



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 31 maja 2023 r.

Poz. 3074

UCHWAŁA NR BRM.0007.15.2023 RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orneta na lata 2023 – 2027„

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.z 2023 r. poz.40 ze zm.) oraz art.21 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orneta na lata 2023 – 2027, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Józef Uzar

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr BRM.0007.15.2023
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY ORNETA
NA LATA 2023 – 2027**

Orneta 2023 r.

Spis treści

Wprowadzenie	3
Rozdział I Postanowienia ogólne	4
Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym	5
Tabela 1 Wielkość zasobu na dzień 31.10.2022 r według stanu własności	6
Tabela 2 Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład zasobu Gminnego ...	6
Tabela 3 Wyposażenie lokali w instalacje techniczne	7
Tabela 4 Liczba lokali z najmem socjalnym	8
Tabela 5 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2022	8
Tabela 6 Prognoza liczby budynków stanowiących zasób w 2023 – 2027	9
Tabela 7 Prognoza liczby lokali stanowiących zasób w latach 2023 – 2027	9
Tabela 8 Prognoza liczby tymczasowych pomieszczeń w latach 2023 – 2027.....	9
Rozdział III Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	10
Tabela 9 Charakterystyka stanu technicznego budynków	11
Tabela 10 Budynki stanowiące własność Gminy	11
Tabela 11 Budynki , w których Gmina posiada odrębną własność lokali we współwłasności .	11
Tabela 12 Plan remontów na lata 2023 – 2027 w budynkach i lokalach gminnych	12
Tabela 13 Prognozowane wpłaty na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	14
Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	14
Tabela 14 Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027	15
Rozdział V Zasady polityki czynszowej	15
Tabela 15 Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie na lata 2023 – 2027	15
Tabela 16 Wykaz czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w zasobie	16 - 17
Rozdział VI Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	18
Rozdział VII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego	19
Tabela 17 Prognoza źródła finansowania zasobu w latach 2023 – 2027	20
Tabela 18 Wydatki na utrzymanie zasobu w budynkach Gminy w latach 2023 – 2027	21
Tabela 19 Wydatki Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	22
Rozdział VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	22

WPROWADZENIE

Podstawą opracowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Orneta jest art.21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2023 r. poz.725).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orneta jest programem wdrażającym strategiczne cele wynikające z art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które w maksymalny sposób pozwolą wykorzystać istniejący zasób mieszkaniowy.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w 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. Zgodnie z wytycznymi, przedstawionymi w powyższej ustawie, do priorytetowych zadań gminy należy dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących członków wspólnoty samorządowej.

Realizacja tego zadania powinna być jednym z najważniejszych i priorytetowych działań podejmowanych przez organy gminy. Dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Gospodarując zasobem mieszkaniowym gmina powinna podejmować działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art.12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.344).

Konieczne jest zatem podejmowanie czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu mieszkaniowego przed uszkodzeniem lub dewastacją, to jest zachowanie jej w stanie niepogorszonym oraz przestrzeganie reguł zarządzania nieruchomościami pozwalające na jak najpełniejszą realizację nałożonych na gminę zadań.

W ramach powyższego zadania gmina zapewnia lokale z najmem socjalnym i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach.

Kształtując politykę mieszkaniową gminy należy przyjąć zasadę, że lokal z zasobu gminy nie powinien być mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

W ramach prawidłowej gospodarki mieszkaniowej Gmina powinna zmierzać do sukcesywnego zmniejszania się liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową i docelowo w perspektywie długookresowej doprowadzić do stanu, w którym pomoc mieszkaniowa ze strony Gminy zostanie zdecydowanie zminimalizowana.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące priorytety:

- 1) poprawę możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia takiej pomocy;
- 2) poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez realizację niezbędnych remontów i modernizacji, dostosowanie lokali mieszkalnych do współczesnych standardów wyposażenia i funkcjonalności, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
- 3) zmianę sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia i poprawy efektywności energetycznej;
- 4) uyrnkowanie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych;
- 5) optymalizacja wynajmu lokali poprzez zastosowanie rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 6) poprawa struktury własnościowej zasobu związaną ze sprzedażą lokali w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach mających na celu zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu.

Zgodnie z umową z dnia 1 lipca 2016 r. o zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Orneta zasobem zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o.

(zwane również TBS – Administrator lub Spółką), której celem statutowym jest właściwa oraz zgodna z przepisami prawa powszechnie obowiązującego realizacja polityki mieszkaniowej Gminy.

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Celem programu jest określenie kierunków działań Gminy Orneta w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) rozpoznanie potrzeb, możliwości i uwarunkowanie lokalnej gospodarki mieszkaniowej,
 - 2) poprawa stanu technicznego zasobów budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
 - 3) wprowadzenie zasad polityki czynszowej opartej na jednolitej stawce czynszu najmu lokali mieszkalnych dla całego zasobu z zastosowaniem katalogu obniżek i podwyżek czynszu,
 - 4) kontynuacja prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy,
 - 5) powiększanie zasobu lokali z najmem socjalnym oraz tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych,
 - 6) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy poprzez usprawnienie procesu zamiany lokali pomiędzy najemcami,
 - 7) sukcesywne zmniejszanie nie zrównoważonej struktury dochodów i wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orneta na lata 2023– 2027 swoim zakresem obejmuje:
- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
 - 3) plan sprzedaży lokali w kolejnych latach,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz zasady obniżania czynszu,
 - 5) sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach ,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
 - 7) wysokość kosztów w kolejnych latach , z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Ilekroć jest mowa w niniejszym programie o:
- 1) **Programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orneta na lata 2023 – 2027,

- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.725)
- 3) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 10 ustawy,
- 4) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 5a ustawy,
- 5) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy,
- 6) **czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orneta,
- 7) **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Ornety,
- 8) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Orneta,
- 9) **jednostka zarządzająca** – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o. o. w Ornece, któremu Burmistrz Ornety powierzył w drodze umowy wykonywanie obowiązków wynajmującego określonych w Kodeksie cywilnym oraz ustawie, a także ustawie o własności lokali,
- 10) **wspólnocie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i lokale z najmem socjalnym

§ 2.1. Zasób mieszkaniowy Gminy Orneta tworzą lokale mieszkalne w budynkach położonych na terenie gminy i będące wyłączną własnością gminy oraz lokale mieszkalne będące własnością gminy położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31 października 2022 r. stanowią 314 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 12 841,18 m² zlokalizowanych w ogółem w 127 budynkach.

