



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 2 marca 2021 r.

Poz. 837

### UCHWAŁA NR XXIII/229/21 RADY MIEJSKIEJ W BRANIEWIE

z dnia 27 stycznia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021-2025”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) – Rada Miejska w Braniewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021-2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała XV/80/15 Rady Gminy Miejskiej w Braniewie z dnia 28 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015-2020” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 grudnia 2015 r. poz. 5017).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Braniewa.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Braniewie  
Dariusz Frackiewicz

Załącznik do uchwały Nr XXIII/229/21  
Rady Miejskiej w Braniewie  
z dnia 27 stycznia 2021 r.

## **Rozdział I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 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 (t.j.: Dz. U. z 2020, poz. 611). 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:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

W bieżącym roku zachodzi potrzeba uchwalenia nowego Programu, który określi podstawowe kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Braniewa.

## **ROZDZIAŁ II**

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA BRANIEWA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH.**

#### **§ 2. 1. Dane ogólne.**

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Braniewa tworzą lokale gminne znajdujące się w budynkach mieszkalnych należących w całości do Gminy Miasta Braniewa oraz lokale gminne w budynkach, w których Gmina Miasta Braniewa posiada udziały (nieruchomości wspólnot mieszkaniowych). Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

**Podział budynków ze względu na rok budowy;**

**Tabela nr 1.**

<b>Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy wybudowanych w latach:</b>	<b>Stan na dzień 30 listopada 2020 roku</b>
przed 1918 rokiem	46
1918 - 1944	71
1945 - 1970	23
1971 - 1990	18
1991 - 2000	2
2001 - 2014	2
<b>Razem</b>	<b>162</b>

Liczba budynków zawiera: budynek zarządzany przez Miejski Ośrodek Sportu (w tym 1 lokal mieszkalny), 1 budynek zarządzany przez Dyrektora Przedszkola Miejskiego Nr 2 w Braniewie (w tym 2 lokale mieszkalne)

**Tabela nr 2.**

<b>Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy i wybudowanych w latach:</b>	<b>Stan na dzień 30 listopada 2020 roku</b>
przed 1918 rokiem	108
1918 - 1944	169
1945 - 1970	60
1971 - 1990	75
1991 - 2000	16
2001 - 2014	56
Razem	484

**Tabela nr 3.**

<b>Liczba zakwalifikowanych do naprawy głównej i wymagających opróżnienia na czas remontu;</b>	<b>Stan na dzień 30 listopada 2020 roku</b>
budynków komunalnych	1
mieszkań	4

Komunalny zasób mieszkaniowy w perspektywie 5 lat może być poszerzany poprzez nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych, nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne.

Gmina Miasta Braniewa jest skłonna przyjąć nieodpłatnie zasoby mieszkaniowe od Skarbu Państwa, zakładów pracy. Takie zasoby posiadają np. Straż Pożarna, PKP, Agencja Mienia Wojskowego.

Jednocześnie Gmina Miasta Braniewa przewiduje ubytek lokali mieszkalnych w wielkościach określonych w Rozdziale IV niniejszego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021–2025.

Gmina Miasta Braniewa planuje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przeznaczanie terenów miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi miasto podejmie współpracę. Jednocześnie Gmina Miasta Braniewa w miarę posiadania wolnych terenów lokalizacyjnych będzie je przeznaczać pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne realizowane przez deweloperów, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Spółdzielnie Mieszkaniowe i indywidualnych inwestorów.

Wszystkie lokale komunalne wyposażone są w instalacje wodociągowo-kanalizacyjną. Budynki i lokale mieszkalne, które posiadają dostawę ciepła i produkcję ciepłej wody użytkowej z kotłowni miejskiej i kotłowni własnej w budynku, stanowią w okresie objętym niniejszym planem stan docelowy.

