



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 27 lutego 2017 r.

Poz. 971

### UCHWAŁA NR XXXII/514/17 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 stycznia 2017 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2017-2021**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2017-2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Olsztyna do przedkładania właściwej Komisji Rady Miasta Olsztyna corocznych sprawozdań z realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2017-2021, w terminie do 30 czerwca każdego roku trwania programu, za lata poprzednie.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/314/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 stycznia 2012 r., w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016 (t.j. Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 39, poz. 881), zmieniona:

- uchwałą Nr XXV/454/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 20 lipca 2012 r.,
- uchwałą Nr XLI/719/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 sierpnia 2013 r.,
- uchwałą Nr LIX/923/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 września 2014 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA  
Halina Ciunel

Załącznik  
do Uchwały Nr XXXII/514/17  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 25 stycznia 2017 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY OLSZTYN NA LATA 2017-2021

### SPIS TREŚCI

	<b>strona</b>
1. Wstęp.	3
2. Rozdział I - Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn,	6
- stan techniczny zasobu mieszkaniowego,	7
- odzyskiwanie lokali.	9
3. Rozdział II - Potrzeby mieszkaniowe,	10
- prognoza potrzeb na lata 2017-2021.	13
4. Rozdział III - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.	15
5. Rozdział IV - Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	16
6. Rozdział V - Zasada polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.	21
7. Rozdział VI - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.	26
8. Rozdział - VII - Planowana sprzedaż lokali gminnych.	27
9. Rozdział VIII - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy.	28
10. Rozdział IX - Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.	32

## WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest dokumentem, którego uchwalenie wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610).

Przepisy cytowanej ustawy narzucają także objętość tego dokumentu, który z założenia powinien określać podstawowe działania związane z prawidłową i racjonalną gospodarką mieszkaniową, a w szczególności:

- prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz potrzeb w tym zakresie,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Założenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2017-2021 oparte zostały na doświadczeniach oraz analizie dotychczasowych działań i ich wyników, przy uwzględnieniu możliwości w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jak też wielkości problemu, o którym mowa. Zatem celem tego opracowania jest przede wszystkim ustalenie kierunków racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem poprzez:

- 1) poprawę dostępności lokali komunalnych dla gospodarstw domowych osiągających niskie dochody, m. in. poprzez kolejne inwestycje mieszkaniowe oraz przeznaczanie większej ilości mieszkań do remontu na koszt i staraniem przyszłych najemców;
- 2) poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego miasta prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego;
- 3) zwiększenie w zasobie mieszkaniowym liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa gminy i innych podmiotów;
- 4) racjonalizację gospodarowania zasobem, obejmującą m. in. zamiany lokali, scalanie lokali posiadających pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
- 5) kształtowanie zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy do zadań własnych gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn uregulowane zostały w odrębnej uchwale Rady Miasta Olsztyna, natomiast zasób ten służy w szczególności:

- zaspokajaniu potrzeb gospodarstw o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- poprawie warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu,
- rodzinom zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- osobom/rodzinom, wobec których Gmina - na mocy wyroku sądu - posiada obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
- gospodarstwom domowym, które na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych utraciły mieszkanie,
- osobom, które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Realizację celów określonych wyżej zaplanowano w szczególności w oparciu o działania polegające na:

- zmniejszaniu niedoboru lokali socjalnych i komunalnych poprzez zakup budynków czy lokali, budownictwo komunalne, wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
- poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy (remonty i modernizacja istniejącego zasobu),
- zmniejszaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
- likwidacji zasobu substandardowego,
- pozyskiwaniu środków finansowych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
- efektywnym zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej, w tym stopniowe urealnienie czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

Mając na uwadze obowiązki gminy, wynikające z obowiązujących przepisów prawa, za uzasadnione wydaje się kontynuowanie - w miarę możliwości - dotychczasowych działań zmierzających do polepszenia stanu w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w sposób ciągły. Należy jednak mieć na uwadze fakt, że planowane działania, mogą podlegać znacznym ograniczeniom z uwagi na realia związane z możliwościami finansowymi Gminy Olsztyn. Biorąc pod uwagę ostatnie zastrzeżenie, prognozy na lata 2017-2021 sporządzone zostały na podstawie podobnych danych jakie obowiązywały w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2012-2016.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- **ustawie** bez bliższego określenia - należy przez to rozumieć ustawę 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.);
- **administratorze** - należy przez to rozumieć Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn;
- **czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Olsztyn;
- **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 966 z późn. zm.);
- **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- **lokalu socjalnym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy;
- **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy;
- **mieszkaniowym zasobie Gminy** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Olsztyn oraz lokale pozostające w dyspozycji Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego;
- **Programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2017-2021;
- **wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu** (wartość odtworzeniowa 1m<sup>2</sup>) - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalany na okres 6 miesięcy przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego i ogłaszany w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego;
- **wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu** - należy przez to rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące w szczególności: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, inne o ile wynikają z umowy.

## Rozdział I - Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn.

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn tworzą komunalne lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe. Lokale, o których mowa, zlokalizowane są przede wszystkim w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Olsztyn oraz budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada swój udział. Niezależnie od powyższego do dyspozycji gminy pozostają także lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych oraz lokale pozostające w administracji tymczasowej, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, w których się znajdują.

Z wykorzystaniem powyższego zasobu Gmina Olsztyn realizuje zadania związane z zapewnieniem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

Wg stanu na dzień 31.12.2015r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn pozostawało łącznie 4 858 lokali, o powierzchni użytkowej 207 858m<sup>2</sup>.

#### 1. Określenie mieszkaniowego zasobu.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn.

Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn	Stan na 31.12.2015r.		
	Budynki	lokale	pow. w m <sup>2</sup>
w budynkach stanowiących 100% własność Gminy	137	1 493	58 187
w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn	664	3 213	144 404
w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych	14	14	740
<b>Razem</b>	<b>815</b>	<b>4 720</b>	<b>203 331</b>

W mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn znajduje się 7 lokali pozostających w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, z których korzysta 24 podopiecznych MOPS.

#### 2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy:

Tabela Nr 2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy.

Lokale pozostające w dyspozycji Gminy Olsztyn	Stan na 31.12.2015 r.
Lokale zlokalizowane w budynkach stanowiących własność prywatną, pozostających w administracji tymczasowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych	45
Lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych	34
Lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaroty”, zgodnie z zawartą umową, objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisję dotychczasowych członków Spółdzielni	34
Lokale w budynkach Skarbu Państwa	25

#### 3. W mieszkaniowym zasobie Gminy, zasób lokali socjalnych tworzą 323 lokale oraz 35 pomieszczeń tymczasowych.

Tabela Nr 3. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015 r.
Liczba lokali socjalnych - ogółem:	<b>323</b>
w tym:	
a) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy,	206
b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,	99
c) w budynkach stanowiących własność osób prywatnych - w administracji tymczasowej,	10
d) w budynkach innych właścicieli - wynajmowanych przez Gminę.	8
Pomieszczenia tymczasowe - ogółem	<b>35</b>

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

§ 2. 1. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynków gminnych jest między innymi ich wiek. Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Olsztyn i lokale będące własnością Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Większość budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy, usytuowanych na terenie Olsztyna, wybudowana została przed 1945 rokiem - (62%); następna grupa to budynki wybudowane w latach 1945 - 1970 - (30%) oraz budynki wybudowane po 1970 roku - (8%). Przeciętny stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest nadal niezadowalający i wynika w dużej części z wieku budynku - 62% tych budynków wybudowano przed 1945r.