Mieszkaniowy zasób Gminy Orneta tworzy:

- 259 lokali o powierzchni użytkowej 10 808,77 m² w 120 budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe powstałe na bazie zasobów komunalnych zarządzanych przez TBS- Administrator Sp. z o.o. w Ornece,

- 55 lokali o powierzchni użytkowej 1 777,95 m² w 7 budynkach będących w 100% własnością Gminy.

3. W zasobie mieszkaniowym Gminy Orneta wg stanu na dzień 31.10.2022 r. jest 118 lokali w ramach najmu socjalnego o powierzchni 3953,78 m² z czego 46 lokali o powierzchni 1428,01 m² usytuowanych jest w budynkach stanowiących własność Gminy, wyłącznie z lokalami w ramach najmu socjalnego odpowiednio przy ul. Zarzecznej 2 w Ornece, w budynku Opin 62 i w budynku przy ul. Braniewskiej 10F w Ornece. Pozostałe lokale w ramach najmu socjalnego w ilości 3 o powierzchni użytkowej 87,25 m² położone są w budynkach będących w 100% własnością Gminy, 69 lokali w ramach najmu socjalnego o powierzchni użytkowej 2 438,52 m² położonych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Zestawienie ilościowe zasobu mieszkaniowego określa tabela nr 1:

Tabela nr 1 Wielkość zasobu na dzień 31.10.2022 r według stanu własności

Lp.	Grupa		Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa	
1	Budynki mieszkalne stanowiące w 100 % własność Gminy Orneta	W całości z lokalami z najmem socjalnym	3	46	1428,01	
		Z częścią lokali z najmem socjalnym	2	Lokale z najmem socjalnym	3	87,25
				Lokale mieszkalne	4	178,63
		Tylko lokale mieszkalne	2	2	84,06	
2	Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych	Z częścią lokali z najmem socjalnym	35	Lokale z najmem socjalnym	62	2183,99
				Lokale mieszkalne	42	1795,64
		Tylko lokale mieszkalne	85	123	5788,46	
3	Budynki w obcym zarządzie	Z częścią lokali z najmem socjalnym	-	Lokale z najmem socjalnym	7	254,53
				Lokale mieszkalne	6	254,8
		Tylko lokale mieszkalne	-	19	785,81	
4	Ogółem		127	314	12841,18	

5. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji, rodzaju pokrycia dachowego, sposobu podpiwniczenia, sposobu użytkowania przez mieszkańców oraz wyposażenia w instalacje.

W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane przed 1945 rokiem, które stanowią 76,38% zasobu. Głównym celem polityki remontowej winno być zatem dążenie do poprawy standardu technicznego tego zasobu by dostosować go do wymogów technicznych i powstrzymać pogłębiającą się degradację substancji mieszkaniowej.

6. Stopień zużycia substancji mieszkaniowej przedstawia zestawienie struktury wiekowej budynków sporządzone dla zasobu będącego w pełni własnością Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada swoje lokale.

Tabela nr 2 Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu

GMINA					WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE Z UDZIAŁEM GMINY		
Lp.	Data wzniesienia budynku	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa
1	do roku 1900 włącznie	5	30	1158,82	78	162	6827,1
2	1901 do 1945	-	-	-	14	25	1074,83
3	1946 do 1960	1	11	222,05	4	12	532,03
4	po roku 1961	1	14	397,08	24	60	2629,27
Razem		7	55	1777,95	120	259	11063,23

7. Większość budynków mieszkalnych wykazuje duże zużycie techniczne. Dotyczy to głównie budynków wybudowanych przed 1945 rokiem z uwagi na ich długotrwały okres eksploatacji i ich niedoinwestowanie. Remontu, naprawy i wymiany wymagają głównie ściany zewnętrzne, stropy, więźby dachowe, piece kaflowe, przewody kominowe, stolarka okienna i drzwiowa, balkony, instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne. Budynki te ze względu na wiek są w różnym stopniu

wyeksplotowane i wymagają remontów w różnym zakresie.

Część lokali nie posiada dostatecznego wyposażenia: nie ma łazienek, WC w lokalu, brak jest instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Częstym problemem jest również brak wentylacji co ma wpływ na zawilgocenie ścian i podłóg. Utrzymanie takiego zasobu w odpowiednim stanie technicznym wymaga dużych ilości remontów przekraczających zakres napraw bieżących. Z tym wiąże się zwiększenie środków finansowych na remonty budynków.

8. Stan techniczny budynku określa również wyposażenie w instalacje techniczne dostarczające media do lokali. Potrzeby modernizacyjne związane z dostosowaniem lokali do zmieniających się norm i przepisów, a także do współczesnych standardów zamieszkiwania wymagać będą w programowanym okresie poniesienia dużych wysiłków inwestycyjnych w tym zakresie, np. zmianę sposobu ogrzewania, zasilanie budynków w ciepłą wodę itp.

9. Strukturę lokali pod względem wyposażenia w instalacje techniczne przedstawiono w tabeli nr3 Tabela sporządzona dla zasobu 55 lokali mieszkalnych w 7 budynkach będących w 100% własnością Gminy oraz 259 lokali mieszkalnych w 120 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Analiza w zakresie wyposażenia w podstawowe instalacje wskazuje, że lokale mieszkalne wyposażone są w całości w instalację wodociągowo-kanalizacyjną i elektryczną. Wyższy standard zamieszkiwania związany jest z wyposażeniem lokalu w centralny system grzewczy i centralną ciepłą wodę. Dotyczy to 17,2% lokali. Dominuje tradycyjny indywidualny system ogrzewania lokalu w postaci pieca węglowego. Ten system dotyczy prawie 80% ogółu zasobu.

