	523
RAZEM	638	411	124	58	45	494	466	25	617	6	632

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 mieszkalnych, oszacowane na podstawie ilości prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych, wynoszą około 76 lokali, a także istnieje potrzeba utworzenia lokali tymczasowych, aby realizować postanowienia sądowe dotyczące eksmisji bez prawa do lokali socjalnych.

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba mieszkań komunalnych	646	643	636	631	626
w tym lokali socjalnych	85	90	90	90	90

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

9. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem budynków wybudowanych przed 1945 rokiem (około 75 % lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r.) Jednocześnie większość lokali mieszkalnych około 82 % znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Prognoza stanu technicznego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2017-2021 będzie kształtować się następująco:

LP	Adres nieruchomości	<i>Prognoza stanu technicznego budynku i lokali mieszkalnych oraz socjalnych (dobry*, dostateczny**, nieodpowiedni***, nieodpowiedni – do rozbiórki lub sprzedaży****) w następujących latach:</i>				
		2017	2018	2019	2020	2021
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 13a	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4	ul. Chopina 15B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	ul. Chopina 15C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	ul. Chopina 19	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
7	ul. Cukrownicza 2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
8	ul. Kaszubska 10a	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
9	ul. Kaszubska 10b	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10	ul. Miejska 5	nieodpowiedni – do sprzedaży	nieodpowiedni – do sprzedaży	nieodpowiedni – do sprzedaży	nieodpowiedni – do sprzedaży	nieodpowiedni – do sprzedaży
11	ul. Ogrodowa 1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12	ul. Ogrodowa 8	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
13	ul. Ogrodowa 19A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	ul. Poczтовая 10	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15	ul. Pow. Warszawy 23	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
16	ul. Sikorskiego 7a	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni
17	ul. Sikorskiego 12 (przybudówka)	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni
18	ul. Sikorskiego 16 (przybudówka)	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni	nieodpowiedni
19	ul. Sikorskiego 24b	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
20	ul. Zatorze 7	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
21	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 2017-2021 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]				
	2017	2018	2019	2020	2021
Dachy (w tym kominy)	52	60	80	85	90
Elewacje	240	80	80	80	95
Instalacje c.o. i przestawianie/wymiana pieców	130	140	150	140	140
Instalacje elektryczne, odgromowe	40	40	40	40	40
Remonty odzyskiwanych lokali	300	300	300	300	300
Stolarka okienna i drzwiowa	148	120	130	120	150
Bieżące remonty i konserwacje oraz rozbiórki	300	250	220	210	200
RAZEM	1210	990	1000	975	1015

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]				
	2017	2018	2019	2020	2021
Remonty budynków komunalnych, lokali mieszkalnych, przestawianie pieców, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej	470	480	490	500	510
Fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	650	660	670	680	690
RAZEM	1120	1140	1160	1180	1200

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 dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

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

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

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

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

7. Teren miasta Kętrzyn 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 użytkowymi 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, 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 wypowiadając 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 piśmiennie 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 kształto-

- 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 Osińskiego nr 2, 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 wypowiadając 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 piśmiennie 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 kształto-

wała się następująco:

Rok	Ilość sprzedanych lokali
2012	5
2013	0
2014	1
2015	10
2016	71

6. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych:

Rok	Liczba lokali
2017	15
2018	8
2019	7
2020	5
2021	5

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,
- 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 lokali
- 5) środki finansowe z budżetu miasta,
- 6) pozyskane środki zewnętrzne.

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

3. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą opłaty czynszowe. Prognozowane wpływy w latach 2017 – 2021 przedstawia poniższa tabela:

	Planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2017	2018	2019	2020	2021
Kwota wpływów z tytułu opłat wnoszonych za lokale mieszkalne	1250	1287	1326	1365	1406
Przychody ze sprzedaży lokali	10,5	6,1	5,3	3,8	3,8
RAZEM	1260,5	1293,1	1331,3	1368,8	1409,8

Zakładane wpływy z czynszów uwzględniają przewidywane zmiany powierzchni mieszkalnej (zarówno sprzedaż lokali, jak również pozyskanie nowych) oraz wzrost stawki bazowej czynszu min. 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 m² oraz cenę za m² 1700 zł)

3. Prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2021

	Planowane koszty utrzymanie zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2017	2018	2019	2019	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	180	185	190	196	202
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (wraz z funduszem remontowym)	1120	1153	1188	1223	1260
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	550	560	570	580	590
RAZEM	1850	1898	1948	1999	2052

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 powierzyło zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym Kętrzyńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Kętrzynie – na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie. Szczegółowy zakres powierzonego zadania określa umowa zawarta na okres do 30.09.2020r.

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,
- 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 pozostawią 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.

1) 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 ust. 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 postępowania 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 kwietnia 2013 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. z 2013r. poz. 589 ze zm.).