2. Zróznicowane wiekowo budynki przedstawiają konstrukcyjnie różnorodny poziom wyeksploatowania. Znaczne zużycie funkcjonalne i techniczne budynków ma duży wpływ na koszty remontów i eksploatacji. Około 70 % budynków wymaga znacznych nakładów finansowych na remonty. Obecnie w budynkach stanowiących własność Gminy Olsztyn, z uwagi na ograniczone środki finansowe, realizowane są wyłącznie prace z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania a więc remonty kominów, zagrożonych elementów konstrukcyjnych, dachów, instalacji gazowych i elektrycznych. Natomiast działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych wynikają z planów gospodarczych ustalonych w drodze uchwały współwłaścicieli danej nieruchomości, przyjmowanej większością głosów. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi Wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków.

Tabela Nr 4. Struktura wiekowa zasobu.

	<b>Rok 2015</b>
<b>Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy - ogółem</b>	801
- przed 1918 r.	272
- 1919 r. - 1944 r.	221
- 1945 r. - 1970 r.	241
- 1971 r. - 1990 r.	43
- 1991 r. - 2000 r.	9
- 2001 r. - 2014 r.	15

### 3. Lokale o obniżonym standardzie.

W zasobie mieszkaniowym Gminy, pomimo działań podnoszących standard, nadal znajdują się lokale o obniżonym standardzie. Stan ten spowodowany jest m.in. brakiem pomieszczeń łazienek (tylko wc), wc usytuowanym poza lokalem, ogrzewaniem piecami węglowymi, wspólnym użytkowaniem pomieszczeń (takich jak wc, łazienka, kuchnia, przedpokój). Ilość tych lokali powiększają również lokale usytuowane w suterenach.

Tabela Nr 5. Lokale o obniżonym standardzie.

	<b>31.12.2015 r.</b>
WC usytuowane poza lokalem	578
Wspólne użytkowanie pomieszczeń	597
Lokale w suterenie	19
Lokale ogrzewane piecami węglowymi	637

§ 3. 1. W mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn, według stanu na dzień 31.12.2015r., znajdowało się 137 budynków stanowiących 100% własność Gminy. W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, konieczne stało się wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Gminy zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowi obecnie 77 budynków pozostających w 100% własnością Gminy, o łącznej liczbie lokali 1.200, w tym 1.141 lokali mieszkalnych oraz 59 lokali użytkowych. W budynkach tych Gmina nie prowadzi sprzedaży lokali na rzecz ich najemców (*Uchwała Nr XXV/455/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 20 lipca 2012r. w sprawie ustalenia wykazu budynków pozostających w 100% własnością Gminy Olsztyn, w których nie prowadzi się sprzedaży z późn. zm.*). Wskazać należy, że wykazem objęte zostały budynki nowowytbudowane, budynki

usytuowane w rejonach planowanych inwestycji w zakresie rozwiązań komunikacyjnych oraz budynki z lokalami niesamodzielnymi.

2. Aktem notarialnym, zawartym w dniu 29.10.2015 r., Gmina Olsztyn nabyła nieruchomość położoną przy Al. Wojska Polskiego 14, z przeznaczeniem na lokale socjalne i komunalne. Budynek wymaga przebudowy dostosowującej do funkcji mieszkań socjalnych i komunalnych, po opracowaniu pełnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, która została powierzona Wydziałowi Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Olsztyna.

Zakłada się że w wyniku modernizacji zasób mieszkaniowy powiększy się o 28 lokali mieszkalnych.

3. W najbliższym czasie planowana jest również modernizacja budynku położonego przy ul. Niepodległości 52/58 w Olsztynie, w którym obecnie wszystkie lokale są lokalami ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń sanitarnych. W celu przygotowania budynku do realizacji założonego planu, rozpoczęto wykwaterowanie jego mieszkańców - na dzień 31.12.2015r. odzyskano 35 lokali, natomiast wg stanu na dzień 26.07.2016r. odzyskano 43 lokale, z łącznej liczby 195.

Z uwagi na wielkość nieruchomości prowadzenie prac modernizacyjnych zaplanowano w dwóch etapach.

4. Na koniec 2015 roku Gmina Olsztyn była również współwłaścicielem w 664 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, z tego w 227 budynkach Gmina posiadała tylko 1 lub 2 lokale mieszkalne.

W roku 2015, sprzedanych zostało 131 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 6.936,08m<sup>2</sup>. Uzyskany ze sprzedaży dochód to kwota 5.086.403,78zł.

W roku 2015, w 14 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych nastąpił też wykup ostatniego lokalu mieszkalnego, stanowiącego dotąd własność Gminy Olsztyn, natomiast w wyniku wykupu pierwszego lokalu w 2015 roku powstało 9 nowych Wspólnot Mieszkaniowych.

Odzyskiwanie lokali.

**§ 4.** Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są obecnie w wyniku rotacji, w ramach istniejącego zasobu lokalowego Gminy, przez tzw. „ruch ludności” - tj. eksmisje, zgony, oddanie lokalu przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika.

Odzyskiwane lokale wymagają remontów o znacznych nakładach.

W roku 2015 Gmina odzyskała w ten sposób 146 lokali, które po przeprowadzonym remoncie i przygotowaniu do kolejnego zasiedlenia przeznaczone zostały/zostaną na realizację przyjętych i oczekujących zobowiązań w zakresie:

- zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych do udzielenia pomocy mieszkaniowej,
- lokali socjalnych dla osób pozostających w niedostatku,
- lokali zamiennych,
- realizacji wyroków sądowych, orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali,
- likwidacji lokali niesamodzielnymi,
- dostarczania pomieszczeń tymczasowych.

## **Rozdział II - Potrzeby mieszkaniowe**

**§ 5. 1.** Gmina zobowiązana jest do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych.

Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw określone zostało w powyższej ustawie, jako jedno z zadań własnych gminy. Ponadto na wskazanie lokalu przez Gminę oczekują również wychowankowie domów dziecka oraz osoby oczekujące na zamianę lokali „z urzędu”.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych wynikających z realizacji obowiązków nałożonych na Gminę przepisami ustawy określa się w szczególności na podstawie:

- 1) liczby złożonych wniosków o przydział lokalu,
- 2) konieczności zapewnienia lokali zamiennych,
- 3) liczby wyroków sądowych orzekających eksmisje z zajmowanych lokali,

4) racjonalnego gospodarowania zasobem m.in. poprzez zamiany lokali, w tym poprawę warunków mieszkaniowych oraz likwidację lokali niesamodzielnych.

2. Łączne zapotrzebowanie na lokale komunalne w 2015r. to **336 lokali**, w tym:

- pozostające do realizacji zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych przez Społeczną Komisję ds. Mieszkań Komunalnych na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu - **38**,

Tabela Nr 6.