Tabela nr 3 Wyposażenie lokali w instalacje techniczne.

Wyposażenie lokali	31.10.2022 r.	Udział%
Liczba mieszkań ogółem, w tym wyposażonych:	314	100
w instalację wodociągową - kanalizacyjną	314	100
w instalację elektryczną	314	100
WC w lokalu	250	79,6
WC poza lokalem	64	20,4
piece kaflowe	122	38,9
c.o. etażowe węglowe oraz c.w.u.	112	35,6
c.o. z centralnej sieci grzewczej	80	25,5
c.w.u. z centralnej sieci grzewczej	45	14,3

10. W mieszkaniowym zasobie gminy, ze względu na charakter lokalu mieszkalnego wyróżnia się również lokale przeznaczone na najem socjalny, których liczba wynosi 118 (wg stanu na 31.10.2022 r.) z czego 69 lokali na najem socjalny zlokalizowanych jest w 40 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ogółem lokale przeznaczone na najem socjalny obejmują powierzchnię użytkową 3 953,78 m². W grupie tych lokali znajduje się duży wskaźnik osób niepłacących. Ma to istotne znaczenie przede wszystkim w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Orneta jako współwłaściciel nieruchomości jest zobowiązana do bieżącego wnoszenia opłat w formie zaliczki często kilkakrotnie przewyższającą wartość obowiązującego czynszu za lokale mieszkalne.

11. Zapewnienie lokali w trybie najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych osobom, którym prawo do takiego lokalu lub pomieszczenia przysługuje w związku z orzeczoną eksmisją jest jednym z podstawowych obowiązków Gminy. Niewykonanie tego obowiązku powoduje powstanie roszczenia właścicieli innych zasobów mieszkaniowych o zapłatę odszkodowania.

12. Liczbę lokali z najmem socjalnym w mieszkaniowym zasobie gminy wg stanu na 31.10.2022 r. obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4 Liczba lokali z najmem socjalnym wg stanu na dzień 31.10.2022 r.

Wyszczególnienie	Lokale z najmem socjalnym		Udział%
	Liczba	pow. użytkowa w m ²	
Lokale z najmem socjalnym ogółem w tym:	118	3953,78	100
- w budynkach gminnych	49	1515,26	41,5
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych	69	2438,52	58,5

13. Zasób lokali z najmem socjalnym będzie tworzony w szczególności poprzez:

- przekwalifikowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- najem lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny od osób prawnych i fizycznych,
- adaptację budynków i pustostanów.

14. Gminny zasób pomieszczeń tymczasowych dla osób bez uprawnienia do lokalu z najmem socjalnym będzie tworzony w szczególności poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o bardzo niskim standardzie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

15. Skierowania do lokali w trybie najmu socjalnego otrzymywać będą uprawnione do najmu socjalnego osoby na mocy wyroku sądu o eksmisję, a także osoby o niskich dochodach w ramach postępowania weryfikacyjno – kwalifikacyjnego skierowane do lokali z najmem socjalnym w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa. W nowo powstałych lokalach z najmem socjalnym o podwyższonym standardzie, skierowania na lokale mogą otrzymywać osoby o niskich dochodach, przede wszystkim, które znajdują się na liście uprawnionych, a także z tytułu zamiany w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

16. W latach 2017-2022 w wyniku sprzedaży mieszkań na rzecz najemców zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszył się z 647 lokali do 483 lokali (ubyło 164 mieszkań). Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Orneta przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2022 z zasobów Gminy.

Rok	Liczba lokali mieszkalnych sprzedana w trybie bez przetargowym	Pow. lokali sprzedana w trybie bez przetargowym m ²	Liczba lokali mieszkalnych sprzedana w trybie przetargu / rokowań	Powierzchnia lokali mieszkalnych sprzedana w trybie przetargu / rokowań
2017	20	1054,63	7	236,69
2018	20	1188,75	7	256,94
2019	25	1246,89	5	214,33
2020	25	1300,37	9	303,52
2021	31	1633,50	7	386,35
2022	27	1495,08	3	84,33

17. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Orneta, z uwzględnieniem budynków i mieszkań w całości należących do Gminy Orneta oraz lokali i budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w latach 2022 – 2027 przedstawiają tabele nr 6, nr 7 i nr 8.

Tabela nr 6 Prognoza liczby budynków stanowiących zasób na lata 2023-2027.

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY - BUDYNKI W 100% WŁ. GMINY						
Lp.	Wyszczególnienie	Lata prognozy				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Liczba budynków wchodzących w skład zasobu	6	5	4	3	3

Tabela nr 7 Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2023-2027.

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY W BUDYNKACH WSPÓLNOT						
Lp.	Wyszczególnienie	Lata prognozy				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Liczba lokali wchodząca w skład zasobu	289	264	234	204	174
2	w tym lokali objętych najmem socjalnym	118	120	121	123	125

Tabela nr 8 Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń na lata 2023-2027.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata prognozy				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Liczba pomieszczeń tymczasowych	7	7	7	7	7

18. W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne zyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w szczególności w przypadku braku osób uprawnionych do wejścia w stosunek najmu. Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

Pomieszczenia tymczasowe będą przeznaczone do ponownego zasiedlenia po ich opróżnieniu.

19. Należy podejmować stosowne działania w celu odzyskiwania lokali mieszkalnych użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem, zajmowanych przez osoby nieuprawnione bądź naruszające w sposób rażący warunki umowy lub porządek domowy, polegające w szczególności na:

- 1) kontroli tytułów prawnych do zajmowanych lokali przez najemców oraz innych warunków uprawniających do zajmowania lokalu,
- 2) kontroli stanu technicznego lokali, a także innych wymogów użytkowania lokalu zgodnie z zawartą umową,
- 3) wdrażania skutecznych procedur reagowania na przypadki naruszania reguł porządku domowego,
- 4) prowadzeniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych.

