

**UCHWAŁA NR XX/274/21
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork na lata 2021-2026”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska we Fromborku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork na lata 2021 - 2026”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Frombork.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk

Załącznik do uchwały Nr XX/274/21
Rady Miejskiej we Fromborku
z dnia 28 stycznia 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
FROMBORK NA LATA 2021-2026**

Frombork, 28 styczeń 2021 roku

I. Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork na lata 2021-2026 jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Frombork:

- dążenie do optymalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez sukcesywne zmniejszenie liczby niezagospodarowanych lokali,
- u efektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
- optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu,
- racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

II. Postanowienia ogólne

§1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 11),
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Frombork,
- 3) Zasobie - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Frombork,
- 4) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Frombork,
- 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską we Fromborku,
- 6) Urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miasta i Gminy we Fromborku,
- 7) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Frombork.

§2. 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

§3. Niniejszy Program opracowany został na podstawie art. 21 ustawy i w latach jego obowiązywania będzie podstawowym dokumentem dotyczącym gospodarowania zasobem.

III. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach obowiązywania programu

§4. 1. Zasób Gminy na dzień 01.11.2020 r. tworzy 115 lokali, z czego 21 to lokale przeznaczone na najem socjalny.

Tabela 1 Szczegółowy podział lokali:

| Lp. | Wyszczególnienie | | Liczba budynków | Liczba lokali ogółem | Z liczby lokali ogółem przypada | |
|-------|-------------------|--------|-----------------|----------------------|---------------------------------|------------------|
| | | | | | Lokale komunalne | Lokale wykupione |
| 1. | Budynki komunalne | Miasto | 15 | 50 | 35 | 15 |
| | | Gmina | 10 | 22 | 15 | 7 |
| 2. | Budynki wspólnot | Miasto | 19 | 279 | 48 | 231 |
| | | Gmina | 4 | 64 | 17 | 47 |
| Razem | | | 48 | 415 | 115 | 300 |

2. Budynki komunalne zarządzane są przez Burmistrza.

3. Budynki wspólnot posiadają wybrane zarządy i zarządzane są przez zarządców nieruchomości lub samodzielnie przez zarządy wybrane spośród osób fizycznych. W ogólnej liczbie 115 lokali gminnych znajduje się 21 lokali przeznaczonych na najem socjalny, dla których umowa najmu zawierana jest na czas określony.

4. Nie wszystkie budynki komunalne oraz budynki wspólnot posiadają podłączenie do gminnej sieci ciepłowniczej.

5. Do sieci wodociągowej podłączone są wszystkie mieszkania komunalne w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy.

6. 15 mieszkań komunalnych w budynkach zarządzanych przez Burmistrza oraz 45 mieszkań komunalnych we wspólnotach wyposażonych jest w instalację C.O. z sieci miejskiej. Pozostałe ogrzewane są piecami kaflowymi lub posiadają ogrzewanie etażowe.

7. W związku z brakiem gminnej sieci kanalizacyjnej - poza miejscowościami Narusa i Bogdany, wszystkie budynki znajdujące się na terenie gminy w części wiejskiej wyposażone są w system kanalizacji bytowej odbierającej ścieki z jednego lub kilku budynków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

8. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

9. W latach 2021 - 2026 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych, dla których Gmina jest 100% właścicielem w celu polepszenia ich stanu technicznego, warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz napraw dachów, remontów elewacji, konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznych, a także zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela 2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

| Wyszczególnienie | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| stan techniczny budynku | | | | | | |
| Budynki Gminy (100%) | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Zadawalające | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Średni | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Zły | 7 | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| stan techniczny budynku | | | | | | |
| Budynki wspólnotowe | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| Zadawalające | 14 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 |
| Średni | 19 | 19 | 20 | 19 | 19 | 20 |
| Zły | 4 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 |

Zródło: Dane Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku

10. Stan techniczny budynku określa się następująco:

- za stan zadawalający – uważa się budynki wymagające jedynie bieżącej konserwacji;
- za stan średni – te budynki, w których jest wymagany drobny remont z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;
- za stan zły – te budynki, które wymagają znacznego zakresu remontowego w tym: dach, elewacja.

IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego

§ 5. 1. Z uwagi na regulacje ustawowe, gmina podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Do działań tych należą przede wszystkim:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody tj. w przypadku osób ubiegających się o najem socjalny lokalu;
- 2) zapewnienie lokali zamiennych;
- 3) realizacja wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

2. Wypełniając zawartą w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dyspozycję tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń. Gmina Frombork niezależnie od własnych możliwości lokalowych, będzie dążyła do współpracy z podmiotami prywatnymi w zakresie najmu pokoi o charakterze hotelowym, celem przeznaczenia ich na realizację wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do pomieszczenia tymczasowego.

3. W latach 2017-2020 do Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku wpłynęły wnioski o wynajem lokali komunalnych i lokali socjalnych. Pozytywnie zakwalifikowane wnioski do realizacji w latach 2017-2020 przedstawia tabela 3.

Tabela 3 Pozytywnie rozpatrzone wnioski dotyczące i lokali komunalnych i najmu socjalnego lokali.

| Rok | Lokal socjalny | Lokal komunalny |
|------|----------------|-----------------|
| 2020 | 1 | 1 |
| 2019 | 2 | 1 |
| 2018 | 2 | 1 |
| 2017 | 1 | 0 |

Zródło: Dane Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku

4. Prognozuje się na podstawie danych historycznych, że w kolejnych latach obowiązywania Programu liczba wniosków będzie utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w latach poprzednich.

5. Realizacja przewidywanych w latach obowiązywania programu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez realizację dotychczasowej polityki mieszkaniowej Gminy, w tym:

- 1) adaptację pustostanów na lokale mieszkalne i najem socjalny,
- 2) przeznaczanie lokali mieszkalnych na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 3) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również do realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji w zależności od standardu: na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa m.in. z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, a także w ramach innych programów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w tym Mieszkanie Plus.

§6. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), a także ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie:

- 1) eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- 2) zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
- 3) działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne,
- 4) wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

3. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

4. Plan remontów i inwestycji, w tym modernizacji na lata 2021-2026 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

5. Wydatki na potrzeby remontowe, określone w tabeli 4 są wartościami szacunkowymi i w zależności od różnych czynników, w tym od sytuacji finansowej Gminy, mogą ulec zmianie.

6. Budynki stanowiące wspólnoty z udziałem Gminy wymagają remontów bieżących, lecz terminy ich przeprowadzenia są uzależnione od decyzji współwłaścicieli. Gmina w żadnym z tych budynków nie posiada większości udziałów.

Tabela 4 Potrzeby zasobu w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych na poszczególne lata

| L.p. | Wyszczególnienie | Ilość | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------|--|-------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 1. | Pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi | 5 | 50000 | 40000 | 50000 | | 70000 | 40000 |
| 2. | Elewacja | 2 | | | 50000 | 60000 | | |
| 3. | Kominy i wentylacje | 3 | | 5000 | | | 15000 | 10000 |
| 4. | Instalacje | 10 | 5000 | 10000 | 5000 | 10000 | 5000 | 5000 |
| 5. | System ogrzewania | 12 | 10000 | 10000 | 5000 | 10000 | 10000 | 10000 |
| 6. | Remonty pustostanów | 1 | | 20000 | | | | |
| 7. | Stolarka okienna i drzwiowa | 6 | 3000 | | | 3000 | | 3000 |
| | Razem | | 68000 | 85000 | 110000 | 83000 | 100000 | 68000 |