Rok	Rodzaj gospodarstwa							Razem
	1 - os	2 - os	3 - os	4 - os	5 - os	6 - os	7 - os	
2007	1	-	1	-	-	-	-	2*
2008	-	-	-	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-	-	-	-
2010	1	-	-	-	-	-	-	1*
2011	-	-	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	1	-	3	1	-	-	-	5
2015	10	2	7	7	3	-	1	30
Razem	13	2	11	8	3	-	1	38

\*Brak realizacji zobowiązań z 2007r. wynika z przyczyn niezależnych od Gminy Olsztyn, natomiast nie zrealizowane zobowiązanie z 2010r. wynika z braku lokalu dostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

- potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego - **244**,

Tabela Nr 7.

	Ilość złożonych wniosków		Ilość rodzin ujętych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych na liście uprawnionych do otrzymania lokalu komunalnego
	Łącznie	Spełniające kryteria przydziału	
2015	388	244	34

- potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych, ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje - **54**.

Ilość lokali zamiennych zawiera się również w przedstawionych dalej danych (pkt 6), dotyczących wykwaterowania mieszkańców z lokali usytuowanych w budynkach, wobec których podjęte zostały decyzje w tym zakresie.

3. Gmina zobowiązana jest również do dostarczania lokali socjalnych na mocy prawomocnych wyroków sądowych, orzekających eksmisję dotychczasowych najemców i użytkowników lokali mieszkalnych, z przyznanym przez Sąd uprawnieniem do lokalu socjalnego. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje natomiast powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania, przy czym niezależnie od tego z jakiego zasobu Sąd orzekł eksmisję, obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na Gminie.

Łączne zapotrzebowanie na lokale socjalne na koniec 2015r. to **433 lokale**:

- a) z wyroków orzekających eksmisję - **428**, w tym:



- 231 - z zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn,
  - 112 - ze Spółdzielni Mieszkaniowych,
  - 41 - od osób fizycznych,
  - 5 - z Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
  - 39 - inne (WAM, PKP).
- b) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych - 5.

4. W związku z przekazanymi do realizacji zobowiązaniami, wynikającymi z wyroków sądowych orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia to **134 pomieszczenia**.

5. W mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn znajdują się budynki, które decyzją Prezydenta Olsztyna przeznaczone zostały do wykwaterowania z uwagi m.in. na planowane inwestycje w zakresie rozwiązań komunikacyjnych oraz planowane modernizacje.

Wg stanu na dzień 31.12.2015r. budynki przeznaczone do wykwaterowania to:

- Niepodległości 52/58 - 195 lokali,
- Piłsudskiego 49, 51, 53 - 9 lokali, w tym 1 lokal użytkowy,
- Bałtycka 45 - 5 lokali

Tabela Nr 8. Budynki mieszkalne wykwaterowane w ostatnich latach.

Lp.	Adres	Uwagi
1	1 Maja 15	budynek wykwaterowany, przeznaczony do sprzedaży, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Olsztyna z dnia 01.07.2014r.
2	Sielska 6	budynek przeznaczony do sprzedaży, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Olsztyna z dnia 12.11.2013r.
3	Sielska 8	budynek przeznaczony do sprzedaży, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Olsztyna z dnia 12.11.2013r.
4	Konopna 3	budynek przeznaczony do sprzedaży, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Olsztyna z dnia 17.12.2015r.
5	Kromera 5/7	budynek przeznaczony do sprzedaży, zgodnie z rozstrzygnięciem Prezydenta Olsztyna z dnia 30.10.2014r.

Obowiązujące aktualnie przepisy pozwalają Gminie Olsztyn na sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup>, w drodze przetargu.

W 2015r. do sprzedaży w tym trybie skierowano 10 lokali:

Tabela Nr 9. Lokale skierowane do sprzedaży:

Lokal	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
Kościuszki 10 m 5	107,93 - pismo z dnia 16.04.2015 r.
Warmińska 3 m 4	85,20 - sprzedany w dniu 17.03.2016 r.
Dąbrowszczaków 26 m 3	144,70 - pismo z dnia 20.10.2015 r.
Linki 5 m 3	136,31 - pismo z dnia 01.02.2016 r.
Dąbrowszczaków 19 m 8	98,42 - pismo z dnia 12.08.2016 r.
Warmińska 26 m 2	103,40 - pismo z dnia 12.08.2016 r.
Partyzantów 69 m 5	109,20 - pismo z dnia 18.05.2016 r.
Jagiellońska 3 m 5	96,10 - pismo z dnia 17.06.2016 r.
Kętrzyńskiego 6 m 4	138,90 - pismo z dnia 29.01.2016 r.
Kętrzyńskiego 6 m 7	101,10 - pismo z dnia 22.03.2016 r.

Przyjęte do realizacji przez Gminę zobowiązania w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych i wynajmowanych na czas nieoznaczony - według stanu na dzień 31. 12.2015r.

Tabela Nr 10. Potrzeby mieszkaniowe.

<b>Lokale komunalne ogółem:</b>	<b>336</b>
- z listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego.	38
- potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego	244
- lokale zamienne: ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje	54
<b>Lokale socjalne ogółem:</b>	<b>433</b>
- lokale z wyroków orzekających eksmisję - ogółem: - w tym eksmisje z zasobów Gminy	428
- lokale zakwalifikowane dla gospodarstw domowych o niskich dochodach przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych.	5
<b>Pomieszczenia tymczasowe</b>	<b>134</b>

**Prognoza potrzeb na lata 2017-2021.**

§ 6. 1. Z dotychczasowych doświadczeń i obserwacji, popartych obliczeniami statystycznymi, zapotrzebowanie, zarówno na lokale komunalne jak i socjalne, w ostatnich latach pozostaje na podobnym poziomie.

Uwzględniając zatem wskazane wyżej wielkości oraz potrzeby wynikające z ustalonych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych list osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w kolejnych latach, zakłada się, że potrzeby w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych w czasie trwania Programu będą kształtowały się następująco:

Tabela Nr 11.

	<b>Rok 2017</b>	<b>Rok 2018</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2020</b>	<b>Rok 2021</b>
Lokale komunalne i zamienne	372	380	390	400	410
Lokale socjalne	450	470	490	510	530
Pomieszczenia tymczasowe	145	155	165	175	185

2. W okresie realizacji Programu planowane jest również wykwaterowanie mieszkańców z budynków:

- przy ul. Niepodległości 52/58 - 152 lokale (z uwagi na planowaną modernizację),

Ze 195 lokali do wykwaterowania pozostały 152 lokale, w tym:

- z klatki I (od strony „Mody”) 94 lokale,

- z klatki II (od strony „Łyny”) 58 lokali.

- przy ul. Piłsudskiego 49,51,53 - 8 lokali (z uwagi na planowaną budowę drugiego odcinka ul. Obiegowej),

Dotychczas w wyniku wykwaterowania odzyskano 1 lokal w budynku przy ul. Piłsudskiego 53, o powierzchni 28,76 m<sup>2</sup>.