20. Planuje się aby lokale, których standard oraz struktura wskazuje na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub zamienne, były wykorzystywane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu socjalnego w wyniku realizacji wyroków sądowych, oraz jako zamienne na przekwaterowanie w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 3.1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych stanowiących w 100 % zasób Gminy Orneta ustalane są przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o. w Ornece jako zarządcę oddanych w zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy.

W tym zakresie zarządca nieruchomości opracowuje szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobu mieszkaniowego na kolejny rok w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę w terminie do 15 września roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy jako wniosek do projektu budżetu.

2. Ocena stopnia zużycia budynków jest podstawowym działaniem w zakresie zarządzania substancją mieszkaniową. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 poz.682 ze zm.).

3. Wszystkie budynki mieszkalne, które w 100 % stanowią własność Gminy wymagają remontów w celu utrzymania i polepszenia ich stanu technicznego związanego z modernizacją i podniesieniem standardu warunków mieszkaniowych oraz dostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Przewiduje się, że koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu, która powinna kształtować się na poziomie, aby umożliwić finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym.

4. W każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont budynków oraz modernizację lokali mieszkalnych w zasobie Gminy. W szczególności niezbędne będzie zabezpieczenie środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów.

Dotyczy to lokali pozyskanych w wyniku eksmisji, śmierci bądź wyprowadzki najemcy. Należy dążyć do takiego stanu, aby maksymalnie zminimalizować czas i okres zasiedlania zwalnianych lokali nowymi najemcami.

5. O potrzebie i zakresie remontów budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy decyduje ogół właścicieli.

6. Remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych wykonywane są w ramach zgromadzonego funduszu remontowego, który tworzony jest z wpłat dokonywanych przez wszystkich współwłaścicieli według uchwalonych stawek oraz udziałów przypadających na każdego właściciela w nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe często decydują się na zaciągnięcie kredytów umożliwiających wykonanie kompleksowe remontu wybranych elementów technicznych budynku np. elewacji, pokrycia dachowego, konstrukcji dachowej, izolacji ścian fundamentowych itp.

Przyjęcie zakresu remontów tych budynków na dany rok uzależnione jest od decyzji wszystkich właścicieli.

7. Sposób kwalifikacji stanu technicznego budynku ze względu na stopień zużycia określa poniższa tabela nr 9.

Tabela nr 9 Charakterystyka stanu technicznego budynków.

% zużycia elementu	Klasyfikacja stanu technicznego	Oznaki zużycia
0 - 15	Dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
16 - 35	Średni	Elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia.
36 - 56	Dostateczny	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia.
57 - 75	Dopuszczający	W elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
76 - 95	Nieodpowiedni	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

8. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego pozwala na racjonalne planowanie remontów i modernizacji zasobu.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki wodno – gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

9. W tabelach 10 i 11 określono prognozę zmian stanu technicznego budynków w latach 2023 – 2027 z uwzględnieniem struktury własności.

Tabela nr 10 Budynki stanowiące własność Gminy.

Lp	Ocena stanu technicznego	Liczba budynków					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2	Średni	1	1	1	1	1	1
3	Dostateczny	4	4	5	5	6	6
4	Dopuszczający	2	2	1	1	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

Tabela nr 11 Budynki, w których Gmina posiada odrębną własność lokali lub udział we współwłasności.

Lp.	Ocena stanu technicznego	Liczba budynków					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Dobry	0	0	0	0	0	0
2	Średni	38	38	42	44	50	53
3	Dostateczny	82	82	78	76	70	67
4	Dopuszczający	0	0	0	0	0	0
5	Nieodpowiedni	0	0	0	0	0	0

10 W latach 2023-2027 należy dążyć do wykonania niezbędnych remontów budynków będących w złym stanie technicznym. Opłacalność remontów tych budynków ustalana będzie każdorazowo poprzez wykonywanie ekspertyz budowlanych.

Konieczne jest wykonywanie remontów budynków w dostatecznym stanie technicznym, celem doprowadzenia ich do stanu zgodnego z aktualnymi przepisami budowlanymi.

11. Projekty rocznych planów inwestycji i bieżących remontów budynków i lokali opracowuje Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o. o. w Ornecie oparciu o:

- a) cele określone w niniejszym programie,
- b) zadania inwestycyjne i remontowe,
- c) analizę potrzeb remontowych (jako podstawowe kryterium przyjmuje się stopień zagrożenia i brak możliwości eksploatacji budynków i lokali wynikający ze stanu technicznego nieruchomości oraz wyremontowanie lokali zwalnianych przez dotychczasowych użytkowników),
- d) analizy wniosków o remont i modernizację budynków i lokali,
- e) możliwe do przeznaczenia na ten cel środki finansowe,
- f) uchwalane przez wspólnoty mieszkaniowe roczne plany gospodarcze zarządu nieruchomością wspólną i środki zgromadzone na ten cel na rachunkach bankowych wspólnot mieszkaniowych.

12. W ramach planów remontów niezbędne jest zabezpieczenie środków finansowych na przygotowanie do zasiedlenia pustostanów. Dotyczy to lokali odzyskanych w wyniku eksmisji, śmierci bądź wyprowadzki najemcy. Należy dążyć do takiego stanu aby maksymalnie zminimalizować czas i okres zasiedlania zwalnianych lokali nowymi najemcami.

13. Plan rzeczowo – finansowy remontów i modernizacji w budynkach Gminy na lata 2023 -2027 wynikający z potrzeb remontowych przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12 Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji na lata 2023–2027 w budynkach i lokalach gminnych.

