



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 15 stycznia 2026 r.

Poz. 253

### UCHWAŁA NR XXV/158/2025 RADY MIASTA BARTOSZYCE

z dnia 30 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2026-2030”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Bartoszyce uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2026-2030”, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bartoszyce.

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Katarzyna Zagajewska - Sycz

Załącznik do uchwały nr XXV/158/2025  
Rady Miasta Bartoszyce  
z dnia 30 grudnia 2025 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania**

### **Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2026-2030**



#### **Rozdział I. Postanowienia ogólne.**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2026-2030, określa główne kierunki działania mające na celu:

- 1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w niniejszym Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bartoszyce,
- 2) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Bartoszyce na lata 2026 - 2030,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

3. Do gospodarowania lokalami wynajętymi przez Gminę z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały.

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

1. Zasób mieszkaniowy Gminy tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne będące własnością Gminy położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Jako podstawę do określenia prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2026-2030 przyjęto dane według stanu na dzień 30 września 2025 r.

## 1.1 Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące własność i współwłasność Gminy.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1	Budynki komunalne stanowiące 100 % własność gminy	25	292	10.165,21
2	Budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe	80	185	8.295,53
Ogółem		105	477	18.460,74

## 1.2 Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

Rok budowy	Budynki komunalne /szt./	Wspólnoty Mieszkaniowe /szt./
do roku 1900	4	23
1901-1945	11	33
1946-1979	8	23
1980-2000	x	1
od roku 2001	2	x
ogółem	25	80

W zasobie mieszkaniowym dominują budynki wybudowane do 1945 roku – 68 %, znacznie mniej jest budynków wybudowanych w latach 1946-2000 – 30 %, najmniejszy odsetek stanowią budynki wybudowane po 2000 roku - 2 %.

2. Lokale pozostające w dyspozycji Gminy, nie będące własnością Gminy, podnajmowane od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- budynek stanowiący własność TBS Spółki z o.o. w Bartoszczach – podnajmowany przez Gminę

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1	ul. Wolskiego 5	1	27	1.138,20

3. Trwałe zmiany w zasobie mieszkaniowym następują w wyniku realizacji nowego budownictwa, rozbiórek i opróżnień budynków ze względu na stan techniczny oraz zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego, a także w wyniku sprzedaży mieszkań. W 2021 - 2025 nastąpiły następujące zmiany:

- przekazano innym podmiotom budynki przy ul. Boh Warszawy 4, ul. Boh. Warszawy 4A, ul. Struga 12A, ul. Kętrzyńskiej 29 – 31;
- przekazano do użytkowania na podstawie umowy użyczenia, na cele niemieszkalne, budynek przy ul. Jagiellończyka 1;
- sprzedano 71 lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- dokonano całkowitego wykwaterowania budynków przeznaczonych do rozbiórki, położonych przy ul. Młynarskiej 3-4-5 i ul. Kętrzyńskiej 27B;
- przeprowadzono rozbiórki budynków przy ul. Kętrzyńskiej 27B, ul. Kajki 6 i ul. Kajki 7;
- z uwagi na zły stan techniczny trwa wykwaterowanie mieszkańców budynków położonych w miejscowości Pasławki 4 i Pasławki 10;
- zmianie uległa klasyfikacja budynku położonego przy ul. Generała Bema 51, w wyniku której lokale w budynku mogą być sprzedawane na rzecz najemców.

4. Na dzień 30 września 2025 r. Gmina dysponuje:

- 25 budynkami z 292 lokalami stanowiącymi 100% własność Gminy,
- 185 lokalami w 80 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 1 budynkiem stanowiącym własność TBS, na podstawie zawartej umowy najmu.

5. Przy określaniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy nie uwzględniono lokali podnajmowanych od TBS, gdyż zgodnie z definicją ustawy nie stanowią one zasobu mieszkaniowego. Lokale te, nie będące własnością Gminy, wynajęte przez Gminę w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będą przeznaczane wyłącznie na podnajem.