- przy ul. Bałtyckiej 45 - 2 lokale (z uwagi na zły stan techniczny),

Z 5 lokali mieszkalnych do wykwaterowania pozostały 2 lokale.

3. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczane również na potrzeby realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na:

- 1) tzw. „mieszkania chronione”, które stanowią formę pomocy społecznej, przygotowującej osoby w nich przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę,
- 2) hostele, rodzinne domy dziecka i rodzinne domy pomocy, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 930).

Mieszkania chronione przekazywane będą do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na czas nieokreślony.

4. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn lokale, których standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych, orzekających uprawnienie do lokalu socjalnego.

### Rozdział III - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 7. 1. Jako wyjściową do określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2017-2021 przyjęto stan zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn na dzień 31 grudnia 2015r., z uwzględnieniem tendencji wynikających z lat poprzednich (średnie zmniejszenie ilości lokali oraz powierzchni w skali roku) oraz założenie, że każdego roku Gmina pozyska około 30 lokali mieszkalnych, w wyniku nowej inwestycji lub zakupu.

Tabela Nr 12. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

		Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Lokale ogółem	Liczba	4664	4592	4520	4448	4376
	Powierzchnia m <sup>2</sup>	196 953	190 047	183 141	176 235	169 9

2. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w trakcie trwania Programu, należy kontynuować politykę zamiany mieszkań, m.in. poprzez działania Biura Zamiany Mieszkań.

Tabela Nr 13. Prognoza zamian w latach 2017-2021.

	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Wnioski o dobrowolną zamianę	150	155	157	160	163
Realizacja zamiany	16	18	18	19	20

3. Prognozowane dane mają charakter wyłącznie szacunkowy, m.in. z uwagi na brak możliwości dokonania założeń, wynikających z innych potrzeb niż możliwe do przyjęcia na dzień planowania a związanych m.in. ze zdarzeniami losowymi, wymagającymi zapewnienia lokali mieszkalnych oraz koniecznością realizacji prawomocnych wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno - bytowej mieszkańców Olsztyna (stanu zamożności rodzin, poziomu bezrobocia, itp.).

Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono:

- a) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali,
- b) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny,
- c) rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków w związku z prowadzonymi inwestycjami,
- d) pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
- e) przekwalifikowanie mieszkań o niskiej wartości użytkowej, zwalnianych przez dotychczasowych najemców, na lokale socjalne.

§ 8. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, z uwagi na jego niezadowalający w wielu przypadkach stan, będzie kontynuowany. Działaniami dającymi możliwość podniesienia stanu technicznego będą:

- 1) przeprowadzanie remontów i modernizacji,

- 2) rozbiórka budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny,
- 3) budowa lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych,
- 4) adaptacja budynków na cele mieszkaniowe.

W wyniku działań, o których mowa, zakłada się uzyskanie takich efektów jak:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

#### **Rozdział IV - Analiza potrzeb oraz plan remontów mieszkaniowego zasobu Gminy wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
- 3) dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 5) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 6) zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawę sporządzenia planu remontów i modernizacji zasobu Gminy Olsztyn stanowią:

- 1) protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 2) ekspertyzy stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) nakazy organów administracji państwowej;
- 4) bieżąca kontrola stanu technicznego budynków i lokali, przeprowadzana przez pracowników Administratora;
- 5) przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

3. Zakres rzeczowy prognozowanych remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 14.

Zakres remontu	2017r.		2018r.		2019r.		2020r		2021r.	
	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)	Liczba budynków (lokali)	Kwota w tys. zł (brutto)
Wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i podłóg	60 (132)	504	56 (121)	513	58 (108)	524	53 (103)	537	50 (97)	550
Roboty elektryczne	1	36	2	37	2	38	2	39	2	40
Roboty zduńskie		97		99		101		104		107
Remonty lokali mieszkalnych	(59)	1054	(59)	1073	(59)	1097	(59)	1124	(59)	1152
Remonty dachów i kominów	6	454	6	462	6	472	6	484	6	496
Docieplenie, remont elewacji	3	336	3	342	3	350	3	359	3	368
Remont klatek schodowych	1	45	1	46	1	47	1	48	1	49
Roboty ogólnobudowlane	7	324	7	330	8	337	8	345	8	354
Wykonanie i remonty instalacji wod.- kan. oraz c.o.	7	216	7	220	8	225	8	231	8	237
Remonty chodników, dróg dojazdowych	3	39	3	40	3	41	3	42	3	43
Dokumentacja techniczna		172		175		179		183		187
Roboty awaryjne		191		194		198		203		208
Remonty instalacji gazowej i przewodów kominowych		22		22		22		23		24

(usterki porządkowe)									
OGÓŁEM		3490		3553		3631		3722	3815
w tym dotacja		1384		1409		1440		1476	1513

Planowane remonty budynków w latach 2017-2021 wynikają z prognoz możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach. Przedstawione powyżej prognozowane dane finansowe obejmują wyłącznie środki własne Gminy, w tym dofinansowanie z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej. Faktyczne potrzeby remontowe będą przedstawiane przy opracowywaniu planów rzeczowo-finansowych na poszczególne lata objęte programem.

4. Planowane nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 15.

Tabela Nr 15. Prognozowane koszty remontów budynków i lokali stanowiących własność Gminy.

Wyszczególnienie	tys. zł				
	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1. Remonty ogółem	3490	3553	3631	3722	3815
w tym remonty lokali gminnych	1054	1073	1097	1124	1152

5. Oczekiwane standardy, jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki gminne.

1) Oczekiwany standard budynku:

Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobu mieszkaniowego Gminy, przyjmuje się następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- instalacja gazowa z rur o złączach spawanych; zawór główny wyniesiony na zewnątrz,
- instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach,
- elewacja bez ubytków tynku i okładzin,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- pomalowane klatki schodowe - przeciętnie co 10-15 lat,
- sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia,
- wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury (mury, ławki, śmietniki, trzepaki itp.),
- utrzymane tereny przy budynku - dojścia do budynku (chodniki na posesji, zieleń),
- bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku - prawidłowo oświetlone i oznakowane,
- w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową,
- budynek ocieplony - spełniający obowiązujące normy cieplne.

2) Oczekiwany standard lokalu mieszkalnego:

Uwzględniając likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal komunalny:

- sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, niepowodujące zanieczyszczenia środowiska (c.o. lokalne, z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kuchenne),
- indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, c.o., zimnej i ciepłej wody, własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewem zaopatrzoną w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu - lub cztero - palnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną, względnie na węgiel,
- własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i WC,
- przedpokój lub, co najmniej, przedsionek izolacyjny,
- przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i przeciwpożarowej,
- sprawna wentylacja kuchni i łazienki,

- ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów,
- stolarka otworowa sprawna technicznie,
- szczelne posadzki na balkonach, loggiach, tarasach,
- wyremontowane podłogi i posadzki.