Lp.	Zakres remontu w ujęciu rodzajowym	Wydatki na remonty w poszczególnych latach (w tys. zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Naprawa pokryć dachowych i uszkodzonych elementów konstrukcji oraz obróbek blacharskich	35	45	30	30	30
2	Remonty elewacji	40	40	35	25	20
3	Remont i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	20	25	20	30
4	Remonty klatek schodowych	20	15	15	20	20
5	Remonty pustostanów i pomieszczeń tymczasowych	25	35	45	45	45
6	Remonty wewnętrznych instalacji elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych	10	10	10	15	15
7	Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej	25	20	20	20	20
8	Remonty urządzeń grzewczo- kominowych (pieców kaflowych oraz kotłów stalowych etażowego centralnego ogrzewania)	20	20	20	15	15
9	Urządzenia infrastruktury zewnętrznej	5	5	5	5	5
10	Opracowania projektów, ekspertyz, opinii technicznych	10	10	5	5	5
Razem		210	220	210	205	205

Dopuszcza się przesunięcie środków pomiędzy poszczególnymi rodzajami remontów wg aktualnych potrzeb.

14. Gospodarowanie zasobem powinno w efekcie dążyć do jak najlepszego zabezpieczenia potrzeb mieszkańców w realizacji zadania własnego Gminy, utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonej oraz poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów poprzez dążenie do poprawy efektywności energetycznej oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

15. Poprawa efektywności energetycznej zasobu będzie realizowana poprzez likwidację ogrzewania na paliwo stałe (piecowego, etażowego węglowego), wykorzystanie ogrzewania z sieci miejskiej oraz tam gdzie są możliwości montaż urządzeń odnawialnych źródeł energii.

16. Niezależnie od nakładów niezbędnych na utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego Gmina jako członek wspólnoty mieszkaniowej w budynkach, w których posiada swoje lokale, zgodnie z art.13 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.Dz.U. z 2021 r. poz.1048), ma obowiązek uczestnictwa w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości wynikającej z udziałów Gminy w tych nieruchomościach Gmina Orneta jako współwłaściciel systematycznie przekazuje zaliczki na bieżące konserwacje i eksploatacje oraz na fundusz remontowy, zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

17. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne dot. części wspólnych,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za odbiór odpadów,
- f) wynagrodzenie zarządcy.

18. Na pokrycie kosztów zarządu Gmina ma obowiązek uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat. Gmina ma również obowiązek uczestniczyć w kosztach przedsięwzięć dotyczących remontów części wspólnych ujętych w rocznych planach gospodarczych uchwalonych przez właścicieli lokali, przy czym z tego tytułu mogą być płatne jednorazowo w sposób określony w uchwałach właścicieli, jak również w formie opłat zaliczkowych na fundusz remontowy, z którego będą finansowane.

19. Wspólnoty mieszkaniowe, jak wskazuje dotychczasowe doświadczenie, przekazują coraz większe środki finansowe na fundusz remontowy i deklarują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków poprzez kompleksowy remont dachów, docieplenie ścian, modernizacji instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych czy remont klatek schodowych. W ostatnich latach wspólnoty mieszkaniowe podejmowały działania w zakresie modernizacji systemów grzewczych poprzez przyłączanie budynków do zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

20. Większość podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe działań remontowych i modernizacyjnych jest realizowana w ramach określonych programów krajowych między innymi w oparciu o ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów ponadto wspólnoty mieszkaniowe będą realizować zadania remontowe z wykorzystaniem wsparcia finansowego w ramach programów unijnych z Regionalnego Programu Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

21. Prognozowane nakłady wnoszone przez Gminę na remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2023 – 2027 określa tabela nr 13.

Tabela nr 13 Prognozowane wpłaty na fundusz remontowy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Określenie wpłaty	Prognozowane nakłady w latach (tys. zł)				
	2023	2024	2025	2026	2027
Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	390	395	400	410	410

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta będzie kontynuowana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.344) oraz na podstawie odrębnych przepisów prawa miejscowego.

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony oraz gdy najemca nie posiada zaległości w opłatach czynszowych za lokal. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bez przetargowej.

2. Priorytet nadaje się sprzedażom lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w budynkach małych wspólnot, aż do całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach. W tym celu Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art.21 ust.4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. w przypadku nie przyjęcia oferty skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.

3. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy jest:

- a) dążenie wyjścia Gminy Orneta ze wspólnot mieszkaniowych,
- b) zracjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez sprzedaż lokali znajdujących się w starym budownictwie mieszkaniowym, wymagających znacznych nakładów finansowych,
- c) obniżenie kosztów utrzymania rozproszonego zasobu mieszkaniowego,
- d) zmniejszenie obciążenia Gminy Orneta z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości.

4. Gmina Orneta zainteresowana jest dalszą sprzedażą mieszkań komunalnych w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych z większościowym udziałem osób fizycznych, aż do całkowitego zbycia udziału Gminy w tych nieruchomościach, z uwagi na ponoszone koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości.

5. W latach 2017–2022 z mieszkaniowego zasobu gminy w trybie bez przetargowym sprzedanych zostało 148 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7919,22 m² natomiast w trybie przetargowym sprzedanych zostało 38 lokali o powierzchni użytkowej wynoszącej 1482,16 m².

6. Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14 Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2027.

Rok	Planowana sprzedaż lokali	
	W trybie bez przetargowym	W trybie przetargowym
Łącznie w latach 2017-2022	148	38
2023	25	8
2024	25	8
2025	30	9
2026	30	6
2027	30	7

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać w kierunku ustalenia stawek czynszu na poziomie, który zapewniałby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wzrost stawki czynszu należy dobierać tak aby nie spowodować wzrostu ilości osób posiadających zadłużenie z tytułu najmu lokalu albo bezumownego korzystania z niego.

2. Kalkulacja stawki bazowej czynszu powinna opierać się na założeniu, że wpływy z czynszów powinny pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania budynków, oraz zapewniać dostateczne środki na zaplanowane remonty i modernizacje, a w perspektywie długookresowej stworzyć możliwość inwestowania w rozwój zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. W celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu Gmina powinna dążyć do tego aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnęła poziom ustawowego limitu wynoszącego 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca. Obecnie w zasobach mieszkaniowych Gminy Orneta stawka czynszu ustalona jest na poziomie znacznie mniejszym od ustawowego limitu 3% wartości odtworzeniowej .

4. Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym na lata 2023-2027 określa tabela nr 15.

Tabela nr 15 Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie na lata 2023 – 2027.

Wyszczególnienie	Lata				
	2023	2024	2025	2026	2027
Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne zł/m ²	4,86	5,59	6,43	7,39	8,5
Stawka czynszu za lokale z najmem socjalnym zł/m ²	2,43	2,79	3,21	3,69	4,25

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz najmu za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za najem socjalny lokalu,
- c) czynsz najmu za pomieszczenia tymczasowe w ramach zasobu Gminy,
- d) czynsz najmu ustalony w wyniku przetargu.

6. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

7. Wysokość stawki czynszowej za lokale mieszkalne ustala się na podstawie stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

Obowiązujące zarządzenie na dzień sporządzania niniejszego Programu Nr RO.0050.95.2022 Burmistrza Ornety z dnia 22 września 2022 r. określa stawkę bazową czynszu w wysokości 4,23 zł/m².

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowego wynosi 2,11 zł. Do stawki bazowej czynszu lokalu mieszkalnego stosuje się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Orneta.

9. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawkę czynszu za najem socjalny lokalu i pomieszczenia tymczasowe, która nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy dla posiadających tytuł prawny do tych lokali.

10. Wykaz czynników obniżających i podwyższających stawki czynszu w lokalach tworzących mieszkaniowy zasób Gminy określa tabela nr 16.

Tabela nr 16 Wykaz czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w zasobie.

Lp.	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki / zwwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu
A CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKI CZYNSZU		
1	Lokal położony w suterenie lub na poddaszu budynku	-5,00%
2	Lokal z ciemną kuchnią (bez naturalnego oświetlenia)	-5,00%
3	Lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej	-5,00%
4	Lokal bez piwnicy	-5,00%
5	Lokal bez łazienki Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety wyposażenie obejmuje również miskę ustępową.- w tym przypadku zniżka określona w poz.6 nie przysługuje.	-5,00%
6	Brak WC w lokalu – WC poza lokalem (na klatce schodowej, korytarzu). Przez toaletę WC należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową, w tym również położone poza lokalem w obrębie budynku.	-5,00%
7	Lokale w budynkach zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta.	-10,00%
8	Lokal ze wspólnym używaniem pomieszczeń (kuchnia, przedpokój).	-5,00%
9	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny na podstawie prawomocnej decyzji właściwego organu.	-30,00%
B CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE STAWKI CZYNSZU		
1	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie zasilane z sieci zewnętrznej.	5,00%
2	Lokal wyposażony w ciepłą wodę użytkową.	5,00%

3	Lokale położone w budynkach o liczbie lokali do 3 włącznie. Nie dotyczy lokali w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki.	20,00%
4	Ze względu na wykonanie przyłącza energetycznego do budynku wraz z wykonaniem instalacji c.o. w częściach wspólnych budynku finansowanym przez właściciela nieruchomości.	10,00%
5	Ze względu na poprawę stanu ogólnego budynku w wyniku przeprowadzenia docieplenia ścian zewnętrznych w ramach termomodernizacji finansowanej przez właściciela nieruchomości.	10,00%
<p>1. Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej czynszu nie może być wyższa niż 50%.</p> <p>2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki:</p> <p>a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 3, 5, 6, oraz prowadzi wymianę i konserwację we własnym zakresie,</p> <p>b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione lit.a przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał.</p> <p>3. W przypadku, gdy w dacie przejęcia lokalu przez najemcę lokal posiadał pomieszczenie przynależne łazienki lub toalety (WC) poza lokalem, a najemca przystosował nowe pomieszczenia w obrębie lokalu na swój koszt bez uzyskania zwrotu kosztów – obniżka, o której mowa w pkt.2 nie przysługuje.</p> <p>4. Wspólne korzystanie z toalety i /lub łazienki przez co najmniej dwóch najemców użytkujących odrębne lokale mieszkalne traktuje się dla potrzeb ustalenia wysokości stawki czynszu – jako brak toalety i /lub łazienki.</p>		

11. Czynniki zwiększające lub obniżające wartość użytkową lokali mające wpływ na stawkę czynszu nie dotyczą najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych w ramach zasobu Gminy. Czynniki te nie mają zastosowania również do stawek czynszu ustalanych w drodze przetargu z tym że dopuszcza się możliwość waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

12. Dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu może nastąpić w czasie trwania umowy najmu w przypadku gdy:

- a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
- b) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek pogorszenia się stanu technicznego budynku, lokalu.

Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust.12 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

13. Dążąc do pokrycia kosztów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wpływami z czynszów przyjmuje się w latach 2023–2027 coroczny wzrost stawek czynszu o nie mniej niż 5% i nie więcej niż 15% przy czym podstawą podwyżki będzie dotychczasowa stawka bazowa czynszu.

14. Podwyżki czynszu mogą być dokonywane raz w roku.

15. W stosunku do najemców o niskich dochodach Burmistrz Ornety stosuje obniżki czynszu naliczonego dla lokalu zgodnie z zasadami wskazanymi w aktualnie obowiązującej uchwale Nr BRM.0007.14.2020 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 29 kwietnia 2020 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orneta.

16. Zastosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu odbywa się pod następującymi warunkami:

- 1) Złożenia przez najemcę wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- 2) nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) niezaleganie w opłatach za używanie lokalu (czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela) lub realizowanie zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie

- spłaty zaległości w ramach zawartego porozumienia z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego
- 4) ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki nie będzie niższa od obowiązującej stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

17. Obniżki te mogą być udzielane najemcom lokali mieszkalnych, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
- a) o 15% gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w granicach od 75% do 150% najniższej emerytury,
 - b) o 30% gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejszy od 75% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
- a) o 15% gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego zawiera się w granicach od 50% do 100% najniższej emerytury,
 - b) o 30% gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego jest mniejszy od 50% najniższej emerytury.

