



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 4 stycznia 2022 r.

Poz. 36

### **UCHWAŁA NR XXXIX/647/21 RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 24 listopada 2021 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2022 - 2026**

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 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2017r., poz. 971), zmieniona:

- uchwałą Nr XLV/878/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 lutego 2018 r.,
- uchwałą Nr XXXI/516/21 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 lutego 2021 r.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Robert Szewczyk

**WIELOLETNI PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY OLSZTYN  
NA LATA 2022-2026**

**SPIS TREŚCI**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>strona</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Wstęp.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2             |
| 2. Rozdział I – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.                                                                                                                                                              | 5             |
| 3. Rozdział II – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.                                                                                                                                   | 15            |
| 4. Rozdział III – Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.                                                                                                                                                                                                                        | 20            |
| 5. Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.                                                                                                                                                                                                            | 21            |
| 6. Rozdział V – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.                                                                       | 26            |
| 7. Rozdział VI – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy.                                                                                                                                              | 27            |
| 8. Rozdział VII – Wysokość kosztów, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli. | 30            |
| 9. Rozdział VIII – Opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.                                                                                                                                            | 31            |

## WSTĘP

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest dokumentem opracowanym zgodnie z zapisami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmianami).

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2022-2026 określa podstawowe działania, związane z prawidłową i racjonalną gospodarką mieszkaniową, a w szczególności:

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.);
- 2) **Kodeksie cywilnym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- 3) **administratorze** - należy przez to rozumieć Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, administrujący lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn;
- 4) **ZLiBK** - należy przez to rozumieć Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie;
- 5) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Olsztyn;
- 6) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 7) **programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Olsztyn na lata 2022-2026;
- 8) **lokalu** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 9) **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 10) **lokalu będącym przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu** - umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;

- 11) **tymczasowym pomieszczeniu** - należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
- 12) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;
- 13) **stawce czynszu** - należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu;
- 14) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111 z późn. zm.);
- 15) **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;
- 16) **społecznej inicjatywie mieszkaniowej (SIM)** – należy przez to rozumieć także towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 poz. 11), tzw. SIM dla określenia takiej działalności.

§ 4. 1. Jednostką powołaną do gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Olsztyn jest ZLiBK.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy gminy.

2. Przepis ustawy wyznacza jednakże granice w gospodarowaniu przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu, wskazując iż pomoc w zapewnieniu lokali w ramach najmu socjalnego oraz lokali zamiennych kierowana jest do gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. Celem programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka gminy w zakresie racjonalnego wykorzystywania zasobu mieszkaniowego, 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 przeznaczonych na najem socjalny 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 wyposażonych w pomieszczenia o wspólnej używalności, sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach wspólnotowych;
- 5) kształtowanie zasad polityki czynszowej tak, aby wpływy z czynszu pokrywały koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

4. 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 przeznaczonego na najem socjalny 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.

5. Optymalną realizację celów określonych wyżej, zaplanowano w szczególności w oparciu o działania polegające na:

- zaprzestaniu zmniejszania ilości lokali przeznaczonych na najem socjalny i komunalnych poprzez zakup budynków czy lokali, budownictwo komunalne oraz wynajem przez Gminę lokali od innych podmiotów,
- utrzymaniu zasobu Gminy na dobrym poziomie technicznym (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 urealnianie czynszu oraz stosowanie obniżek dla rodzin o niskich dochodach.

## Rozdział I

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach.

§ 5. 1. Na mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn składają się komunalne lokale mieszkalne, lokale przeznaczone na najem socjalny 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 przeznaczonych na najem socjalny, pomieszczeń tymczasowych, lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach.

#### 2. Określenie mieszkaniowego zasobu.

Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 31.12.2020 r. tworzy 769 budynków w tym:

- w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Olsztyn – 113,
- w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn – 638,
- w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych – 18.

Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Olsztyn pozostawało łącznie 4 035 lokali o powierzchni użytkowej 167 876 m<sup>2</sup>. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy wg usytuowania przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn – stan na 31.12.2020 r.

| Mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn                                                   | Stan na 31.12.2020 r. |              |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------------|
|                                                                                    | Budynki               | lokale       | Powierzchnia [m <sup>2</sup> ] |
| w budynkach stanowiących 100% własność Gminy                                       | 113                   | 1 409        | 51 462                         |
| w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Olsztyn | 638                   | 2 608        | 115 552                        |
| w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych                                             | 18                    | 18           | 862                            |
| <b>Razem</b>                                                                       | <b>769</b>            | <b>4 035</b> | <b>167 876</b>                 |

3. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy Olsztyn przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy.

| Lokale pozostające w dyspozycji Gminy Olsztyn                                                                                                    | Ilość lokali<br>[szt.] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                  | Stan na 31.12.2020 r.  |
| Lokale zlokalizowane w budynkach stanowiących własność prywatną, pozostających w administracji tymczasowej Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych | 35                     |
| Lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych                                                                                                 | 30                     |
| Lokale w budynkach Skarbu Państwa                                                                                                                | 21                     |

4. Zgodnie z umową nr 51/FC/2009 z dnia 24.06.2009 r. zawartą pomiędzy Gminą Olsztyn, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Jaroty”, Gmina przejmuje w administrowanie lokale będące własnością Spółdzielni, zajmowane przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Gdy Gmina złoży tym osobom ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub nastąpi spłata zadłużenia, Gmina przekazuje te lokale do Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaroty”. Zwrot lokali pozostających własnością Spółdzielni następuje również w przypadku gdy dłużnik dokona spłaty zaległości wobec Spółdzielni, w wyniku czego następuje przywrócenie członkostwa.

Zgodnie ze wspomnianą umową Gmina przejęła w administrację lokale będące własnością Spółdzielni, użytkowane przez osoby posiadające uprawnienie do umowy najmu socjalnego lokalu. Za lokale te Gmina obowiązana jest płać Spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat za korzystanie z lokali. Kwota odszkodowania jest tak skalkulowana, aby pokryć wszelkie faktyczne koszty korzystania z lokalu, w tym zaliczki i rozliczenia.

Powyższa umowa umożliwia Gminie wywiązanie się z obowiązku zapłaty na rzecz Spółdzielni odszkodowania za niedostarczenie lokalu przeznaczonego na najem socjalny osobie uprawnionej do niego na mocy prawomocnego wyroku sądu.

Tabela Nr 3. Lokale przejęte w administrację od Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaroty”.

| Lokale przejęte w administrację od Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaroty”, zgodnie z zawartą umową, objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisję dotychczasowych członków Spółdzielni. | Ilość lokali [szt.]<br>Stan na 31.12.2020 r. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                   | 22                                           |

5. Mieszkaniowy zasób Gminy wg stanu na dzień 31.12.2020 r. stanowi 335 lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz 20 pomieszczeń tymczasowych.