### 3) Oczekiwany standard lokalu socjalnego.

Lokal socjalny jest to lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Przyjmuje się warunki, jakim powinien odpowiadać lokal socjalny:

- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m., licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m., licząc jw.,
- pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia - wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni, łazienki, WC,
- lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne),
- do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące jako skład opału, w przypadku opalania lokalu paliwem stałym,
- lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych - w kuchnię elektryczną lub gazową.

### 4) Oczekiwany stan techniczny lokali:

- lokal odmalowany,
- tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
- wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
- stolarka otworowa sprawna technicznie,
- sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu lub poza nim.

6. Administrator realizować będzie remonty w oparciu o plany rzeczowo-finansowe.

7. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskiwanych z:

- 1) dotacji z budżetu Miasta Olsztyna,
- 2) innych źródeł, np. kredyty, fundusze specjalne, itp.

8. W ramach wymienionych w ust. 4 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

- prace eliminujące zagrożenie życia,
- prace zapobiegawcze,
- prace zachowawcze.

9. Priorytety prac remontowych, określone w ust. 4, będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów,
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:
  - a) gazowych,
  - b) wodno-kanalizacyjnych,
  - c) elektrycznych,
  - d) centralnego ogrzewania,
- 3) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:
  - a) docieplenie ścian,
  - b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi, podłogi),
  - d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych,
  - c) wyprawę elewacji,

- 4) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych w budynku,
- 5) remonty lokali mieszkalnych,
- 6) roboty zduńskie,
- 7) remonty dróg dojazdowych, chodników i podwórz.

10. Działania remontowe i modernizacyjne w przypadku budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn wynikają z planów gospodarczych przyjmowanych w drodze uchwał współwłaścicieli danej nieruchomości, przyjmowanych większością głosów. Plan ten uchwalany jest na zebraniu rocznym każdej wspólnoty - w pierwszym kwartale każdego roku i obowiązuje w danym roku kalendarzowym. Podejmowanie uchwał w sprawie wykonania remontów, uwarunkowane jest możliwościami finansowymi Wspólnot oraz zaleceniami wynikającymi z obowiązkowych przeglądów okresowych budynków. Nie jest możliwe dokonanie prognozy planowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe remontów na lata 2017-2021, z podziałem na rodzaj inwestycji.

11. Koszty remontów budynków wynikające z posiadanych przez Gminę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pokrywane będą:

- ze środków zgromadzonych przez Gminę na funduszu remontowym,
- ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach gdy remont jest niezbędny i uzasadniony, Gmina zabezpiecza dodatkowe środki),
- z kredytów bankowych, w których zabezpieczeniem jest konto funduszu remontowego Wspólnot Mieszkaniowych.

**§ 10.** W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, WC), po ustaleniu możliwości techniczno - funkcjonalnych ich usamodzielnienia, prowadzone będą prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

**§ 11.** Gmina dopuszcza możliwość zawarcia umowy na wykonanie remontu lokalu na koszt i staraniem przyszłego najemcy. Lokale mieszkalne, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny dla Gminy lub które zostały opróżnione w wyniku eksmisji, a także pomieszczenia niemieszkalne (strychy, pralnie, suszarnie) mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w drodze konkursu ofert przysługuje osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu komunalnego oraz osobom wobec których Gmina posiada zobowiązanie dostarczenia lokalu.

## **Rozdział V - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**§ 12. 1.** Działania Gminy Olsztyn w sferze polityki czynszowej będą zmierzały do ukształtowania czynszów na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Będą to działania długofalowe. Zakłada się, że uzyskiwane dochody z najmu za lokale mieszkalne w wysokości 3% wartości odtworzeniowej pokrywać będą koszt bieżącego utrzymania budynków i prowadzonych remontów.

2. Do czasu osiągnięcia wpływów z tytułu czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

3. Działania w sferze polityki czynszowej uwzględniać będą:

- 1) ochronę najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
- 2) stałą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
- 3) systemową zamianę lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
- 4) realizację przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.

4. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Prezydent Olsztyna.

§ 13. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. Stawka czynszu ustalona przez Prezydenta Olsztyna podlegać będzie procentowemu podwyższeniu lub obniżeniu według tabeli nr 16.

Tabela Nr 16. Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu.

Czynniki obniżające stawkę czynszu	Obniżki stawki czynszu w %	Czynniki podwyższające stawkę czynszu	Podwyżki stawki czynszu w %
1. Lokal w suterenie	10	<sup>1.</sup> Centralne ogrzewanie w lokalu <sup>(1)</sup>	30
2. Lokal wspólny <sup>(3)</sup>	5	<sup>2.</sup> Lokal z ciepłą wodą <sup>(2)</sup>	20
3. WC położone poza lokalem	5	<sup>3.</sup> Lokal w budynku położony w strefie I - centralnej	10
4. Lokal w budynku z kanalizacją lokalną (szambo)	10	<sup>4.</sup> Lokal w budynku wybudowanym po 1.01.1982 r. lub znajdujący się w budynku, w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 1.01.1982 r.	10
5. Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	10		

Objaśnienia:

- (1) - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych,
- (2) - dotyczy ciepłej wody dostarczanej z ciepłowni lub kotłowni lokalnych,
- (3) - wspólne użytkowanie części lokalu - kuchni, łazienki, przedpokoju.

3. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział Gminy na dwie strefy: „centralna” i „pozostała”.

1) Strefa I - centralna, obejmuje następujące ulice:

ul. Adama Asnyka, Pl. Generała Józefa Bema, ul. Walentego Barczewskiego od al. Warszawskiej do ul. Osińskiego, Św. Barbary, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Marii Curie-Skłodowskiej, ul. Dąbrowszczaków, Jana Długosza, Pl. Ignacego Daszyńskiego, Bartosza Głowackiego, Górna, Grunwaldzka, Józefa Grotha, Jagiellońska do ulicy Małeckiego, Jasna, Pl. Jedności Słowiańskiej, Władysława Jagiełły, Ignacego Kraszewskiego, Klasztorna, Kolejowa, Dworcowa do ul. Żołnierskiej, Wojciecha Kętrzyńskiego, Tadeusza Kościuszki, Mikołaja Kopernika, Michała Kajki, Ernesta Kościńskiego, Ryszarda Knosały, Hugo Kołłątaja, Marcina Kromera, Marii Konopnickiej, Plac Konstytucji 3 Maja, Kołobrzaska do ul. Dworcowej, Bolesława Limanowskiego do ul. Moniuszki, Jerzego Lanca, Bogumiła Linki, Jana Liszewskiego, Joachima Lelewela, 11-go Listopada, Waleriana Łukasińskiego, Antoniego Małeckiego, Stanisława Moniuszki, Adama Mickiewicza, Krzysztofa Mrongowiusza, Mieszka I, 1-go Maja, Roberta i Karola Małków, Mieczysława Niedziałkowskiego, Pl. Konsulatu Polskiego, Gabriela Narutowicza, Feliksa Nowowiejskiego, Niepodległości do ul. Kościuszki, ul. Stefana Okrzei, Księdza Wacława Osińskiego, Władysława Orkana, Okopowa, Aleksandra Puszkina od ul. Żeromskiego do ul. Małeckiego, ul. Bolesława Prusa, Partyzantów, Pl. Kazimierza Pułaskiego, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego do ul. Dworcowej, Emilii Plater, Seweryna Pieniężnego, Piastowska, Prosta, Podwale, Ratuszowa, Mikołaja Reja, Pl. Franklina D. Roosevelta, Marii Rodziewiczówny, Henryka Sienkiewicza, Andrzeja Struga, Andrzeja Samulowskiego, Franciszka Sarnowskiego, 22-go Stycznia, Feliksa Szrajbera, Stanisława Staszica, Stare Miasto, Staromiejska, Alojzego Śliwy, Targ Rybny, Św. Wojciecha, Marii Zientary-Malewskiej do ul. Paderewskiego, Stanisława Wyspiańskiego, al. Wojska Polskiego do ul. Małeckiego,