6. Z danych przedstawionych w tabeli 4 wynika, że najwięcej środków finansowych zostanie przeznaczonych na roboty związane z wymianą dachów budynków oraz roboty obejmujące poprawę sprawności energetycznej (docieplanie ścian) i wizualnej.
7. Do remontu dachu kwalifikują się w chwili obecnej budynki:
 - a) ul. Katedralna 5 w roku 2021 kwota 50 000 zł,
 - b) Ronin 2 w roku 2022 kwota 50 000 zł,
 - c) ul. Elbląska 6 w roku 2023 kwota 50 000 zł,
 - d) ul. Portowa 6 w roku 2025 kwota 70 000 zł,
 - e) Jędrzychowo 9 w roku 2026 kwota 40 000 zł.
8. Remont elewacji zaplanowany jest w następujących budynkach:
 - a) ul. Rybacka 1 w roku 2023 kwota 50 000 zł,
 - b) ul. Młynarska 4a w roku 2024 kwota 60 000 zł.
9. W roku 2022 zaplanowano remont pustostanu lokalu znajdującego się przy ul. Portowej 6B.
10. Przebudowa i naprawa komina zaplanowano w budynkach:
 - a) Ronin 2 w roku 2022 kwota 5 000 zł
 - b) ul. Portowa 6 w roku 2025 kwota 15 000 zł,
 - c) Jędrzychowo 9 w roku 2026 kwota 10 000 zł.
11. Zaplanowane prace remontowe, które na pewno będą realizowane w latach 2021-2026 przedstawiają się następująco:
 - 1) wymiana instalacji elektrycznej – ul. Mickiewicz 6, Ronin 2, Jędrzychowo 9,
 - 2) system ogrzewania – ul. Portowa 6, ul. Dworcowa 1, Jędrzychowo 9, Ronin 2 oraz sukcesywnie będą zamieniane ogrzewania na niskoemisyjne,
 - 3) instalacja wodno-kanalizacyjna – Osiedle Słoneczne 2f,
 - 4) stolarka okienna – ul. Portowa 6, Stara 4.
12. Łączny planowany koszt prac remontowych w latach 2021-2026 szacuje się na ok. 514 000,00zł. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 7. 1 Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu reguluje odrębna uchwała Rady.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela :

Tabela 5 Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

| Planowana sprzedaż lokali Gminnych w latach | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| | 7 | 7 | 7 | 6 | 5 | 5 |

3. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) oraz odrębnej uchwały Rady.

4. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż w takim przypadku następuje w trybie bezprzetargowym.

5. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

6. W przypadku sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikat jest określona w tabeli 5 oraz jest uzależniona od wieku budynku i lat zamieszkiwania w najmowanym lokalu komunalnym.

Tabela 6 Wysokość bonifikat

| Czas najmu/ Wiek budynku | 0-15 lat najmu | 16-30 lat najmu | 31+ lat najmu |
|--------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| 0-10 lat | 0 | X | X |
| 11-15 lat | 20 | X | X |
| 16-20 lat | 30 | 40 | X |
| 21-25 lat | 40 | 50 | X |
| 26+ | 50 | 60 | 70 |

7. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

VI. Zasady polityki czynszowej

§8. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Dla Gminy wskaźnik przeliczeniowy za okres od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. wynosi 4 446,00 zł i ustalony został Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego i miasta Olsztyna (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2020 r. poz. 3863). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w Gminie może wynosić 11,12 zł/m².

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

4. Burmistrz powinien dążyć do uzyskania kwoty bazowej 1 m² czynszu w latach 2021 -2026 na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu.

Tabela 7 Maksymalna stawka bazowa wyrażona w procentach

| Rok | Maksymalna stawka bazowa 1m ² w oparciu o wartość odtworzeniową 1m ² wyrażona w % |
|------|---|
| 2021 | 1% |
| 2022 | 1,1% |
| 2023 | 1,2% |
| 2024 | 1,3% |
| 2025 | 1,4% |
| 2026 | 1,5% |

5. Stawka czynszu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za lokal pełniący funkcję pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

6. Do stawki czynszu określonej w ust. 5 nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali.

7. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania.

8. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej Gminy będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

VII. Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie wartości użytkowej lokalu

§9. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na dochód, na wniosek najemcy. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej, mogą być zastosowane odpowiednie progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu najmu przez wynajmującego:

- 1) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny nie przekracza 50% najniższej emerytury na 1 osobę - 50% obniżki
 - 2) dla gospodarstw domowych, w których dochód na członka rodziny przekracza 50% i nie przekracza 75% najniższej emerytury na 1 osobę - 30%
2. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 1, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.
3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu oraz procentowy wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu przedstawia poniższa tabela:

Tabela 8 Czynniki obniżające czynsz

| Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu | Wskaźnik obniżający stawkę bazową |
|--|--|
| Lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego | 10% |
| WC położone poza budynkiem | 20% |
| WC położone poza lokalem w tym budynku | 10% |

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu oraz procentowy wskaźnik podwyższający stawkę bazową:

Tabela 9 Czynniki podwyższające czynsz

| Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu | Wskaźnik podwyższający stawkę bazową |
|--|---|
| Lokal wyposażony w c.o. i ciepłą wodę | 20% |
| Lokal wyposażony w c.o. bez ciepłej wody | 10% |
| Termomodernizacja budynku (od daty wejścia w życie Programu) | 10% |

5. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki czynszu, łącznie obniżka nie może przekroczyć 30 % stawki bazowej.

VIII. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§10. 1 Mieszkaniowym Zasobem Gminy gospodaruje Burmistrz.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na :

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela,
- 2) windykacji należności wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego,
- 3) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 4) dokonywaniu remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków, bieżących przeglądach technicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

3. Wnioski o najem lokalu opiniuje Komisja Mieszkaniowa, której skład powołuje Burmistrz zarządzeniem wewnętrznym. Decyzje ostateczne o przydziale lokali podejmuje Burmistrz.

4. Mieszkaniowy zasób gminy przeznacza się dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Frombork.

5. W latach 2021-2026 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy sprawowane będzie przez Burmistrza.

6. Zarządzanie częścią wspólną nieruchomości, w których Gmina posiada udziały powierzane jest podmiotom wskazanym przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze podjętej przez nią uchwały.

7. Gminę we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz lub osoby przez niego upoważnione.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§11.1 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej to w szczególności:

- 1) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- 2) czynsz najmu lokali użytkowych,
- 3) odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokali,
- 4) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa

X. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§12.1 Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą miały tendencję wzrostową. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkalnych są wpływy z czynszu. Jednym z podstawowych założeń gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomości, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie. W przypadku naprawy lub remontów zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontowych.

3. Prognozę w zakresie wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela 10 Wielkość planowanych do poniesienia wydatków w latach 2021-2026

| Rodzaj kosztów | Wielkość planowanych do poniesienia wydatków w latach 2021-2026 | | | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Bieżąca eksploatacja | 25 000 | 26 000 | 27 000 | 28 000 | 29 000 | 30 000 |
| Remonty | 25 000 | 28 000 | 30 000 | 33 000 | 36 000 | 38 000 |
| Modernizacja lokali i budynków | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Koszty zarządu nieruchomościami | 79 000 | 79 000 | 79 000 | 79 000 | 79 000 | 79 000 |
| Wydatki inwestycyjne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Razem | 139 000 | 143 000 | 146 000 | 150 000 | 154 000 | 157 000 |

4. W najbliższych latach nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

XI. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§13. 1 Gmina podejmuje działania racjonalizujące gospodarowanie zasobem w szczególności poprzez wyłączenie z eksploatacji budynków w złym stanie technicznym, których remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

2. Przeznaczenie budynków, o których mowa w ust. 1 do sprzedaży lub zmiany ich przeznaczenia.
3. Wyrażanie zgody na wykonanie remontu lokalu przez najemcę lub osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na ich koszt.
4. Wyrażanie zgody na zamianę lokali pomiędzy najemcami lub na wolny lokal zasobu Gminy w szczególności, gdy zachodzi potrzeba dopasowania wielkości i standardu lokali do możliwości finansowych najemców.
5. Za niezbędne uznaje się działania:
 - 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności,
 - 2) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w najmowanych lokalach,
 - 3) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych.

§14. W przypadkach nieuregulowanych w niniejszym Programie zastosowanie mają przepisy ustawy.