Tabela Nr 4. Lokale przeznaczone na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

| Wyszczególnienie                                                                   | Stan na 31.12.2020 r. |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny</b>                              |                       |
| a) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy                                    | 186                   |
| b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy                            | 138                   |
| c) w budynkach stanowiących własność osób prywatnych – w administracji tymczasowej | 5                     |
| d) w budynkach innych właścicieli – wynajmowanych przez Gminę                      | 6                     |
| Łącznie                                                                            | 335                   |
| Pomieszczenia tymczasowe                                                           | 20                    |

## § 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na lata 2022-2026.

1. Jako wyjściową do określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022-2026 przyjęto stan zasobu mieszkaniowego Gminy Olsztyn na dzień 30.09.2021 r., z uwzględnieniem planowanej przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Olsztynie sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 na poziomie ok. 100 mieszkań rocznie oraz średniej powierzchni lokali wraz z budynkami, w których planuje się wykwaterowanie lub są w trakcie wykwaterowania. Powyższe nie uwzględnia trzech budynków położonych przy Al. Piłsudskiego 49, 51, 53 planowanych do wykwaterowania z uwagi na brak możliwości określenia daty realizacji, która uzależniona jest m.in. od planowanej inwestycji budowy drugiego odcinka ul. Tadeusza Mazowieckiego.

Tabela Nr 5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu.

| Lata          |                                             | Stan wyjściowy        | Prognoza              |                       |                       |                       |                       |
|---------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|               |                                             | 30.09.2021            | 2022                  | 2023                  | 2024                  | 2025                  | 2026                  |
| Lokale ogółem | Łączna ilość lokali (szt.)                  | 3931                  | 3799                  | 3755                  | 3655                  | 3555                  | 3455                  |
|               | Powierzchnia użytkowa lokali m <sup>2</sup> | 166554 m <sup>2</sup> | 160786 m <sup>2</sup> | 157727 m <sup>2</sup> | 153527 m <sup>2</sup> | 149327 m <sup>2</sup> | 145127 m <sup>2</sup> |

2. Dodatkowo Gmina Olsztyn planuje budowę pięciu budynków z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na najem socjalny przy ul. Towarowej w Olsztynie. Zakres inwestycji obejmuje m.in. powstanie 56 mieszkań o łącznej powierzchni 1 140,75 m<sup>2</sup>. Projekt budowlany został zatwierdzony i udzielone zostało pozwolenie na budowę. Ukończenie realizacji inwestycji zaplanowano na rok 2023.

3. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniono również:

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

4. 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 najmu socjalnego lokalu, których liczba wynika m.in. z sytuacji socjalno-bytowej mieszkańców Olsztyna (stanu zamożności rodzin, poziomu bezrobocia, itp.).

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 i remonty.

Budynki, w których planuje się wykwaterowanie lub są w trakcie wykwaterowania, na podstawie Rozstrzygnięć Prezydenta Olsztyna, wg stanu na 31.12.2020 r.:

- ul. Piłsudskiego 49 – 2 lokale mieszkalne, o łącznej pow. użytkowej 102,70 m<sup>2</sup>,
- ul. Piłsudskiego 51 – 2 lokale mieszkalne, o łącznej pow. użytkowej 91,55 m<sup>2</sup>,
- ul. Piłsudskiego 53 – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. użytkowej 167,74 m<sup>2</sup>,



- ul. Ratuszowa 11 – 7 lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 235,09 m<sup>2</sup>,
- ul. Mickiewicza 27 – 13 lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 830,36 m<sup>2</sup>,
- ul. Knosały 9 – 5 lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 221,03 m<sup>2</sup>,
- ul. Warszawska 35 – 4 lokale mieszkalne, o łącznej pow. użytkowej 154,87 m<sup>2</sup>,
- ul. Warszawska 102 – 3 lokale mieszkalne, o łącznej pow. użytkowej 126,19 m<sup>2</sup>.

§ 7. 1. W celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zakłada się kontynuację polityki zmierzającej do zamian lokali mieszkalnych, m.in. poprzez działanie Biura Zamiany Mieszkań. Prognozę na kolejne lata 2022-2026 przyjęto na podstawie średniej ilości przyjętych wniosków o dobrowolną zamianę z ostatnich 4 lat oraz zrealizowanych w tym czasie zamian z uwzględnieniem stopniowego wzrostu zamian o ok. 10%.

Tabela Nr 6. Prognoza zamian w latach 2022-2026.

|                              | Rok<br>2022 | Rok<br>2023 | Rok<br>2024 | Rok<br>2025 | Rok<br>2026 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Wnioski o dobrowolną zamianę | 69          | 76          | 84          | 92          | 101         |
| Realizacja zamiany           | 7           | 8           | 9           | 10          | 11          |

2. Stronami dobrowolnej zamiany lokali prowadzonej przez Gminę mogą być:

- najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn, jak również najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż mieszkaniowy zasób Gminy Olsztyn,
- osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- właściciele lokali mieszkalnych.

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

3. Propozycje zamiany lokalu przedkładane będą 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.

## § 8. Potrzeby mieszkaniowe.

1. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Potrzeby mieszkaniowe wynikają również z innych zobowiązań, przyjętych przez Gminę Olsztyn na podstawie Uchwały Rady Miasta Olsztyna, w tym m.in. zobowiązania do zamiany lokalu z uwagi na stan zdrowia najemców, zamiany w celu poprawy warunków mieszkaniowych czy też zobowiązania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu niedostatku.

2. Łączne zapotrzebowanie na lokale komunalne w 2021 r. to **348** lokali, w tym:

- pozostające do zrealizowania zobowiązania Gminy wobec rodzin umieszczonych przez Społeczną Komisję ds. Mieszkań Komunalnych na listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu z lat poprzednich – **103**;

Tabela Nr 7. Niezrealizowane zobowiązania, wynikające z list osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych do zawarcia umów najmu lokalu komunalnego wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

| Lista na rok | Rodzaj gospodarstwa |           |           |           |           |          |          | Razem      |
|--------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|------------|
|              | 1 - os              | 2 - os    | 3 - os    | 4 - os    | 5 - os    | 6 - os   | 7 - os   |            |
| <b>2015</b>  | 0                   | 0         | 0         | 1         | 0         | 0        | 0        | <b>1</b>   |
| <b>2016</b>  | 0                   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | <b>0</b>   |
| <b>2017</b>  | 1                   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | <b>1</b>   |
| <b>2018</b>  | 1                   | 3         | 4         | 1         | 1         | 0        | 0        | <b>10</b>  |
| <b>2019</b>  | 2                   | 5         | 8         | 6         | 4         | 0        | 0        | <b>25</b>  |
| <b>2020</b>  | 3                   | 4         | 9         | 5         | 4         | 3        | 1        | <b>29</b>  |
| <b>2021</b>  | 10                  | 8         | 8         | 5         | 4         | 2        | 0        | <b>37</b>  |
| <b>Razem</b> | <b>17</b>           | <b>20</b> | <b>29</b> | <b>18</b> | <b>13</b> | <b>5</b> | <b>1</b> | <b>103</b> |

- potrzeby wynikające z przyjętych wniosków o przydział lokalu komunalnego, spełniających kryteria uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn, wg średniej z ostatnich 3 lat – **220**;
- potrzeby w zakresie dostarczenia lokali komunalnych i lokali przeznaczonych na najem socjalny, ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje, wg średniej z ostatnich 3 lat – **25**.