Wschodnia, Westerplatte, Warmińska, Wyzwolenia, Pl. Wolności, Leona Włodarczyka, al. Warszawska do ul. Jagiellończyka, ul. Żarskiej, Stefana Żeromskiego, Żołnierska do ul. Dworcowej,

2) strefa II - obejmuje budynki zlokalizowane poza strefą I do granic miasta.

4. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę lub wspólnotę mieszkaniową ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 16.

5. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu, mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostanie obniżona według tabeli nr 16.

**§ 14.** 1. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość została określona w tabeli nr 17, może być obniżony zgodnie z tą tabelą, z uwzględnieniem ust.5.

Tabela Nr 17. Procentowe zastosowanie czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego - ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
<b>60%</b>	do 90% najniższej emerytury	do 110% najniższej emerytury
<b>50%</b>	powyżej 90% do 110% najniższej emerytury	powyżej 110% do 135% najniższej emerytury
<b>40%</b>	powyżej 110% do 135% najniższej emerytury	powyżej 135% do 155% najniższej emerytury
<b>30%</b>	powyżej 135% do 150% najniższej emerytury	powyżej 155% do 180% najniższej emerytury

3. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

4. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

5. Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 1) 30% albo,
- 2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

**§ 15.** 1. Obniżki stawki czynszu nie udziela się w następujących przypadkach:

- 1) najemca nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- 2) wynajmowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> wynajętego w drodze przetargu,
- 3) wynajmowania lokalu socjalnego,
- 4) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 5) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

2. Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610).

**§ 16.** Różnica między obowiązującą stawką czynszu a sumą obniżek techniczno - użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych w tabeli nr 16 i 17) nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

**§ 17.** 1. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Prezydent Olsztyna.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Do czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

4. Nie obniża się stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalonego w drodze przetargu.

**§ 18.** Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, przy czym przy ustalaniu uprawnień do dodatku mieszkaniowego uwzględniane będą wydatki mieszkaniowe potwierdzone przez administratora lokalu po zastosowaniu obniżek dochodowych przedstawionych w tabeli nr 17.

**§ 19.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym najemcom.

**§ 20.** 1. Na wniosek najemców, użytkowników lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Prezydent Olsztyna i Dyrektor ZLiBK, w oparciu o postanowienia Uchwały Nr LIII/859/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Olsztyn oraz jej jednostkom podległym, a także wskazania organów i osób do tego uprawnionych oraz warunków dopuszczalności pomocy de minimis w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc de minimis, mogą wyrazić zgodę na umorzenie w całości, w części lub odroczenie i rozłożenie na raty spłaty należności.

W związku z powyższym w chwili obecnej nie zachodzi obowiązek, lecz możliwość analizy stopnia konieczności (potrzeby) przygotowywania projektu zarządzenia Prezydenta Olsztyna (w tzw. pojęciu: "abolicji") w sprawie zasad umorzenia części należności pieniężnych, przysługujących Gminie od lokatorów z tytułu czynszu najmu, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

2. Na wniosek najemców, użytkowników lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i życiowej, posiadających zadłużenie z tytułu zajmowania lokalu, Dyrektor ZLiBK może wyrazić zgodę na odpracowanie należności czynszowych. Szczegółowe zasady odpracowania zadłużenia określa Zarządzenie Nr 451 Prezydenta Olsztyna z dnia 20 listopada 2014r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, w formie świadczeń niepieniężnych.

3. Wynajmujący zobowiązany jest udzielić obniżek stawek czynszu najemcom, którym uprawnienie takie przyznała Rada Miasta Olsztyna. Udzielane obniżki stawek czynszu powodują jednocześnie obniżenie wpływów czynszowych. Administrator zasobu komunalnego nie jest w stanie z przychodów czynszowych za wynajmowane lokale mieszkalne pokrywać w całości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy.

W związku z powyższym, w celu wyrównania różnicy, koniecznym staje się zabezpieczenie dodatkowych środków finansowych w budżecie Miasta Olsztyna.

4. W ciągu ostatnich lat wpływy z tytułu czynszu i świadczeń (wg przypisu) oraz wpłaty rzeczywiste za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże ulegają zmniejszeniu. Jest to efekt sprzedaży lokali na rzecz ich najemców. Najemcy znajdujący się w korzystnej sytuacji finansowej dokonują wykupu lokali, natomiast osoby, których sytuacja finansowa uniemożliwia wykup lokalu mieszkalnego, pozostają nadal najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali. Różnica pomiędzy wpływami należnymi tzw. przypisem, a wpłatami rzeczywistymi w 2015r. wyniosła 3.569.882,96 zł.

5. Podwyższenie stawki czynszu w 2012r. wpłynęło na ograniczenie możliwości finansowych wielu najemców mieszkań komunalnych, a co za tym idzie doprowadziło do wzrostu zaległości czynszowych. Obecnie realne dochody uzyskiwane z wpłat czynszowych, opłat za media zasadniczo różnią się od przychodów należnych tzw. przypisu.

6. Aktualna stawka czynszu uwzględniła ochronę najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu oraz system dodatków mieszkaniowych, przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych. Najemcy zajmujący lokale z tzw. nadmetrażem zmuszeni są płacić czynsz bez możliwości uzyskania zniżek, z tego powodu najemcy podejmują działania zmierzające do zamiany lokali na mniejsze lub ich wykupu.

7. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe wykazują w ostatnich latach tendencję malejącą. Przyczynia się do tego brak zmiany stawek czynszów za lokale oraz znaczący spadek przychodów za lokale, spowodowany zmianą ich formy własności (sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców bądź w formie przetargu publicznego).

## **Rozdział VI - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

§ 21. 1. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi samorządowy zakład budżetowy pod nazwą: Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, zwany dalej „ZLiBK”.

2. Administrowanie przez ZLiBK zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem ZLiBK, ustalonym odrębną uchwałą Rady Miasta Olsztyna.

3. Struktura zasobu administrowanego przez ZLiBK nie może wpłynąć na utratę przez ZLiBK zdolności do bieżącego regulowania zobowiązań, związanych z administrowanym zasobem.

4. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy - łącznie z możliwością przekształcenia ZLiBK w inną formę organizacyjno-prawną - wynikać będą z działań podejmowanych przez ZLiBK, zmierzających do zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział VII - Planowana sprzedaż lokali gminnych.**

§ 22. 1. Gmina będzie dokonywać sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargowym na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147), uchwały Nr LV/884/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25.06.2014 r., w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami oraz uchwały Nr XLVIII/785/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 16.12.2013 r., w sprawie udzielania bonifikat przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Olsztyn.

2. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) obniżenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) pozyskiwanie środków na inwestycje mieszkaniowe Gminy.

3. Wolne lokale mieszkalne, w tym ostatnie wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup> mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

4. Lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy, które były dwukrotnie kierowane do konkursu ofert lokali do remontu, staraniem i na koszt przyszłego najemcy a nie uzyskały pozytywnej opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych, oraz inne pomieszczenia niemieszkalne, na wniosek administratora tj. Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych mogą zostać skierowane do sprzedaży w drodze przetargu.

5. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy tj. prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu lub w przypadku nie przyjęcia oferty, z prawa wypowiedzenia umowy najmu z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

6. Planuje się roczną sprzedaż lokali w ilości, określonej w tabeli nr 18, z możliwością jej zwiększenia, jednak nie więcej, niż do poziomu zabezpieczającego potrzeby, określone w rozdziale II Programu.

Tabela Nr 18. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021.

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Powierzchnia sprzedanych lokali[m <sup>2</sup> ]	Dochód ze sprzedaży [zł]
2017	140	7 500	4 000 000
2018	140	7 500	4 000 000
2019	140	7 500	4 000 000
2020	140	7 500	4 000 000
2021	140	7 500	4 000 000

## Rozdział VIII - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy.

§ 23. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Olsztyn są przychody z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn,
- czynszu za najem lokali użytkowych oraz inne powierzchnie użytkowe, który stanowi także źródło dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczone media, za które opłaty wnosi Gmina oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych,
- odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali i powierzchni użytkowych,
- dotacji,
- innych środków.

2. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy:

- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu Gminy,
- zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
- wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,
- kredyty i pożyczki,
- odszkodowania za niezapewnienie przez Gminę Olsztyn lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości za wynajmowane lokale,
- zasądzone, lecz nieściągnięte należności za wynajmowane lokale,
- koszty bieżących remontów budynków i lokali komunalnych,

- koszty rozbiórek budynków.

3. Głównym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. W 2015r. na 4844 lokali należących do Gminy zaległości dotyczyły 3.162 lokali (65,52 % zasobu ogółem), z czego zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczyły 1.328 lokali (27,41 % zasobu ogółem). Zaległości zwiększyły się w latach 2013-2015 z 34.847 tys. zł do 45.055 tys. zł.

Przeciętna zaległość przypadająca na jeden lokal mieszkalny wzrosła w latach 2013 - 2015 z 6.950 zł do 9.300 zł.

Tabela Nr 19. Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym.

Lata	Mieszkania ogółem	Liczba najemców zalegających z opłatami za mieszkanie				Wysokość zaległości w tys. zł		Przeciętna wysokość zaległości na 1 najemcę w tys. zł	
		ogółem	% zasobu	powyżej 3 miesięcy	% zasobu	ogółem	powyżej 3 miesięcy	ogółem	powyżej 3 miesięcy
2013	5 016	3 659	72,95%	1 633	32,56%	34.847*	26.455**	9,53	16,20
2014	5 063	3 505	69,12%	1 474	29,12%	41.266*	31.196**	11,78	21,17
2015	4 844	3 162	65,28%	1 328	27,42%	45.055*	32.472**	14,25	24,45

**Objaśnienie do lat 2013 - 2015:**

\* rok 2013 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 12.241, tj. 46,05%
- świadczeń: 14.345, tj. 53,96%
- odsetek: 7.136,
- kosztów sądowych, komorniczych: 1.124

\*\* rok 2013 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 9.586, tj. 46,05%
- świadczeń: 11.231, tj. 53,96%
- odsetek: 4.790,
- kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 848

\* rok 2014 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 14.118, tj. 46,45%
- świadczeń: 16.280, tj. 53,56%
- odsetek: 8.014
- kosztów sądowych, komorniczych: 2.856

\*\* rok 2014 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 12.432, tj. 46,45%
- świadczeń: 14.335, tj. 53,56%
- odsetek: 2.405
- kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 2.026

\* rok 2015 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 15.380, tj. 46,64%
- świadczeń: 17.598, tj. 53,36%
- odsetek: 8.464
- kosztów sądowych, komorniczych: 3.613

\*\* rok 2015 - w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania: 11.462, tj. 46,64%
- świadczeń: 13.114, tj. 53,36%
- odsetek: 5.403

- kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 2.493

4. Na wzrost zadłużenia najemców wpływają takie czynniki, jak: zmniejszenie dochodów gospodarstw domowych lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także niewłaściwe postawy wielu najemców wobec pojawiających się problemów mieszkaniowych (brak aktywności w samodzielnym rozwiązaniu problemów płatniczych rodziny), brak umiejętności racjonalnego gospodarowania posiadanym budżetem przez najemców.

5. Działania skierowane na poprawę ściągальności czynszu:

- dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych użytkowników zasobu gminnego, tj. wezwania do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu, wezwania przedsądowe, postępowania egzekucyjne, rozkładanie zaległości na raty, odraczanie terminów płatności,
- kontynuowanie programu zamiany lokali mieszkalnych,
- kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia.

6. Obecnie wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych nie pokrywają kosztów ich utrzymania i nie występuje z tego tytułu nadwyżka, którą można byłoby przeznaczyć na potrzeby mieszkaniowe.

§ 24. 1. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania, eksploatacji, konserwacji i fundusz remontowy w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn wynikają z podejmowanych uchwał na corocznych zebraniach przez właścicieli lokali (w I kwartale każdego roku). Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, wynikających z posiadanych udziałów w latach 2017-2021 ujęto w tabeli nr 20.

Tabela Nr 20. Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

	Rok	2017	2018	2019	2020	2021
	tys. zł					
1. Zaliczki na fundusz remontowy,		3.754	3.822	3.906	4.003	4.103
w tym dotacja przedmiotowa na remonty części wspólnych nieruchomości		1.526	1.553	1.588	1.627	1.668
2. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania		1.035	1.054	1.077	1.104	1.131
3. Zaliczki na koszty eksploatacji		1.397	1.422	1.453	1.490	1.527
4. Zaliczki na koszty konserwacji		469	477	488	500	513
<b>Ogółem</b>		<b>6.655</b>	<b>6.775</b>	<b>6.924</b>	<b>7.097</b>	<b>7.274</b>

Przedstawione powyżej prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zostały wyliczone po uwzględnieniu prognozowanej wielkości sprzedaży lokali oraz wskaźnika inflacji.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobów lokalowych obejmują utrzymanie eksploatacyjne oraz techniczne utrzymanie zasobów. Znacząca grupa kosztów obejmuje utrzymanie eksploatacyjne. Podstawowe stałe koszty obejmują: dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnego użytkowania, usługi deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenie budynków, utrzymanie administratora (utrzymanie siedziby, płace z narzutami), opłaty bankowe, rozliczenia z tytułu wody, odbioru ścieków (zużycia ponad normę), itp. Koszty obejmujące techniczne utrzymanie zasobów obejmują koszty ponoszone na realizację prac awaryjno - konserwacyjnych, w tym utrzymanie dyżurów pogotowia technicznego oraz remonty bieżące i w miarę możliwości bądź konieczności remonty kompleksowe poszczególnych elementów obiektów. Poziom kosztów uzależniony zostaje od wysokości wpływów z tytułu czynszów za lokale mieszkalne oraz użytkowe.

