

**UCHWAŁA NR XVIII/255/20  
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 3 grudnia 2020 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 2020 r. poz. 611), 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 dnia od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej we Fromborku

**Ryszard Pawluczuk**

Załącznik do uchwały Nr XVIII/255/20  
Rady Miejskiej we Fromborku  
z dnia 3 grudnia 2020 r.

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

Frombork, 3 grudnia 2020 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 2020 r. poz. 611),
- 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 Urząd.

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 zarządzanych przez Urząd.

6. 15 mieszkań komunalnych w budynkach zarządzanych przez Urząd 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 różnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania. 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 konstrukcji technicznej budynków, 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.

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

§5. 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.

***Tabela 2 Potrzeby zasobu w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych na lata 2021-2026***

Zakres niezbędnego remontu	Kwota	Uwagi
Pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi	80 000	
Konstrukcja budynku	20 000	
Kominy i wentylacja	10 000	Przebudowa, naprawa
Elewacja	10 000	Realizowana w przypadku odstąpienia od termoizolacji
Instalacje	10 000	Elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne
System ogrzewania	20 000	Dotyczy napraw lub wymiany kotłów na nowe
Remonty pustostanów	20 000	
Stolarstwo okienne i drzwiowe	3 000	Wymiana, naprawa istniejącej
<b>Ogółem</b>	<b>173 000</b>	

## V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. 1 Zasady sprzedaży lokali wchodzących w skład zasobu reguluje odrębna uchwała Rady.

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

**Tabela 3 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 4, oraz jest uzależniona od wieku budynku i lat zamieszkiwania w najmowanym lokalu komunalnym.

**Tabela 4 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

§7. 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 1

m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> w Gminie może wynosić 11,12 zł/m<sup>2</sup>.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> czynszu w latach 2021 -2026 na podstawie wartości odtworzeniowej lokalu.

**Tabela 5 Maksymalna stawka bazowa wyrażona w procentach**

Rok	Maksymalna stawka bazowa 1m <sup>2</sup> w oparciu o wartość odtworzeniową 1m <sup>2</sup> 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**

§8. 1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na dochód, na wniosek najemcy. W przypadku określenia stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> 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. Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją materialną najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego.
5. Obniżki czynszu nie udziela się:
  - 1) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
  - 2) najemcy lokalu socjalnego,
  - 3) najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesięcy.
6. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu oraz procentowy wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu:

**Tabela 6 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%

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

**Tabela 7 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%

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

## **VIII. Odszkodowanie za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego**

§9. 1 Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową tymczasowego pomieszczenia.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu, oraz innych opłat jakie byłby obowiązywane opłacać za zajmowany lokal, gdyby ten lokal został objęty najmem socjalnym.

### **IX. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§10. 1 Mieszkaniowym Zasobem Gminy gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Frombork.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na zawieraniu umów najmu lokali, określaniu wysokości czynszu, naliczaniu czynszu, windykacji należności, utrzymaniu obiektów w należytych stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji, dokonywaniu bieżących przeglądów oraz wykonywaniu bieżących remontów i modernizacji lokali i budynków.

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

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

### **X. 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

### **XI. 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 8 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
<b>Razem</b>	<b>139 000</b>	<b>143 000</b>	<b>146 000</b>	<b>150 000</b>	<b>154 000</b>	<b>157 000</b>

4. W najbliższych latach nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

## **XII. 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 niezasadniony.

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.