3. Gmina zobowiązana jest także do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków sądowych, orzekających eksmisję dotychczasowych najemców i użytkowników, z przyznanym przez sąd uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu. Zgodnie z art. 14 ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W świetle art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego.

Łączne zapotrzebowanie na lokale przeznaczone do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu wg stanu na 30.09.2021 r. r. to **629 lokali**:

a) z wyroków orzekających eksmisję – **619 lokali**, w tym:

- 433 – z mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn,
- 81 – ze Spółdzielni Mieszkaniowych,
- 46 – od osób fizycznych,
- 3 – z Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- 56 – inne (AMW, PKP, Mój Dom, Poczta Polska).

b) dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych – **10**.

4. Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia, które są niezbędne do realizacji wyroków sądowych, orzekających eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali, bez przyznanego przez sąd uprawnienia do najmu socjalnego lokalu na dzień 30.09.2021 r. to **189** pomieszczenia tymczasowe.

5. Poniższa tabela przedstawia łączne potrzeby mieszkaniowe wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

Tabela Nr 8. Zestawienie potrzeb mieszkaniowych wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

|                                                                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Lokale komunalne ogółem :</b>                                                                                                                                                               | <b>348</b> |
| - z listy osób zakwalifikowanych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych, do zawarcia umowy najmu lokalu gminnego.                                                               | 103        |
| - potrzeby wynikające z wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego<br>* średnia z ostatnich 3 lat                                                                                    | 220        |
| - potrzeby w zakresie dostarczenia lokali komunalnych i lokali przeznaczonych na najem socjalny, ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje<br>* średnia z ostatnich 3 lat | 25         |
| <b>Lokale przeznaczone na najem socjalny ogółem:</b>                                                                                                                                           | <b>629</b> |
| - lokale z wyroków orzekających eksmisję – ogółem:<br>- w tym eksmisje z zasobów Gminy                                                                                                         | 619        |
| - lokale zakwalifikowane dla gospodarstw domowych o niskich dochodach przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych.                                                                   | 10         |
| <b>Pomieszczenia tymczasowe</b>                                                                                                                                                                | <b>189</b> |

## § 9. Prognoza potrzeb na lata 2022-2026.

1. Prognozę potrzeb na lata 2022-2026 na lokale komunalne ustalono uwzględniając dane z poprzednich lat oraz potrzeby wynikające z ustalonych przez Społeczną Komisję do Spraw Mieszkań Komunalnych list osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej w kolejnych latach (ok. 30 lokali rocznie), przyjętą liczbę lokali przeznaczonych na najem dla osób z wykwaterowania ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje, jak również realizowane remonty odzyskanych lokali.

2. Zapotrzebowanie na najem socjalny lokalu na kolejne lata został przyjęty wg średniej ilości wpływających wyroków sądowych orzekających eksmisję z dotychczas zajmowanych lokali z przyznaniem przez sąd uprawnienia do takiego lokalu tj. 18 wyroków, z uwzględnieniem średniej ilości realizowanych wyroków w ostatnich latach (34 zrealizowanych wyroków). Znaczne zmniejszenie zapotrzebowania na najem socjalny lokalu w 2023 r. wynika z planowanego zakończenia inwestycji budowy budynków przy ul. Towarowej, która obejmuje utworzenie 56 lokali przeznaczonych na najem socjalny.

3. Do określenia prognozy zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe przejęto średnią liczbę przyjętych do realizacji wyroków sądowych z ostatnich 3 lat. tj. 15 wyroków sądowych rocznie oraz z uwzględnieniem średniej ilości realizowanych wyroków w ostatnich latach (8 zrealizowanych wyroków).

Tabela nr 9 . Zakładane zapotrzebowanie na lokale w latach 2022-2026.

| Rodzaj lokalu                                                                                      | Stan wyjściowy | Prognoza |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|------|------|------|------|
|                                                                                                    | 30.09.2021     | 2022     | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
| Lokale komunalne (w tym zamienne lokale przeznaczone na najem dla osób z wykwaterowania ze względu | 348            | 363      | 378  | 393  | 408  | 423  |

|                                                      |     |     |     |     |     |     |
|------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje) |     |     |     |     |     |     |
| Najem socjalny lokalu                                | 629 | 613 | 541 | 525 | 509 | 493 |
| Pomieszczenia tymczasowe                             | 189 | 196 | 203 | 210 | 217 | 224 |

**§ 10.** 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. 2020.1876 z późn. zm.) i ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (tj. Dz. U. 2020.821 z późn. zm.).

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

### **§ 11. Odzyskiwanie lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.**

1. Komunalne lokale mieszkalne odzyskiwane są 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 kolejnych latach odzyskiwane lokale po przeprowadzonym remoncie i przygotowaniu do kolejnego zasiedlenia przeznaczone 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 przeznaczonych na najem socjalny dla osób pozostających w niedostatku,
- lokali przeznaczonych na najem dla osób z wykwaterowania ze względu na stan techniczny budynku lub planowane inwestycje,
- realizacji wyroków sądowych, orzekających eksmisje rodzin z dotychczas zajmowanych lokali,
- likwidacji lokali niesamodzielných.

2. Zwalniane z mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn lokale, których standard jest odpowiedni na najem socjalny, będą w pierwszej kolejności kierowane do realizacji wyroków sądowych orzekających uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

### **§ 12. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.**

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 – (60% zasobu); następna grupa to budynki wybudowane w latach 1945 – 1970 - (stanowiące 31% zasobu) oraz budynki wybudowane po 1970 roku – (stanowiące 9% zasobu). Przeciętny stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest nadal niezadowalający i wynika w dużej części z wieku budynku.