§ 25. 1. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2017-2021 przedstawia tabela nr 21.

Tabela nr 21. Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych.

Wyszczególnienie	tys. zł				
	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021
1. Remonty ogółem (brutt),	3.490	3.553	3.631	3.722	3.815
w tym remonty lokali gminnych	1.299	1.322	1.351	1.385	1.420
2. Koszty administrowania	3.862	3.931	4.018	4.118	4.221
3. Koszty eksploatacji	3.814	3.883	3.968	4.067	4.169
4. Koszty konserwacji	1.254	1.277	1.305	1.337	1.371
<b>Ogółem,</b>	<b>12.420</b>	<b>12.644</b>	<b>12.922</b>	<b>13.244</b>	<b>13.576</b>
w tym dotacja przedmiotowa	1.402	1.427	1.459	1.495	1.532

2. Środki finansowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz innych drugich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli takie potrzeby wystąpią.

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych (Bank Gospodarstwa Krajowego).

4. Do Miejskiego Programu Rewitalizacji Olsztyna 2020 zostały zgłoszone budynki przy ul. Niepodległości 52/58, Al. Wojska Polskiego 14, ul. Mickiewicza 27, Ratuszowej 11 oraz przy ul. Kr. Jadwigi 8,9,10,11,12-12a w Olsztynie.

Przedmiotowy program zakłada wyłącznie modernizację i przebudowę budynków na terenie miasta Olsztyna. Gmina Olsztyn zgłaszając projekty do ww. programu brała pod uwagę budynki, w których znajdują się lokale niesamodzielne ze wspólnym użytkowaniem oraz ich standard techniczny. Budynki przy ul. Niepodległości 52/58 i al. Wojska Polskiego 14, zakwalifikowane zostały jako przedsięwzięcie do realizacji w pierwszej kolejności z możliwością uzyskania dofinansowania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko - Mazurskiego na lata 2014-2020.

## **Rozdział IX - Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 26. Kontynuacja działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w szczególności poprzez:

- 1) utrzymywanie istniejącego zasobu mieszkaniowego zapewniając bezpieczeństwo ludzi, prowadzenie remontów budynków i lokali z możliwością przystosowania ich oraz bezpośrednie otoczenie do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli takie potrzeby występują,
- 2) przeznaczanie odzyskiwanych lokali komunalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- 3) dążenie do likwidacji mieszkań niesamodzielnych (stopniowa likwidacja wspólnych pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, przedpokoju),
- 4) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez ZLiBK działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku (przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenia sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobu udzielenia pomocy),
- 5) efektywne funkcjonowanie w ZLiBK Biura Zamiany Mieszkań realizującego systemową zamianę lokali. W celu racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, zamiana lokali może nastąpić w wyniku propozycji Gminy złożonej najemcy przez ZLiBK, przy wykorzystaniu ofert złożonych w BZM,
- 6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 7) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 8) wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich wynajęcia osobom uprawnionym,

- 9) kontynuowanie współpracy z OTBS w ramach poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych oraz osób/rodzin nie kwalifikujących się do udzielenia pomocy w ramach zasobu Gminy Olsztyn,
- 10) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innych lokali w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu w drodze przetargu,
- 11) weryfikacja sposobu użytkowania lokali:
  - a) ustalanie sytuacji wynajęcia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego,
  - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których mają tytuł prawny,
  - c) ustalanie czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

**§ 27.** 1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w trakcie trwania Programu, należy kontynuować także politykę zamiany mieszkań, m.in. poprzez działania Biura Zamiany Mieszkań.

Stronami dobrowolnej zamiany lokali prowadzonej przez Gminę mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn,
- 2) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn,
- 3) osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) właściciele lokali mieszkalnych.

Głównym warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie przez jedną ze stron lokalu mieszkalnego, który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn.

2. W celu realizacji systemu zamiany lokali prowadzony jest rejestr zamian, na podstawie którego kojarzone są strony zamiany. Procedury zamiany mają na celu:

- poprawienie warunków bytowych mieszkańców,
- dostosowanie powierzchni lokalu do ilości zamieszkujących osób,
- dopasowanie lokalu do możliwości finansowych najemcy,
- umożliwienie najemcy spełnienia kryterium metrażowego w przypadku ubiegania się o obniżkę czynszu czy o dodatek mieszkaniowy,
- usamodzielnienie lokalu,
- zmniejszenie liczby osób zadłużonych.

Propozycje zamiany lokalu przedkładane będą również najemcy lub byłemu najemcy, który posiada zadłużenie. Wówczas propozycją jest lokal o mniejszej powierzchni z niższymi kosztami utrzymania. Warunkiem zamiany jest spłata wszystkich zaległości pozostających na stanie finansowym lokalu, przez przejmującego mieszkanie.

**§ 28.** W celu zapewnienia właściwej realizacji ustawowych zadań Gminy, tworzy się i aktualizuje na bieżąco mieszkaniowy zasób Gminy wyłączony ze sprzedaży. W skład tego zasobu wchodzić mogą lokale usytuowane w budynkach będących w 100% własnością Gminy, w których nie prowadzi się sprzedaży, w szczególności z uwagi na:

- 1) zły stan techniczny,
- 2) ujęcie w programie rewitalizacji,
- 3) wybudowanie po 1990 roku,
- 4) ujęcie w planie wykwaterowań,
- 5) zmianę sposobu użytkowania,
- 6) rezerwę terenu pod inwestycje miejskie,
- 7) przeznaczenie w całości budynku na lokale socjalne,
- 8) wpisanie do rejestru zabytków.

**§ 29.** Gmina odzyskuje lokale mieszkalne przede wszystkim w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza



zapotrzebowania na realizację nałożonych na gminę ustawowych obowiązków w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej dla rodzin o niskich dochodach.

Kontynuując politykę w tym zakresie, źródłami pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn będą:

- inwestycje mieszkaniowe,
- wynajem lokali od innych właścicieli
  - w celu podnajęcia osobom/rodzinom dotychczas w nich zamieszkałym, wobec których sąd orzekł eksmisję z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego,
  - w celu podnajęcia osobom/rodzinom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, zamiennego lub socjalnego.
- zakup lokali, w tym wymagających remontu,
- adaptacje budynków oraz pomieszczeń niemieszkalnych na lokale komunalne i socjalne,
- zbywanie nieruchomości w zamian za lokale mieszkalne,
- dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym:
  - proponowanie najemcom zajmującym zbyt duże lokale w stosunku do ilości zamieszkujących w nich osób, zamiany na lokale mniejsze,
- realizacje programów specjalnych z zakresu mieszkalnictwa.