18. Wysokość dochodu, o którym mowa w ust. 19 pkt.1) i 2) dotyczy okresu 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

19. Obniżek czynszu nie przyznaje się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba, że zawarli z Gminą stosowne porozumienia dotyczące sposobu spłaty długu,
- b) są uprawnieni i przyznano im dodatek mieszkaniowy,
- c) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- d) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- e) zajmują lokale z najmem socjalnym lub tymczasowe pomieszczenia.

20. Wynajmujący może odmówić udzielenia obniżki czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, iż jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 6.1. Gospodarowanie i zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierzony Towarzystwu Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o. w Ornece sprawowany będzie nadal na dotychczasowych zasadach w sposób określony w umowie o zarządzanie zawartej z Gminą na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.344).

2. Dla zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Orneta przyjmuje się następujący sposób zarządzania:

- a) dla lokali gminnych w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Orneta, wyznacza się imiennie przedstawiciela Gminy Orneta do sprawowania go we wspólnocie mieszkaniowej,
- b) TBS – Administrator Sp. z o.o. w Ornece przejmuje odpowiedzialność właściciela Gminy Orneta w stosunkach z najemcami lokali i reprezentuje go wobec zarządów oraz zarządców wspólnot mieszkaniowych w zakresie czynności administracyjnych,

- c) w przypadku budynków będących własnością Gminy, wykonywanie czynności zarządzania powierzonym zasobem polega na podejmowaniu przez TBS - Administrator Sp. z o.o. wszelkich decyzji zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, na podstawie udzielonych pełnomocnictw i zawartych umów, określających zakres zadań oraz sposób rozliczeń .

3. W ramach przyjętych zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Orneta przyjmuje się:

- a) dążenie do osiągnięcia stanu lokali mieszkalnych i nieruchomości na poziomie obowiązujących standardów,
- b) optymalizowanie wydatków finansowych z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, przyjmowanie kryteriów ekonomicznej efektywności w decyzjach związanych ze sposobem postępowania z nieruchomością.

4. Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o. w Ornece prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o roczny plan finansowy przedkładany Burmistrzowi Gminy Orneta. W ramach posiadanych środków ustalane są plany remontów.

5. Plany remontów powstają w oparciu o dokonywane na podstawie prawa budowlanego przeglądy techniczne budynków i lokali oraz potrzeby zgłaszane przez lokatorów. Ponieważ środki finansowe przeznaczane co roku na remonty są niewystarczające w stosunku do potrzeb, realizacja zadań następuje wg priorytetów w zakresie ich pilności.

6. Dążeniem TBS – Administrator Sp. z o.o. jako zarządcy jest utrzymanie w jak najlepszym stanie zasobu, w skład którego wchodzi budynki stanowiące w 100% własność Gminy Orneta.

7. We wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały, zarząd nieruchomościami wspólnymi wybierany jest przez ogół właścicieli, poprzez podjęcie stosownych uchwał.

8. Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o. w Ornece wnosi do wspólnot mieszkaniowych w imieniu Gminy zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Gminy.

9. Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Administrator Sp. z o.o. w Ornece wykonuje zadania związane z naliczaniem i windykacją czynszów, zajmuje się również realizacją rozliczeń finansowych wspólnot mieszkaniowych oraz rozliczaniem kosztów mediów dostarczanych do budynków w całości gminnych, z jednoczesnym rozliczaniem poszczególnych lokali gminnych zlokalizowanych zarówno w budynkach wspólnot mieszkaniowych jak również w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego

§ 7.1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027, będą:

- a) przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych, najem socjalny lokali, tymczasowych pomieszczeń, lokali użytkowych oraz innych składników majątkowych, jednakże wpływy te nie są w stanie w pełni pokryć kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- b) przychody z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
- c) środki finansowe wydzielone w miarę posiadanych środków z budżetu gminy na konkretne cele remontowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- kredyty na remonty i termomodernizację,
 - wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego kredytów na tworzenie zasobów mieszkaniowych.
3. Dodatkowym źródłem finansowania mogą być wolne środki finansowe z tytułu gospodarowania i zarządzania nieruchomościami uzyskiwane z dopłaty budżetu miasta, środki zewnętrzne pochodzące w szczególności z budżetu państwa, programów Banku Gospodarstwa Krajowego lub innych krajowych źródeł dofinansowań zadań w zakresie mieszkalnictwa, programów z udziałem środków europejskich czy kredytów komercyjnych.
4. Prognozowane źródła finansowania zasobu w latach 2023- 2027 przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 17 Prognoza źródła finansowania zasobu w kolejnych latach.

Wyszczególnienie	Przychody w kolejnych latach w tys. zł				
	2023	2024	2025	2026	2027
Przychody z czynszów za lokale mieszkalne	343,2	376,8	396	396	326,4
Przychody z czynszów za lokale użytkowe	306	348	372	396	410,4
Przychody z dzierżawy gruntów i pomieszczeń gospodarczych reklam itp	42	44,4	44,4	38,4	38,4
Środki z budżetu gminy na cele remontowe	210	220	210	205	205
RAZEM	901,2	989,2	1022,4	1035,4	980,2

5. Priorytetem w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych. W okresie realizacji Programu planowane jest m.in.:

- konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,
- wdrażanie programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych,
- aktywne pośrednictwo gminy w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,
- wdrażanie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,
- przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym do lokali z najmem socjalnym,
- występowanie na drogę sądową o eksmisję.

6. W celu odzyskania należności należy prowadzić działania windykacyjne polegające na:

- podjęciu czynności przed sądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu, poprzez
- kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez bezpośrednie kontakty,
- podjęciu czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania windykacyjne wstępne nie przynoszą efektów.