Tabela nr 10. Klasyfikacja stanu technicznego budynków ze względu na stopień ich zużycia.

| Procentowy stopień zużycia budynków | Klasyfikacja stanu technicznego | Kryteria oceny                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 - 15%                             | bardzo dobry                    | Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.                                                                                                                                             |
| 16% - 30%                           | zadowalający                    | Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji.                                                                                                                                                                                 |
| 31% - 50%                           | średni                          | W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont.                                                                                                                                                             |
| 51% - 70%                           | mierny                          | W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.                                                                              |
| Powyżej 71%                         | zły                             | W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. |

2. Zróżnicowane 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 11. Struktura wiekowa zasobu.

| Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność Gminy - ogółem | Rok 2020   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - przed 1918 r.                                                                   | 255        |
| - 1919 r. – 1944 r.                                                               | 199        |
| - 1945 r. – 1970 r.                                                               | 230        |
| - 1971 r. – 1990 r.                                                               | 43         |
| - 1991 r. – 2000 r.                                                               | 10         |
| - 2001 r. – 2020 r.                                                               | 14         |
| Razem:                                                                            | <b>751</b> |

\*z wyłączeniem 18 lokali znajdujących się w Spółdzielni Mieszkaniowej.

Tabela Nr 12. Struktura wiekowa i stan techniczny zasobu 100% Gminy Olsztyn z wyłączeniem budynków użytkowych i pustostanów.

| Stopień zużycia | Stan techniczny | Do 1918r.      |            | 1919r. - 1944r. |            | 1945r. - 1970r. |            | 1971r. - 1990r. |            | 1991r. - 2000r. |            | 2001r. - 2020r. |            | Suma budynków | Udział w całości zasobu |
|-----------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|---------------|-------------------------|
|                 |                 | Ilość budynków | % z zasobu | Ilość budynków  | % z zasobu | Ilość budynków  | % z zasobu | Ilość budynków  | % z zasobu | Ilość budynków  | % z zasobu | Ilość budynków  | % z zasobu |               |                         |
|                 |                 | szt.           |            | szt.            |            | szt.            |            | szt.            |            | szt.            |            | szt.            |            |               |                         |
| powyżej 71%     | zły             | 0              | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0             | 0%                      |
| 51% - 70%       | mierny          | 7              | 7,87%      | 1               | 1,12%      | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 8             | 8,99%                   |
| 31% - 50%       | średni          | 4              | 4,49%      | 6               | 6,74%      | 3               | 3,37%      | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 13            | 14,60%                  |
| 16% - 30%       | zadowalający    | 32             | 35,96%     | 10              | 11,24%     | 6               | 6,74%      | 2               | 2,25%      | 6               | 6,74%      | 7               | 7,87%      | 63            | 70,80%                  |
| 0% - 15%        | bardzo dobry    | 0              | 0%         | 0               | 0%         | 1               | 1,12%      | 0               | 0%         | 0               | 0%         | 4               | 4,49%      | 5             | 5,61%                   |
| Łącznie         |                 | 43             | 48,32%     | 17              | 19,10%     | 10              | 11,23%     | 2               | 2,25%      | 6               | 6,74%      | 11              | 12,36%     | 89            | 100%                    |

## 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 13. Lokale o obniżonym standardzie.

|                                    | 31.12.2020 r. |
|------------------------------------|---------------|
| WC usytuowane poza lokalem         | 531           |
| Wspólne użytkowanie pomieszczeń    | 546           |
| Lokale w suterenie                 | 16            |
| Lokale ogrzewane piecami węglowymi | 561           |

§ 13. 1. 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 przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych;
- 4) adaptacja budynków na cele mieszkaniowe.

2. 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 II

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 14. 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 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 art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa Budowlanego;
- 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, modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy, w tym finansowanie we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 13. Zakres rzeczowy prognozowanych remontów, modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy, w tym finansowanie we wspólnotach mieszkaniowych.

| Zakres remontu                                     | 2022                     |                         | 2023                     |                         | 2024                     |                         | 2025                     |                         | 2026                     |                         |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                    | 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      | 48 (95)                  | 843                     | 45 (92)                  | 532                     | 41 (88)                  | 549                     | 37 (84)                  | 565                     | 35 (82)                  | 582                     |
| Roboty elektryczne                                 | 2                        | 20                      | 2                        | 20                      | 2                        | 21                      | 2                        | 22                      | 2                        | 22                      |
| Roboty zduńskie                                    |                          | 60                      |                          | 59                      |                          | 57                      |                          | 56                      |                          | 54                      |
| Remonty lokali mieszkalnych                        | (61)                     | 2147                    | (61)                     | 2499                    | (61)                     | 2562                    | (61)                     | 2626                    | (61)                     | 2691                    |
| Remonty dachów i kominów                           | 3                        | 371                     | 3                        | 380                     | 3                        | 390                     | 3                        | 399                     | 3                        | 409                     |
| Docieplenie, remont elewacji                       | 1                        | 313                     | 1                        | 321                     | 1                        | 329                     | 1                        | 337                     | 1                        | 346                     |
| Remont klatek schodowych                           | 2                        | 18                      | 2                        | 52                      | 2                        | 53                      | 2                        | 55                      | 2                        | 56                      |
| Roboty ogólnobudowlane                             | 5                        | 98                      | 5                        | 100                     | 5                        | 103                     | 5                        | 106                     | 5                        | 108                     |
| Wykonanie i remonty instalacji Wod.-Kan. oraz C.O. | 8                        | 213                     | 8                        | 218                     | 8                        | 223                     | 8                        | 229                     | 8                        | 235                     |

|                                                                          |   |             |   |             |   |             |   |             |   |             |
|--------------------------------------------------------------------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| Remonty chodników i dróg dojazdowych                                     | 1 | 8           | 1 | 8           | 1 | 8           | 1 | 9           | 1 | 9           |
| Dokumentacja techniczna                                                  |   | 320         |   | 327         |   | 336         |   | 344         |   | 353         |
| Roboty awaryjne                                                          |   | 249         |   | 255         |   | 261         |   | 268         |   | 275         |
| Dofinansowanie wymiany indywidualnych źródeł ogrzewania na niskoemisyjne |   | 60          |   | 61          |   | 63          |   | 65          |   | 66          |
| <b>OGÓŁEM</b>                                                            |   | <b>4721</b> |   | <b>4834</b> |   | <b>4955</b> |   | <b>5079</b> |   | <b>5206</b> |
| <b>w tym dotacja</b>                                                     |   | <b>2753</b> |   | <b>2819</b> |   | <b>2890</b> |   | <b>2962</b> |   | <b>3036</b> |

4. Najpilniejsze planowane remonty budynków i lokali w latach 2022-2026 wynikają z potrzeb prawidłowego finansowania i możliwości finansowania ich przez Gminę, w poszczególnych latach. W pierwszej kolejności realizowane są najpotrzebniejsze remonty w celu zapewnienia bezpieczeństwa i minimalizowanie zagrożenia życia najemców.

Przedstawione powyżej prognozowane dane finansowe obejmują wyłącznie środki własne Gminy, w tym dofinansowanie z budżetu Gminy w formie dotacji przedmiotowej. Faktyczne potrzeby będą przedstawiane przy opracowaniu planów rzeczowo-finansowych na poszczególne lata objęte programem.