**Tabela nr 4.**

<b>Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia</b>	<b>%owo</b>
Instalacja wodociągowa	100%
Centralne ogrzewanie	32%
WC	95%
Łazienka	92%

Środki finansowe będą przeznaczane na wykonywanie remontów bieżących i napraw głównych elementów budynków i lokali mieszkalnych tak, aby utrzymać zasób w stanie nie pogorszonego. Podział środków z wyszczególnieniem remontowanych elementów w rozbiciu na poszczególne lata prezentowany jest w Rozdziale III Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021–2025.

## 2. Komunalne lokale mieszkalne.

W 2020 roku o lokale komunalne ubiegało się 90 rodzin. Analiza wniosków o lokale mieszkalne, najem socjalny lokalu, liczba wyroków sądowych orzekających eksmisję oraz wielkość potrzeb w zakresie lokali zamiennych dla mieszkańców wyburzanych budynków, wskazuje aktualne potrzeby gminy w zakresie ilości lokali komunalnych:

**Tabela nr 5.**

Analiza wniosków w zakresie:	Ilość wniosków zarejestrowanych ogółem (stan na dzień 30.11.2020 r.)	Zobowiązanie Gminy
1. O przydział lokalu mieszkalnego	32	32
2. O przydział najmu socjalnego lokalu	58	58
<b>3. Łącznie oczekujących na przydział mieszkań (poz.1+2)</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
4. Lokale zamienne (wykwaterowania z budynków do rozbiórki)	-	-
5. Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego	18	18
	<b>Ogółem (poz. 1+2+4+5):</b>	<b>108</b>

Gmina Miasta Braniewa realizuje potrzeby mieszkaniowe w ramach posiadanego zasobu oraz podejmie działania mające na celu odzyskiwanie z zasobów mieszkaniowych, w budynkach stanowiących w 100% własność gminy, lokali o niepełnym standardzie, poprzez wskazywanie aktualnym najemcom, zamiennych lokali o wyższym standardzie, poprawiających ich warunki mieszkaniowe.

Corocznie pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności wynosi około 3-5 jednostek mieszkaniowych. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony postanawia się kontynuować proces prywatyzacji, umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez miasto koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego. Prywatyzacja będzie prowadzona w sposób racjonalny, umożliwiający przekazanie budynków w całości na rzecz prywatnych właścicieli z jednoczesnym pozostawieniem w całości budynków socjalnych w gestii władz Gminy Miasta Braniewa z przeznaczeniem na pomoc dla najbardziej potrzebujących oraz realizację orzeczeń sądów.

Obecnie Gmina Miasta Braniewa dysponuje 484 mieszkaniami, w tym: 94 mieszkaniami zlokalizowanymi w budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasta Braniewa, 390 mieszkaniami zlokalizowanymi w budynkach będących w administracji Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Braniewa.

Z uwagi na duże zapotrzebowanie na najem socjalny, a i obowiązek zarazem jaki ciąży na Gminie w tym zakresie, w latach 2021-2025 planuje się wybudowanie budynku mieszkalnego z wykorzystaniem środków pozyskanych na ten cel z budżetu państwa. Obecnie 120 lokali mieszkalnych jest wydzielonych z przeznaczeniem na cele najmu socjalnego, w tym 8 na pomieszczenia tymczasowe.

Gmina Miasta Braniewa pozyskiwała lokale z wykorzystaniem na najem socjalny w obrębie posiadanego zasobu mieszkaniowego z naturalnego ruchu ludności. W celu realizacji zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa poniżej wynika, że obecnie Gmina Miasta Braniewa zobowiązana jest do wydzielenia 22 lokali mieszkalnych na potrzeby najmu socjalnego z następujących tytułów:

- wyroków eksmisyjnych z zasobu Agencji Mienia Wojskowego - 18 ,
- wyroków eksmisyjnych z zasobu PKP – 4,