7. Zgodnie z określonymi przepisami prawa w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, możliwe jest udzielanie dłużnikom, którzy nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzących w skład zasobu Gminy Orneta, pomocy w formie:

- rozłożenia na raty należności, którego zasady określi Burmistrz w Zarządzeniu,
- odroczenia terminu spłaty należności,

c) umarzenia należności .

8. Należy kontynuować, wdrażać i doskonalić rozwiązania umożliwiające przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali między innymi poprzez:

- a) możliwości odpracowania należności czynszowych,
- b) zamianę mieszkań,
- c) przywracanie tytułu prawnego do lokalu osobom, które utraciły je w wyniku zalegania z opłatami i uregulowały zaległości w tym zakresie.

9. Prognoza wydatków na finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023–2027 w zakresie przyjętym w niniejszym programie, uwzględnia przewidywane zmiany wielkości i jakości mieszkaniowego zasobu gminy, wynajem lokali w zasobach TBS – Administrator Sp. z o.o. w Ornece, wydatki na remonty i inwestycje mieszkaniowe, koszty zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, wydatki na pokrycie kosztów zarządu we wspólnotach mieszkaniowych oraz inne wydatki związane z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi.

10. Koszty utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmują w szczególności:

- a) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- b) opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- c) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- d) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- e) opłaty za usługi kominiarskie sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń w budynku,
- f) wydatki na utrzymanie zieleni,
- g) opłaty sądowe, komornicze, windykacyjne,
- h) wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami,
- i) inne usługi związane z utrzymaniem zasobów (opracowania w zakresie dokumentacji technicznych, opinii, ekspertyz itp.).

11. Prognoza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Orneta w posiadaniu samoistnym przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18 Wydatki na utrzymanie zasobu 100 % Gminy w latach 2023 – 2027.

Lp	Wyszczególnienie	Prognozowane wydatki w tys. zł				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty bieżącej eksploatacji	234,8	245,7	246	238	232
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	210	220	210	205	205
3	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
Razem		444,8	465,7	456	443	437

12. Koszty bieżącej eksploatacji obejmują koszty zarządzania i administrowania, konserwacji, utrzymania czystości, opłaty sądowe, komornicze i windykacyjne. Koszty remontów i modernizacji nie obejmują robót o charakterze inwestycyjnym.

13. Planowane koszty inwestycyjne będą uzależnione od posiadanych środków finansowych Gminy w budżecie lub środków pozabudżetowych.

14. Prognoza kosztów utrzymania zasobów stanowiących współwłasność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia tabela nr 19. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi obejmują koszty administrowania, konserwacji, utrzymania czystości oraz koszty wynagrodzenia zarządu. Koszty funduszu remontowego obejmują wydatki na cele remontowe w częściach wspólnych budynków.

15. Wydatki na utrzymanie zasobu w latach 2023 – 2027 w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział we współwłasności przedstawione są w tabeli 19.

Tabela Nr 19 Wydatki gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych na lata 2023-2027.

Lp	Wyszczególnienie	Prognozowane wydatki w tys. zł				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	180	189,6	194,4	186	169
2	Koszty funduszu remontowego	390	396	420	372	360
Razem		570	585,6	614,4	558	529

16. Przy opracowywaniu prognozy wysokości wydatków Gminy na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi i zaliczki na fundusz remontowy przyjęto wzrost wydatków z lat poprzednich przy jednoczesnym ich korygowaniu o planowaną sprzedaż.

17. Z uwagi na sposób uregulowania przez ustawodawcę kwestii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, procedur podejmowania uchwał (współdecydowanie właścicieli lokali o sposobie ustalania oraz wysokości zaliczek na pokrycie kosztów zarządu) oraz istniejące okoliczności faktyczne związane z częściową nieprzewidywalnością wydatków związanych z usuwaniem awarii w nieruchomości wspólnej, ustalenie wydatków na pokrycie kosztów zarządu w kolejnych latach jest obarczone dużym ryzykiem błędu.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Orneta odbywać się będzie poprzez:

- a) racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- b) optymalizację wielkości zasobu mieszkaniowego,
- c) racjonalizację polityki mieszkaniowej.

2. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy.

3. Realizacja przez Gminę ustanowionych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej powinna być skierowana na zabezpieczenie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz noclegowni.

4. Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z ofert kupna lokalu mieszkalnego można zaproponować inny lokal wypowiedając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

5. Należy utrzymać dotychczasowe zasady dobrowolnej zamiany mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy w tym również zamian pomiędzy najemcami lokali należących do innego zasobu. Należy umożliwić dokonywanie tych zamian lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, a osobami, które zobowiążą się do zapłaty zaległości czynszowych.

6. Preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora.

7. Do optymalizacji wielkości zasobu mieszkaniowego gminy należy dążyć poprzez:

- a) prywatyzację gminnego zasobu mieszkaniowego,
- b) umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (suszarni, strychów itp.) przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt,
- c) przeznaczenie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

8. Do osiągnięcia wytyczonego celu w zakresie racjonalizacji polityki mieszkaniowej Gminy w najbliższym pięcioleciu niezbędnym będzie prowadzenie działań w wielu obszarach gospodarki mieszkaniowej obejmujących:

- a) sprzedaż lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom tych lokali. Realizowany będzie również proces wycofywania udziałów Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynku pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością,
- b) poprawę warunków mieszkaniowych dotychczasowym najemcom poprzez prowadzenie polityki zamiany mieszkań.

9. W wyniku powyższych działań możliwe będzie:

- a) racjonalizowanie zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych w tym podniesienia nakładów
- b) na remonty, bez dotychczasowych ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Gminy jako współwłaściciela tych nieruchomości,
- c) skoncentrowanie działań Gminy na zadaniach związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych rodzin słabszych ekonomicznie (o niskich dochodach, w tym szczególnie pozostających w ubóstwie),
- d) zaktywowanie działań zmierzających do odnowienia istniejącego zasobu mieszkaniowego, zarówno poprzez remonty jak i modernizację budynków.