Ponadto Gmina Olsztyn otrzymała wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie ponad 8,5 mln złotych na budowę 5 budynków przeznaczonych na najem socjalny przy ul. Towarowej 18 w Olsztynie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w których przewidziano 56 lokali przeznaczonych na najem socjalny, w tym 20 lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Równocześnie w ramach Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Olsztyna na lata 2021-2025 planuje się termomodernizację, która obejmuje ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu budynków, wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków, montaż czujników ruchu w oświetleniu klatki schodowej oraz podłączenie do miejskiej sieci ciepłej lub wykonanie ogrzewania alternatywnego (w przypadku budynków o małej kubaturze, oddalonych znacznie od miejskiej sieci ciepłej).

Wykonanie w/w prac w znacznej mierze uzależnione jest od możliwości finansowych Gminy Olsztyn oraz od zaleceń konserwatora zabytków, gdyż większość budynków gminnych objęta jest opieką konserwatorską.

Ponadto w kolejnych latach zakłada się kontynuację działań mającą na celu wykorzystanie 80% środków z BGK na cele mieszkaniowe. BGK planuje przeznaczyć na ten cel w latach 2021 – 2025 corocznie 1 mld zł.

#### § 15. 1. Oczekiwane standardy, którym 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) niewykazujące 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 zaopatrzonym w ciepłą i zimną 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 lokale, 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 i tarasach,
- wyremontowane podłogi i posadzki.

#### 3) Oczekiwany standard lokalu przeznaczonego na najem socjalny:

Lokal przeznaczony na najem 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 przeznaczony na najem socjalny:

- instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii,
- woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu,
- pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne,
- lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia – wymiany powietrza (klatka 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 lokali:

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

**§ 16.** 1. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione będą od przyjętych uchwał. Administrator realizować będzie remonty w oparciu o plany finansowo-rzeczowe.

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

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

3. W ramach wymienionych w pkt. 2 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

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

4. Priorytety prac remontowych określone w pkt. 3, będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontu kominów, pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów;
- 2) wymianę lub modernizację wyeksploatowanych instalacji:

- gazowych,
- wodno-kanalizacyjnych wraz z wyposażeniem lokali w radiowy system pomiarowy,
- elektrycznych,
- centralnego ogrzewania;

3) partycypacja w kosztach wymiany indywidualnych źródeł ogrzewania w lokalach, przy uwzględnieniu niskoemisyjności do równowartości przestawienia pieca kaflowego;

4) przeprowadzenie remontów elewacji, w tym w szczególności:

- a) docieplenie ścian,
- b) wymianę stolarki (obejmującej: okna, drzwi i podłogi),
- c) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku;

5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych budynku;

6) remonty lokali mieszkalnych;

7) roboty zduńskie;

8) remonty dróg dojazdowych, chodników i podwórz.

**§ 17.** 1. 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 2022-2026, z podziałem na rodzaj inwestycji.

2. 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.

3. 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.

### Rozdział III

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

**§ 18. 1.** Sprzedaż zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020.1990 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2021.1048 ). Szczegółowe zasady określone są uchwałą Nr XLIV/861/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 31.01.2018 r w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami oraz uchwałą 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. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Prezydent.

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony – sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

3. Ze sprzedaży wyłącza się lokale przeznaczone na najem socjalny oraz lokale w budynkach pozostających w 100% własnością Gminy ustalone odrębną uchwałą Rady Miasta oraz lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach: szkół, internatów, burs, ośrodków szkolno-wychowawczych.

4. Wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w 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.

Gmina wg stanu na dzień 30.09.2021 r. posiada 152 budynki we wspólnotach mieszkaniowych z 1 lokalem, oraz 118 budynków z 2 lokalami.

6. Planuje się roczną sprzedaż lokali na poziomie zbliżonym do lat poprzednich, zgodnie z tabelą nr 14. Poniższa tabela określa prognozę, co oznacza, że istnieje możliwość dokonania zmian ilości sprzedaży nieruchomości.

Tabela Nr 14. Prognoza sprzedaży lokali w latach 2022 – 2026.

| Rok  | Liczba sprzedanych lokali | Dochód ze sprzedaży<br>[zł] |
|------|---------------------------|-----------------------------|
| 2022 | 100                       | 4 000 000                   |
| 2023 | 100                       | 4 000 000                   |
| 2024 | 100                       | 4 000 000                   |
| 2025 | 100                       | 4 000 000                   |
| 2026 | 100                       | 4 000 000                   |

7. 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.

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### § 19. Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Proces zakładający docelowe pokrycie kosztów, z wpływów z czynszów, o których mowa w ust. 1 powiązany będzie:
  - z ochroną najuboższych gospodarstw domowych poprzez system obniżek czynszu i pomocy w formie dodatków mieszkaniowych,
  - ze stałą poprawą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym działań w zakresie obniżenia kosztów jego utrzymania,
  - z systemową zamianą lokali, w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego potrzeby rodzin i ich możliwości finansowe,
  - z realizacją przez służby społeczne programów osłonowych, dotyczących pomocy rodzinom w niedostatku, w uregulowaniu zaległości czynszowych oraz bieżącego wnoszenia opłat czynszowych.
3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala w drodze zarządzenia Prezydent Olsztyna uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.
4. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu najmu może nastąpić na uzasadniony wniosek Administratora kierowany do Prezydenta Olsztyna, z uwzględnieniem szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

**§ 20.** 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 15.
3. Zakłada się, że polityka czynszowa będzie zmierzała do ukształtowania czynszów na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Działania Gminy Olsztyn dążyć będą do zrównoważenia wydatków utrzymania zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 15. Czynniki wpływające na poziom stawki czynszu.

| Czynniki obniżające stawkę czynszu                                                                                 | Obniżki<br>stawki<br>czynszu<br>w % | Czynniki podwyższające stawkę czynszu                                                                                                     | Podwyżki<br>stawki<br>czynszu<br>w % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Lokal w suterenie                                                                                               | - 10                                | 1. Centralne ogrzewanie w lokalu <sup>(1)</sup>                                                                                           | + 30                                 |
| 2. Lokal wspólny <sup>(2)</sup>                                                                                    | -5                                  | 2. Lokal z ciepłą wodą <sup>(3)</sup>                                                                                                     | + 20                                 |
| 3. WC położone poza lokalem                                                                                        | - 5                                 | 3. Lokal w budynku położony w strefie I – centralnej                                                                                      | + 10                                 |
| 4. Lokal w budynku przeznaczonym do wykwaterowania na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego | - 10                                | 4. 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                                 |

Objaśnienia:

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

4. Ze względu na położenie budynku wprowadza się podział Gminy na trzy strefy: „centralna”, „obszar zarządzany przez Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny” i „pozostała”.