**Tabela nr 6.**

	<b>Przyjęte do realizacji wnioski o przydział lokalu najmu socjalnego na podstawie wyroków sądowych</b>
Agencja Mienia Wojskowego	18
Polskich Kolei Państwowych	4
<b>Razem</b>	<b>22</b>

Bardzo istotnym punktem przyszłej polityki lokalowej w Gminie Miasta Braniewa staje się więc pozyskiwanie lokali do zasobów mieszkaniowych najmu socjalnego. Powyższe realizowane będzie częściowo poprzez przekwalifikowanie odzyskiwanych mieszkań komunalnych o niższym standardzie (obowiązywać będzie różnica standardu) oraz poprzez inwestycje mieszkaniowe realizowane ze środków budżetowych oraz zewnętrznych źródeł finansowania.

W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, Gmina Miasta Braniewa musi również uwzględniać konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne.

Obecnie zapotrzebowanie na lokale zamienne kształtuje się na poziomie 4 lokali mieszkalnych ze względu na zły stan techniczny budynku 9-Maja 7.

**Tabela nr 7.**

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych
2021	454	120
2022	429	120
2023	404	120
2024	379	120
2025	354	120

### **Rozdział III**

#### **ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.**

§ 3. 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. Budynki w dużej części wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty.

Dokonując analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa na lata 2021-2025, stworzono plan remontowy jn:

**Tabela nr 8.**

Lokale mieszkalne w komunalnym zasobie mieszkaniowym		2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Remonty	Podłogi i posadzki	8 400	7 200	9 600	9 000	6 000	<b>40 200</b>
	Tynki wewnętrzne	1 300	1 980	2 475	3 300	4 950	<b>14 005</b>
	Stolarka okienna i drzwiowa	35 000	39 600	36 000	32 400	30 600	<b>173 600</b>
	Piece (kafłowe i c.o.) + instalacje etażowe	39 000	34 400	47 300	47 300	51 600	<b>219 600</b>
	Instalacje elektryczne	8 000	9 800	14 000	15 400	16 800	<b>64 000</b>
	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 500	3 000	4 500	4 000	3 500	<b>16 300</b>
	Remonty lokali	30 000	35 000	28 000	35 000	21 000	<b>149 000</b>
<b>Łącznie -</b>		<b>123 000</b>	<b>130 980</b>	<b>141 875</b>	<b>146 400</b>	<b>134 450</b>	<b>676 705</b>

Tabela powyżej przedstawia zakres prac remontowych do wykonania w latach 2021 - 2025 w lokalach mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne elementy. Zakres robót remontowych określony został w oparciu o przeglądy lokali wykonane na zgłoszenie najemców, porównywalne nakłady poniesione w latach poprzednich

(piece) oraz wyeksploatowanie czasowe wbudowanych elementów określone w oparciu o rok budowy budynku. Analizując potrzeby remontowe wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, stwierdza się ich powtarzalność dla większości budynków.

**Struktura kosztów zbiorczych napraw bieżących i głównych elementów budynków uwzględniająca zakwalifikowanie wg stopnia pilności wykonania prac dla danych elementów w latach 2021– 2025.**

**Tabela nr 9.**

Komunalny zasób mieszkaniowy	2021	2022	2023	2024	2025	Razem	
Remonty	Stropy	-	-	-	-	-	
	Konstrukcja dachowa	-	-	-	5 000	-	<b>5 000</b>
	Ściany	-	-	-	10 000	-	<b>10 000</b>
	Schody	-	-	-	-	-	-
	Pokrycia dachowe	25 000	-	-	-	13 500	<b>38 500</b>
	Kominy	-	-	-	3 000	-	<b>3 000</b>
	Elewacja	76 000	91 700	71 700	5 000	17 000	<b>261 400</b>
	Instalacje elektryczne	-	-	-	-	-	-
	Klatka schodowa	-	-	-	-	26 000	<b>26 000</b>
	Elementy zewnętrzne	-	-	-	-	-	-
	Budowlane różne	6 000	-	-	26 800	-	<b>32 800</b>
<b>Razem:</b>	<b>107 000</b>	<b>91 700</b>	<b>71 700</b>	<b>49 800</b>	<b>56 500</b>	<b>376 700</b>	

Powyższa tabela prezentuje zakres prac remontowych na budynkach komunalnych w zakresie napraw bieżących i głównych elementów budynku w rozbiciu na poszczególne elementy budynku.