## 6. Ustala się następujące przeznaczenie budynków tworzących zasób mieszkaniowy Gminy:

### 6.1 Budynki z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży:

L.p	Położenie	Liczba lokali
1	ul. Cynkowa 2	5
2	ul. Jagiellończyka 8	6
3	ul. Kilińskiego 3	5
4	ul. Kętrzyńska 27	10
5	ul. Kolejowa 3	9
6	ul. Kopernika 6	9
7	ul. Kopernika 7-7A	4
8	ul. Andrzeja Wajdy 10A	12
9	ul. Okrzei 4	8
10	ul. Orzeszkowej 3-4	8
11	Plac Dworcowy 1	5
12	ul. Przemysłowa 10A	25
13	ul. Pułaskiego 3-4	17
14	ul. Robotnicza 4	11
15	ul. Słowackiego 1B	4
16	ul. Słowackiego 1C	32
17	ul. Słowackiego 1D	36
18	ul. Witosa 27A	3
19	ul. Wolskiego 3	18
20	ul. Wolskiego 7	18
21	Lusiny 5	16
22	Tolko 7	4
ogółem		<b>265</b>

### 6.2 Budynki przeznaczone do rozbiórki lub zagospodarowania na inne cele:

L.p	Położenie	Liczba lokali	Liczba lokali pozostałych do opróżnienia	Przyczyna
1	ul. Młynarska 3-4-5	14	-	stan techniczny
2	Paślawki 4	6	1	stan techniczny
3	Paślawki 10	7	-	stan techniczny
ogółem		27	1	

### 6.3 Do najmu socjalnego mogą być przeznaczane lokale znajdujące się w następujących budynkach:

Lp.	Położenie	Liczba lokali w budynku
1.1	ul. Cynkowa 2	5
2.2	ul. Kilińskiego 3	5
3.3	ul. Kętrzyńska 27	10
4.5	ul. Kolejowa 3	9
5.6	ul. Kopernika 7-7A	4
6.7	ul. Okrzei 4	8
7.8	ul. Orzeszkowej 3-4	8
8.9	ul. Przemysłowa 10A	25
9.10	ul. Pułaskiego 3-4	17
10.11	ul. Słowackiego 1C	32

11.12	ul. Wajdy 10A	12
12.13	Lusiny 5	16
13.14	Tolko 7	4
ogółem		<b>155</b>

## 7. Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale mieszkalne na dzień 30.11.2025 r.:

### 7.1 Zobowiązania Gminy w zakresie zapewnienia lokali wynikające z wyroków sądu:

Lp	Wyroki orzekające eksmisję	Liczba wyroków
1	eksmisje z zasobów Gminy	16
2	eksmisje z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Polskich Kolei Państwowych oraz z powództwa osób fizycznych	1
ogółem		17

### 7.2 Dane dotyczące zapotrzebowania na lokale, wynikające z realizacji wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu:

Lp	Zakwalifikowane wnioski	liczba lokali
1	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony	18
2	Osoby zakwalifikowane do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu	22
ogółem		40

8. Na dzień sporządzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy nie ma zapotrzebowania na lokale zamienne dla najemców z mieszkaniowego zasobu gminy.

9. W celu zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy, z mieszkaniowego zasobu Gminy konieczne jest wyodrębnienie zasobu docelowo czynszowego. Zasób ten stanowić będą budynki pozostające w 100 % własnością Gminy, z lokalami wyłączonymi ze sprzedaży.

10. Do zawarcia umowy najmu socjalnego będą przeznaczane lokale w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, wyznaczonych w tabeli 6.3, w których standard oraz struktura pozwala na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

11. Zgodnie z ustawą Gmina zobowiązana jest do tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych.

12. Zasób pomieszczeń tymczasowych będzie tworzony przez Burmistrza w miarę zapotrzebowania, z lokali o najniższym wyposażeniu technicznym.

13. Do zasobu włączane będą budynki budowane lub nabywane przez Gminę w celu realizacji zadań określonych ustawą.

14. Po odzyskaniu wolnego lokalu Burmistrz Miasta decydować będzie o jego przeznaczeniu biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie miasta oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.