1) Strefa I – centralna, obejmuje następujące ulice:

Adama Asnyka, Pl. Gen. Józefa Bema, Walentego Barczewskiego od al. Warszawskiej do ul. Ks. Wacława Osińskiego, św. Barbary, Dąbrowszczaków, Bolesława Chrobrego, Jana Długosza, Pl. Ignacego Daszyńskiego, Fabryczna, Bartosza Głowackiego, Górna, Grunwaldzka, Józefa Grotha, Jagiellońska do ul. Antoniego Małeckiego, Jasna, Pl. Jedności Słowiańskiej, Władysława Jagiełły, Ignacego Kraszewskiego, Klasztorna, Kolejowa, Dworcowa do ul. Żołnierskiej, Wojciecha Kętrzyńskiego, Tadeusza Kościuszki, Michała Kajki, Mikołaja Kopernika, Ernesta Kościńskiego, Ryszarda Knosały, Hugo Kołłątaja, Marcina Kromera, Marii Konopnickiej, Pl. Konstytucji 3-go Maja, Kołobrzaska do ul. Dworcowej, Bolesława Limanowskiego do ul. Stanisława Moniuszki, Jerzego Lanca, Bogumiła Linki, Jana Liszewskiego, Joachima Lelewela, 11-go Listopada, Waleriana Łukasińskiego, Mazurska, 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. Tadeusza Kościuszki, Stefana Okrzei, Ks. Wacława Osińskiego, Władysława Orkana, Okopowa, Aleksandra Puszkina od ul. Stefana Żeromskiego do ul. Antoniego Małeckiego, Bolesława Prusa, Partyzantów, Emilii Plater, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego do ul. Dworcowej, Seweryna Pieniężnego, Piastowska, Pl. Kazimierza Pułaskiego, Prosta, Podwale, Ratuszowa, Mikołaja Reja, Pl. Franklina D. Roosevelta, Marii Rodziewiczówny, Andrzeja Samulowskiego, Franciszka Sarnowskiego, Henryka Sienkiewicza, Marii Skłodowskiej – Curie, Andrzeja Struga, 22-go Stycznia, Stanisława Staszica, Stare Miasto, Staromiejska, Feliksa Szrajbera, Alojzego Śliwy, Targ Rybny, Św. Wojciecha, Marii Zientary – Malewskiej do ul. Ignacego Paderewskiego, Stanisława Wyspiańskiego, al. Wojska Polskiego do ul. Antoniego Małeckiego, Wschodnia, Westerplatte, Warmińska, al. Warszawska do ul. Władysława Jagiełły, Leona Włodarczyka, Plac Jana Pawła II, Wyzwolenia, Stefana Żeromskiego, Żołnierska do ul. Dworcowej;

2) Strefa II – Obszar zarządzany przez Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny;

3) Strefa III – obejmuje pozostałe, niewymienione w punkcie 1 i 2, obszary miasta.

**§ 21.** 1. 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 15.

2. 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 15.

**§ 22.** Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy umowę zawarli po 21 kwietnia 2019 r. mogą podlegać okresowej weryfikacji spełnienia kryterium wartości dochodu uzasadniającej w oddanie w najem lokalu na podstawie art. 21 c ust. 5 ustawy. Gmina Olsztyn, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na podstawie przepisów ustawy. Weryfikacja polega na obowiązku złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia deklaracji. Deklarację składa się zgodnie ze wzorem określonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1 e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Gmina ma możliwość, w przypadku wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji, wezwać najemcę do udokumentowania wysokości wskazanych dochodów, wskazując termin nie krótszy niż 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W przypadku niezłożenia deklaracji Gmina naliczy podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej :

w roku 2022 3% wartości odtworzeniowej w skali roku;

w roku 2023 4% wartości odtworzeniowej w skali roku;

i w kolejnych latach 5% wartości odtworzeniowej w skali roku.

**§ 23. Warunki obniżania czynszu najmu lokali mieszkalnych.**

1. Przyjmuje się możliwość obniżenia czynszu na wniosek najemcy ze względu na wysokość dochodu jego gospodarstwa domowego, przy spełnieniu warunków:

- 1) zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony;
- 2) brak 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) zajmowanie lokalu o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

2. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

3. 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.

4. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których wysokość na poszczególne lata została określona w tabeli nr 16, może być obniżony zgodnie z tą tabelą, z uwzględnieniem ust. 6.

Tabela Nr 16. Procentowe zastosowanie czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu na lata 2022-2026.

| Rok         | 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               |
| 2022        | 50%              | powyżej 90% do 110% najniższej emerytury                                                                                                            | powyżej 110% do 135% najniższej emerytury |
|             | 40%              | powyżej 110% do 135% najniższej emerytury                                                                                                           | powyżej 135% do 155% najniższej emerytury |
|             | 30%              | powyżej 135% do 150% najniższej emerytury                                                                                                           | powyżej 155% do 180% najniższej emerytury |
| 2023        | 40%              | powyżej 110% do 135% najniższej emerytury                                                                                                           | powyżej 135% do 155% najniższej emerytury |
|             | 30%              | powyżej 135% do 150% najniższej emerytury                                                                                                           | powyżej 155% do 180% najniższej emerytury |
| 2024 - 2026 | 30%              | powyżej 135% do 150% najniższej emerytury                                                                                                           | powyżej 155% do 180% najniższej emerytury |

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%.

6. 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 przeznaczonego na najem socjalny;
- 3) gdy najemca odmówił przyjęcia zaproponowanego przez administratora lokalu, spełniającego warunki lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania;

4) gdy najemca zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny, chyba że zostanie z nim zawarta umowa określająca spłatę zaległości.

7. 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).

8. Różnica między obowiązującą stawką czynszu, a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych (wynikających z czynników podanych (w tabeli nr 15 i 16) nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal przeznaczony na najem socjalny.

9. 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 16.

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

11. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem socjalny oraz tymczasowego pomieszczenia ustala w drodze zarządzenia Prezydent Olsztyna.

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

13. Do czynszu za lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu.

**§ 24.** 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.

**§ 25. 1.** 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 najemcom tych lokali. 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 2020 r. wyniosła 2.433.595,12 zł.

2. Obecnie realne dochody uzyskiwane z wpłat czynszowych, opłat za media zasadniczo różnią się od przychodów należnych tzw. przypisu.

3. 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.

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).

**§ 26.** 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 Prezydenta Olsztyna.

## **Rozdział V**

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

**§ 27.** 1. Czynności związane z zarządzaniem i administracją mieszkaniowym zasobem będącym własnością Gminy Olsztyn realizowane są przez samorządowy zakład budżetowy Zakład Lokali i Budynków Komunalnych.

2. Zarządzanie przez ZLiBK zasobem, o którym mowa w ust. 1, odbywa się zgodnie ze statutem, ustalonym uchwałą Nr XLVIII779/13 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Z 2014. poz. 302).