**Wykaz budynków przeznaczonych do napraw głównych i bieżących w latach 2021 - 2025 ze wskazaniem struktury kosztów elementów budynku.**

**Tabela nr 10.**

Lp	Adres budynku	Nr ewid.	Liczba lokali	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
1	Przemysłowa 7	164	4				26900		<b>26900</b>
2	9 Maja 7	145	4	3000					<b>3000</b>
4	Lisia 1	54	4	53000					<b>53000</b>
5	9 Maja 55	157	22	45000	91700	71700	14900	26000	<b>249300</b>
8	Szkolna 6a	266	4				5000		<b>5000</b>
9	Olsztyńska 8a-d	267	14					30500	<b>30500</b>
10	Błotna 15-17	262	24	6000			3000		<b>9000</b>
<b>Razem:</b>			76	<b>107000</b>	<b>91700</b>	<b>71700</b>	<b>49800</b>	<b>56500</b>	<b>376700</b>

Prezentowane koszty nie stanowią zabezpieczenia w 100 % potrzeb remontowych wyżej wymienionych budynków, a jedynie minimalne nakłady jakie są niezbędne do realizacji podstawowych funkcji i bezpieczeństwa budynków będących w zasobach Gminy Miasta Braniewa. Obraz roku budowy większości budynków wskazuje na potrzeby gruntownych modernizacji.

Analizując niski poziom nakładów na remonty w okresie poprzednich lat, potęguje tym bardziej koszty niezbędnych i wymaganych napraw.

W latach 2021-2025 uwzględniono elementy budynków według stopnia pilności wykonania prac, mając na uwadze eliminację zagrożeń, przywrócenie sprawności technicznej elementu oraz likwidację czynników wpływających na pogorszenie stanu technicznego budynku. Zestawienie powyższe nie obejmuje budynków, których stan techniczny nie wskazuje na potrzebę wykonania napraw bieżących i głównych elementów budynku w planowanym okresie.

**Zestawienie kosztów remontów w lokalach komunalnych oraz napraw elementów budynku głównych i bieżących w budynkach będących własnością Gminy Miasta Braniewa w rozbiciu na lata 2021–2025.**

Tabela nr 11.

Lp.	Struktura kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
1	Remonty w lokalach komunalnych	123 000	130 980	141 875	146 400	134 450	676 705
2	Naprawy główne i remonty bieżące elementów budynków	107 000	91 700	71 700	49 800	56 500	376 700
3	Łącznie koszty	<b>230 000</b>	<b>222 680</b>	<b>213 575</b>	<b>196 200</b>	<b>190 550</b>	1 053 405

Strategia remontowa ma za zadanie wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa. Celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Za priorytetowe uznaje się następujące prace remontowe:

- 1) remonty dachów;
- 2) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych;
- 3) remonty i wymiana pieców- roboty zduńskie;
- 4) wymiana i regularne przeglądy instalacji elektrycznej;
- 5) wymiana i regularne przeglądy instalacji gazowej;
- 6) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) wymiana i regularne przeglądy przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Rzeczowy plan remontów tworzony jest na okres jednego roku w oparciu o plan finansowy, z uwzględnieniem analizy rzeczowego zakresu potrzeb. Ocena stanu technicznego zasobu dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy sprawdzenia stanu technicznego obiektów - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Stan techniczny zasobu oraz jego stopień zużycia wyznacza zakres remontów bieżących, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

Większość budynków, ze względu na wiek oraz stan techniczny, wymaga modernizacji i konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

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 wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania,
- 3) wymaganiami najemców, którzy w zamian za wzrastające wydatki mieszkaniowe oczekują poprawy warunków eksploatacji mieszkań,
- 4) inflacją.

Plan remontów z podziałem na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Wielkość kosztów na remonty w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych lub uchwałach budżetowych.

#### **Rozdział IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.**

**§ 4. 1.** Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa określa przepis prawa miejscowego jakim jest Uchwała nr VI/58/19 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali i budynków stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa, określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny sprzedaży (Dz.U. Woj. Warm.-Maz. z dnia 10 maja 2019 r., poz. 2417).

Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych, którą sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych:

**Tabela nr 12.**

LP	Rok	Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych
1	2021	30
2	2022	25
3	2023	25
4	2024	25
5	2025	25

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony - sprzedaż w trybie bezprzetargowym.

Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych. Gmina Miasta Braniewa w procesie sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, będzie dążyła do wycofywania udziałów gminy z budynków wspólnot. Ograniczanie zasobów mieszkaniowych może następować do takiej liczby, która zaspokoi ustawowe potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach, w zakresie zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Miasta Braniewa są ograniczone, ażeby dopełnić wszystkich wymaganych napraw i remontów na zasobie.

Intensywna sprzedaż mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo-konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych.

## **Rozdział V**

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

**§ 5. 1.** Podstawę ustalania stawek czynszu z tytułu zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa stanowi stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, określana przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w samodzielnych lokalach mieszkalnych, wyposażonych w instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, łazienkę i wc w lokalu, centralne ogrzewanie zasilane ze źródła zewnętrznego lub centralne ogrzewanie gazowe oraz zasilanie w ciepłą wodę dostarczane ze źródła zewnętrznego lub lokalnego.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i najem pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu i najmu pomieszczeń tymczasowych nie będą stosowane czynniki obniżające ich wartość użytkową.

5. Wpływ z czynszów jest głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania budynków gminnych i z udziałem Gminy Miasta Braniewa.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu lokali mieszkalnych o jakiej mowa w § 5 ust. 1 i 2 zostały wymienione w tabeli nr 13.

**Tabela nr 13.**

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu o jakiej mowa w § 5 ust. 1 i 2 (czynniki wpływające na wielkość stawki bazowej czynszu)	Obniżka stawki czynszu w %
1.	Lokal z ogrzewaniem piecowym	-15,00%
2.	Lokal z centralnym ogrzewaniem etażowym	-5,00%



3.	Brak łazienki	-15,00%
4.	Brak wc	-5,00%
5.	Duża uciążliwość ruchu <sup>1</sup>	-10,00%
6.	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	-10,00%

7. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem najmu socjalnego i najmu tymczasowego pomieszczenia, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe dla najemców, których średni miesięczny dochód (w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych) przypadający na członka gospodarstwa domowego (w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych) w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) do 40% kwoty najniższej emerytury – wysokość obniżki: 15% wysokości czynszu,
- 2) od 41% do 60% kwoty najniższej emerytury – wysokość obniżki: 5% wysokości czynszu.

8. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 7 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach bez tytułu prawnego lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Burmistrza i zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że w stosunku do zadłużonego użytkownika lokalu rozłożono na raty bądź odroczone spłatę należności, a użytkownik wywiązuje się z warunków zawartej umowy lub zadłużenie zostało spłacone,
- 2) zamieszkują w lokalach podnajętych oraz zajętych samowolnie,
- 3) zamieszkują w lokalach, co do których nie nabywają uprawnień do najmu z mocy prawa lub na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Braniewie w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, chyba że uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej o przydział lokalu zamiennego zgodnie z normą zaludnienia i nie posiadają zadłużenia w bieżących opłatach,
- 4) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

9. Obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:

- a) 35 m<sup>2</sup> - dla 1 osoby
- b) 40 m<sup>2</sup> - dla 2 osób
- c) 45 m<sup>2</sup> - dla 3 osób
- d) 55 m<sup>2</sup> - dla 4 osób
- e) 65 m<sup>2</sup> - dla 5 osób
- f) 70 m<sup>2</sup> - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5 m<sup>2</sup>.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m<sup>2</sup> niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.

10. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

11. W trakcie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek dochodowych. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miejskiej w Braniewie propozycje zmian w tym zakresie.

<sup>1</sup> Wykaz ulic, gdzie zamieszkanie jest uciążliwe pod kątem nasilenia w ruchu drogowym: Sikorskiego, Fromborska, Gdańska, Kościuszki, Królewiecka - całe ulice.

## **Rozdział VI**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA BRANIEWA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA NA LATA 2021-2025.**

§ 6. 1. W całym procesie zarządzania zasobem mieszkaniowym uczestniczą:

- 1) Burmistrz,
- 2) Zarządcy nieruchomości.

Zarząd nad lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Braniewa, sprawuje Burmistrz Miasta Braniewa za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Braniewa;

2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Braniewie.

3. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy bezwzględnie przestrzegać następujących zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) maksymalne wykorzystanie zasobu w szczególności poprzez:
  - a) coroczne przygotowywanie szczegółowych planów remontowych,
  - b) proponowanie zamiany lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 2) zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
  - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
  - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
  - c) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
- 3) kontynuowanie polityki nakierowanej na prywatyzację budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz obecnych najemców bądź po opróżnieniu lokali w drodze przetargu,
- 4) prowadzenie regularnych analiz w zakresie planowanej sprzedaży lokali.

## **Rozdział VII**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z PLANOWANYMI KOSZTAMI UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO.**

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy Miasta Braniewa, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe, będące własnością Gminy Miasta Braniewa, pozyskane środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów rządowych i Unii Europejskiej oraz preferencyjne kredyty umożliwiające pozyskanie dotacji. Eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowa z natury rzeczy, bowiem, będąc formą pomocy Gminy Miasta Braniewa dla niezamożnej części wspólnoty samorządowej, nie może być działalnością dochodową.

Wielkość zasobu zmniejsza się, na skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, co powodować będzie przesunięcia kosztów na utrzymanie i remonty w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina Miasta Braniewa pozostaje właścicielem. Wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, uzależniona jest od przychodów, którymi są wpłaty z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. W założeniach przyjęto prognozowaną podwyżkę stawek bazowych czynszu w każdym roku w stosunku do roku poprzedniego.

**Zakładana podwyżka czynszu (w skali roku 3%)****Tabela nr 14.**

<b>Lp.</b>	<b>Rok</b>	<b>Prognozowany przypis czynszu</b>
1	2021	1 810 375,00
2	2022	1 864 686,00
3	2023	1 920 626,00
4	2024	1 978 245,00
5	2025	2 037 592,00

W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021-2025, analiza planowanych kosztów jakie generuje zasób jednoznacznie wskazuje, że niemożliwe jest jego zbilansowanie z możliwością przeznaczenia środków na remonty budynków i lokali. Kwoty te mogą być pozyskane przy założeniu, że prognozowany wpływ z czynszu powinien rosnać w każdym roku w stosunku do roku poprzedniego. Do roku 2025, wszystkie potrzeby remontowe komunalnego zasobu mieszkaniowego mogą być finansowane ze środków pochodzących z dotacji przedmiotowych właściciela tego zasobu. Środki finansowe na remonty mogą być pozyskiwane z następujących źródeł:

- 1) ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 2) ze sprzedaży pozostałego mienia komunalnego,
- 3) z wpływów z podatku od nieruchomości,
- 4) środki unijne np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

**Planowane koszty na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2021-2025.****Tabela nr 15.**

<b>Lp</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
1	Koszt bieżącej eksploatacji	889 576	934 055	90 758	1 029 796	1 081 286
2	Koszt remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	230 000	222 680	213 575	196 550	1 053 405
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	854 964	897 712	942 598	989 728	1 039 214

**Rozdział VIII****INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA**

**§ 8. 1.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się priorytetowe zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uprawnionych mieszkańców Gminy Miasta Braniewa;
- 2) racjonalizacja i urealnienie kwot czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy Miasta Braniewa przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali;
- 5) dalsze udzielanie bonifikat najemcom zgłaszającym zamiar wykupu lokalu.