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

4. Zarządzanie komunalnym zasobem Gminy obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże.

5. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polegają na:

- 1) prowadzeniu obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej;
- 2) utrzymaniu budynków i obiektów gminnych w stanie niepogorszonym, między innymi przez racjonalne planowe i zgodne z przepisami prawa administrowane, a w szczególności:
  - eksploatacja i utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych i użytkowych,
  - wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy,
  - zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego,
  - pobieranie opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe, opłaty za dostarczane media, - windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
  - utrzymanie w czystości i porządku w budynkach oraz na terenach przyległych;
- 3) zabezpieczeniu prawidłowej eksploatacji budynków, obiektów gminnych i administrowanych na zlecenie tj.:
  - prowadzenie spraw remontowych oraz nadzór nad ich realizacją,
  - dokonywanie przeglądów technicznych,
  - prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych i usług oraz zawieranie umów z wykonawcami;
- 4) reprezentowaniu Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

6. W kolejnych latach zaistnieć może potrzeba zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zmiany w systemie, 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 VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy.

§ 28. 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 lokali przeznaczonych na najem socjalny, 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 przeznaczonych na najem socjalny,
- 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 przeznaczonych na najem socjalny 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 2020 r. na 4 148 lokali należących do Gminy zaległości dotyczyły 3 543 lokali (85,41% zasobu ogółem), z czego zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczyły 984 lokali (23,72% zasobu ogółem). Zaległości zwiększyły się w latach 2018-2020 z 54.095 tys. zł do 63.079 tys. zł.

Przeciętna zaległość przypadająca na jeden lokal mieszkalny wzrosła w latach 2018 – 2020 z 12.353 zł do 15.207 zł.

Tabela nr 17. 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 najemcę zalegającego w tys. zł |                    |
|------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|
|      |                   | ogółem                                                | % zasobu | powyżej 3 miesięcy | % zasobu | ogółem                        | powyżej 3 miesięcy | ogółem                                                           | powyżej 3 miesięcy |
| 2018 | 4 379             | 2 881                                                 | 65,79%   | 1 081              | 24,69%   | 54.095*                       | 36.060**           | 18,78                                                            | 33,36              |
| 2019 | 4 250             | 2 836                                                 | 66,73%   | 1 025              | 24,12%   | 58.573*                       | 36.799**           | 20,65                                                            | 35,90              |
| 2020 | 4 148             | 3 543                                                 | 85,41%   | 984                | 23,72%   | 63.079*                       | 38.797**           | 17,80                                                            | 39,43              |

**Objaśnienie do lat 2018 – 2020:**

\* rok 2018 – w tym zaległości z tytułu:

- czynszu i odszkodowania i świadczeń: 37.508

- odsetek: 11.369

- kosztów sądowych, komorniczych: 5.217

\*\* rok 2018 – w tym zaległości z tytułu:

- czynszu, odszkodowania i świadczeń: 25.925

- odsetek: 6.996

- kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 3.139

\* rok 2019 – w tym zaległości z tytułu:

- czynszu, odszkodowania i świadczeń: 38.867

- odsetek: 13.853
- kosztów sądowych, komorniczych: 5.853
- \*\* rok 2019** – w tym zaległości z tytułu:
  - czynszu, odszkodowania i świadczeń: 25.691
  - odsetek: 7.794
  - kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 3.314
- \* rok 2020** – w tym zaległości z tytułu:
  - czynszu, odszkodowania i świadczeń: 41.801
  - odsetek: 14.893
  - kosztów sądowych, komorniczych: 6.385
- \*\* rok 2020** – w tym zaległości z tytułu:
  - czynszu, odszkodowania i świadczeń: 26.794
  - odsetek: 8.501
  - kosztów sądowych, komorniczych, eksmisji: 3.502

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 ściągalności 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.

## Rozdział VII

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

### § 29. Koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów.

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 2022-2026 ujęto w poniższej tabeli.

Tabela nr 18. Prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

| Rok                                                                         | 2022<br>tys. zł | 2023<br>tys. zł | 2024<br>tys. zł | 2025<br>tys. zł | 2026<br>tys. zł |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. Zaliczki na fundusz remontowy                                            | 3 822           | 3 914           | 4 012           | 4 112           | 4 215           |
| <i>w tym dotacja przedmiotowa na remonty części wspólnych nieruchomości</i> | <i>1 576</i>    | <i>1 614</i>    | <i>1 654</i>    | <i>1 695</i>    | <i>1 738</i>    |
| 2. Zaliczki na pokrycie kosztów administrowania                             | 854             | 875             | 897             | 919             | 942             |
| 3. Zaliczki na koszty eksploatacji                                          | 1 542           | 1 579           | 1 619           | 1 659           | 1 701           |
| 4. Zaliczki na koszty konserwacji                                           | 360             | 368             | 378             | 387             | 397             |

|                                                                     |              |              |               |               |               |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 5. Koszty administratora lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 3 045        | 3 118        | 3 196         | 3 275         | 3 357         |
| <b>Ogółem</b>                                                       | <b>9 623</b> | <b>9 854</b> | <b>10 100</b> | <b>10 353</b> | <b>10 612</b> |

2. Przedstawione powyżej prognozowane koszty utrzymania nieruchomości wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zostały wyliczone po uwzględnieniu prognozowanej wielkości sprzedaży lokali.

3. 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.

4. Prognozę utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 19. Prognozowane koszty utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych.

| Wyszczególnienie                            | tys. zł       |               |               |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | rok 2022      | rok 2023      | rok 2024      | rok 2025      | rok 2026      |
| 1. Remonty ogółem brutto                    | 4 721         | 4 834         | 4 955         | 5 079         | 5 206         |
| <i>w tym remonty lokali gminnych brutto</i> | <i>2 147</i>  | <i>2 499</i>  | <i>2 562</i>  | <i>2 626</i>  | <i>2 691</i>  |
| 2. Koszty administrowania                   | 5 741         | 5 878         | 6 025         | 6 176         | 6 330         |
| 3. Koszty eksploatacji                      | 4 755         | 4 869         | 4 991         | 5 116         | 5 244         |
| 4. Koszty konserwacji                       | 1 343         | 1 375         | 1 410         | 1 445         | 1 481         |
| <b>Ogółem</b>                               | <b>16 559</b> | <b>16 957</b> | <b>17 381</b> | <b>17 815</b> | <b>18 261</b> |
| <i>w tym dotacja przedmiotowa brutto</i>    | <i>2 753</i>  | <i>2 819</i>  | <i>2 890</i>  | <i>2 962</i>  | <i>3 036</i>  |

5. Środki finansowe na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali, 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.

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

## Rozdział VIII

### Opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 30. 1. Przewidywane korzyści z kontynuacji programu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz mieszkalnych;
- 2) poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 3) dążenie do uregulowania zasad polityki czynszowej;
- 4) zahamowanie procesu degradacji budynków;
- 5) poprawa standardów zamieszkiwania najemców gminnych poprzez kontynuację działalności Biura Zamiany Mieszkań.

Przewidywane zagrożenia z realizacji programu:

- 1) możliwa dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;

2) zmniejszenie przychodów ZLiBK w związku:

- a) z systematycznym zwiększaniem zasobu lokali przeznaczonych na najem socjalny o niskim czynszu;
- b) z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych związaną z prawem pierwokupu;
- c) z dalszym wzrostem wysokości dopłat wnoszonych przez Gminę do wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

### § 31. Wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych.

W wyniku zamian realizowana jest racjonalna gospodarka mieszkaniowa poprzez zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych lokatorów oraz dostosowywanie mieszkań pod względem standardu i wielkości oraz opłat z nim związanych do możliwości finansowych przyszłych najemców.

Powyższe działania opierać się będą na następujących założeniach:

- dążenie do poprawy warunków bytowych mieszkańców regularnie wywiązujących się z opłat czynszowych,
- dostosowanie powierzchni mieszkalnej lokalu do ilości zamieszkujących osób,
- dostosowanie wielkości i wyposażenia lokalu z czynszem współmiernym do możliwości finansowych najemcy,
- weryfikowanie lokali zadłużonych wystosowaniu do dłużników propozycji do zamiany na lokale o mniejszych opłatach czynszowych jako kontynuacja dodatkowego środka windykacyjnego,
- umożliwianie najemcy spełnienia kryterium metrażowego w przypadku ubiegania się o obniżkę czynszu czy o dodatek mieszkaniowy,
- dążenie do usamodzielnienia lokalu,
- weryfikowanie lokalu,
- dążenie do zmniejszenia liczby osób posiadających zadłużenie, oraz realizacji wyroków eksmisyjnych, w o dobrowolnej zamiany połączonej ze spłatą zadłużenia,
- niedopuszczenie do eksmisji z lokali.

### § 32. Wykonanie remontu na koszt i staraniem najemcy.

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. Wyboru ofert dokonuje Dyrektor ZLiBK po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji do Spraw Mieszkań Komunalnych. Remonty lokali i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych w drodze konkursu ofert określa rada gminy uchwałą w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn.

Tabela Nr 20. Prognozowana ilość lokali wyremontowanych na koszt i staraniem przyszłego najemcy.

| Rok                                | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali do remontu           | 16   | 18   | 19   | 20   | 21   |
| Szacunkowy koszt remontu [tys. zł] | 640  | 678  | 719  | 762  | 807  |

§ 33. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gmina może podjąć weryfikację zawartych umów najmu. Zgodnie z art. 21 ust. 4a ustawy w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego:

- 1) 50 m<sup>2</sup> – dla jednej osoby,
- 2) 25 m<sup>2</sup> – dla każdej kolejnej osoby

może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa gmina.

**§ 34.** Zgodnie z art. 20 ust. 2a ustawy, w celu tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania. Gmina od podnajemców pobiera czynsz ustalany według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy lub na podstawie odrębnych przepisów, gmina pobiera czynsz w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu pobieranego od gminy przez wynajmującego ten lokal, chyba że rada gminy określi, w drodze uchwały zasady pobierania tego czynszu w niższej wysokości. Na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. 2019.2195 z późn. zm.) Społeczna inicjatywa mieszkaniowa (SIM) może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu:

- 1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub
- 2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej lub
- 3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.

**§ 35.** W kolejnych latach Gmina kontynuować będzie możliwość korzystania z rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat. Program finansowany jest ze środków Funduszu Dopłat, a jego obsługę prowadzi BGK. Celem programu jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach. Finansowe wsparcie udzielane jest na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (tj. Dz. U. 2020.508 z późn. zm.)

Ustawa określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji w tym m. in.:

- a) lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) mieszkań chronionych,
- c) noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

**§ 36.** Gmina zakłada możliwość dołączenia do rządowego programu dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”. Program kierowany jest do najemców i podnajemców mieszkań w budynkach nowo wybudowanych lub poddanych rewitalizacji we współpracy inwestorów z gminami. Zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu za najem mieszkania określa ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Gmina w celu podjęcia działań zmierzających do rozpoczęcia procedury dopłat do czynszu podejmuje radą gminy uchwałę w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu/podnajmu. Za nabór najemców i podnajemców odpowiada gmina, która wskazuje mieszkania objęte dopłatami.

**§ 37.** Zakłada się możliwość sprzedaży w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych o małej powierzchni użytkowej, usytuowanych w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, przede wszystkim tych, których remont z ekonomicznego punktu widzenia nie jest dla gminy korzystny.

Środki ze sprzedaży lokali powinny zostać wykorzystane na remonty lokali i zakup nowych mieszkań.

**§ 38.** W latach 2021–2025 sukcesywnie aktualizowane i kontynuowane będą zadania Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Olsztyna pod nazwą Termomodernizacja budynków administrowanych przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie. Do planu zakwalifikowano 117 budynków. Obecnie w wyniku weryfikacji zgłoszonych potrzeb ilość budynków skorygowano do 109 na kwotę 16 290 tys. złotych. Realizacja tego zadania prowadzona będzie poprzez ocieplenie ścian zewnętrznych i dachu budynków, wymianę stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynków, montaż czujników ruchu w oświetleniu klatki schodowej oraz podłączenie do miejskiej sieci ciepłej, lub wykonanie ogrzewania alternatywnego (w przypadku budynków o małej kubaturze, oddalonych znacznie od miejskiej sieci ciepłej). Wykonanie przedmiotowych prac w

znacznej mierze uzależnione jest od uzyskanych zaleceń konserwatora zabytków, gdyż większość budynków gminnych objęta jest opieką konserwatorską oraz możliwości finansowych Gminy Olsztyn. W celu realizacji planu na bieżąco typowane są budynki w uzgodnieniu z MPEC, z którym podpisywane są umowy przyłączeniowe. Obecnie opracowano dokumentację projektową dla niżej wymienionych budynków:

- ul. M. C.-Skłodowskiej 16,
- ul. Partyzantów 21,
- ul. Ratuszowa 13,
- ul. Partyzantów 14A,
- ul. Warmińskiej 25,

celem realizacji działań termomodernizacyjnych.

W ramach ograniczenia emisji gazów cieplarnianych w kolejnych latach kontynuowane będą wyżej wymienione działania termomodernizacyjne budynków znajdujących się w administracji ZLiBK.

**§ 39.** Wykonanie założeń wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy stanowi priorytetowy cel jej aktywności i wykonywania nałożonych Ustawą zadań własnych, dążąc do przeciwdziałania wyniszczenia zasobu, możliwości jego odbudowy, wychodzenia z bezdomności społeczeństwa, a przede wszystkim zapewniając lokale w ramach najmu socjalnego lokali, lokale zamienne oraz zaspakajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.