2. Zakłada się umożliwianie zamiany najemcom lokali o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu;

3. Gmina Miasta Braniewa będzie umożliwiała rodzinom zajmującym lokale o niższym standardzie zamianę na lokale o wyższym standardzie, w których zamieszkują najemcy po orzeczonej eksmisji, w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.

4. Gmina Miasta Braniewa będzie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe o eksmisję z lokali innych właścicieli poprzez udostępnianie lokali gminnych dla rodzin eksmitowanych na podstawie odrębnych porozumień zawartych z poszczególnymi właścicielami.

5. Planuje się wprowadzenie programu budownictwa mieszkaniowego przy udziale środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, skierowanego do mieszkańców Gminy Miasta Braniewa, w którym będzie realizowany najem, a następnie sprzedaż lokali mieszkalnych w systemie ratalnym.

6. Zakłada się wzmocnienie i usprawnienie procesu windykacyjnego poprzez:

- 1) zwiększenie rotacji zadłużonych lokatorów w ramach zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem:
  - a) zamian lokali, w celu racjonalizacji liczby osób zamieszkałych w lokalach, w stosunku do powierzchni oraz kosztów utrzymania lokalu i sytuacji materialnej najemców,
  - b) negocjacji z dłużnikami celem ich przekonania do zamian zajmowanych mieszkań, na lokale o niższych kosztach utrzymania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i prowadzenia postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego przekwaterowania do takiego lokalu,
  - c) wyroków eksmisyjnych w celu ograniczenia przyrostu należności i racjonalizacji kosztów utrzymania lokalu, zwłaszcza w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały,
- 2) wzmocnienie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 3) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmocnienie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem uniknięcia przedawnienia należności,
- 4) wdrożenie programu skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla najemców lokali znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Braniewa;
- 5) współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie, w przedmiocie rozpoznawania sytuacji socjalno-bytowej dłużników oraz określenia sposobów udzielania pomocy zadłużonym lokatorom.

## **Rozdział IX**

### **POMOC GMINY MIASTA BRANIEWA DLA RODZIN Z ZADŁUŻENIEM CZYNSZOWYM ZAJMUJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM**

§ 9. Zakłada się kontynuowanie programu pomocowego Gminy Miasta Braniewa mającego na celu wsparcie najuboższych rodzin w uregulowaniu należności czynszowych poprzez:

- 1) rozkładanie na raty spłaty zaległości czynszowych przez Burmistrza w formie porozumienia na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Braniewie w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasta Braniewa lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, a także organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg oraz o stosowaniu z urzędu (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 197, poz. 2530, z dnia 07.12.2010 r.) oraz procedur ustalonych w instrukcji windykacyjnej,
- 2) usprawnienie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych na podstawie Zarządzenia nr 71/2020 Burmistrza Miasta Braniewa z dnia 15.04.2020 roku w sprawie odpracowywania należności czynszowych w formie świadczenia rzeczowego,
- 3) ponowne zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami, które częściowo lub całkowicie spłaciły należność główną w celu umożliwienia tym osobom korzystania z dodatku mieszkaniowego,
- 4) wdrażanie i bieżąca obsługa zadłużonych najemców zainteresowanych przystąpieniem do "Programu restrukturyzacji zadłużenia dłużników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa na lata 2020-2021",
- 5) stałą współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie w zakresie możliwości udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika (wywiad).