15. W przypadku braku możliwości zaproponowania innego lokalu najemcom, którzy przestali spełniać warunki dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu, Burmistrz Miasta może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony.

16. Gmina zobowiązana jest do dostarczania lokali na mocy prawomocnych wyroków sądu uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.

### 17. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

wyszczególnienie		2026	2027	2028	2029	2030
najem socjalny lokalu	Ilość	60	60	60	60	60
	Pow/ m <sup>2</sup>	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
pozostałe lokale mieszkalne	Ilość	462	447	437	427	417
	Pow/ m <sup>2</sup>	19 000	17 880	17 480	17 080	16 680
Lokale ogółem	Ilość	522	507	497	487	477
	Pow/ m <sup>2</sup>	20 800	19 680	19 280	18 880	18 480

18. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy mają wpływ:

- a) sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców tych lokali na poziomie wyliczeń z lat 2021-2025,
- b) przeznaczenie budynków do opróżnienia z powodu przeznaczenia do rozbiórki lub zagospodarowania na inne cele z uwagi na zły stan techniczny;
- c) pozyskanie lokali w wyniku inwestycji,
- d) pozyskanie lokali w wyniku nabycia prawa do lokalu;
- e) przeznaczanie zwolnionych mieszkań o obniżonym standardzie, w budynkach stanowiących własność gminy, do najmu socjalnego lokalu.

20. Jednym z celów Programu jest poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego realizowana będzie w szczególności poprzez:

- a) realizację zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów technicznych budynków;
- b) przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali i budynków,
- c) rozbiórkę budynków z uwagi na zły stan techniczny,
- d) budowę nowych budynków,
- e) pozyskiwanie nowych lokali od innych właścicieli.

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

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy m.in. od wieku budynków, ich konstrukcji, poniesionych nakładów remontowych oraz wyposażenia w instalacje. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów remontowych, co potwierdzają m.in. okresowe przeglądy poszczególnych budynków.

2. Z uwagi na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

3. Podstawą planowania wieloletniego procesu remontów budynków i lokali gminnych są:

- a) ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,
- b) analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków i lokali,
- c) określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.

4. Podstawę określenia potrzeb remontowych na lata 2026-2030 stanowią przeglądy techniczne budynków.

5. Plany remontowe lokali i budynków stanowiących w 100 % własność Gminy wynikających ze stanu technicznego przedstawia poniższa tabela:

Lp	Położenie budynku	Potrzeby w tys. zł	Rodzaj remontu
<b>2026</b>			
1	ul. Kopernika 6	300	Remont klatki schodowej (do wykonania w latach 2026-2027)
ogółem		300	
<b>2027</b>			
1	ul. Kopernika 6	300	Kontynuacja remontu
2	ul. Kopernika 7-7A	350	Remont gruntowny budynku (do wykonania w latach 2027-2028)
3	ul. Kilińskiego 3	75	Remont klatki schodowej
ogółem		725	
<b>2028</b>			
1	ul. Kopernika 7-7A	350	Kontynuacja remontu

2	ul. Pułaskiego 3-4	700	Remont gruntowny budynku
ogółem		1 050	
<b>2029</b>			
1	ul. Wajdy 10A	250	Termomodernizacja budynku
2	ul. Kolejowa 3	450	Remont dachu, wykonanie izolacji
3	ul. Przemysłowa 10A	630	Wykonanie izolacji, remont dachu, remont klatki schodowej, termomodernizacja, zmiana czynnika grzewczego z oleju opałowego na gaz
ogółem		1 330	
<b>2030</b>			
1	ul. Kętrzyńska 27	350	Remont dachu, elewacji, wykonanie izolacji
2	ul. Kilińskiego 3	200	Remont dachu
3	ul. Orzeszkowej 3-4	100	Remont piwnic, wykonanie izolacji
ogółem		650	

6. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od zapewnienia środków finansowych w danym roku budżetowym.

7. O potrzebie i zakresie remontów budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy decyduje ogół właścicieli - w trybie przepisów ustawy o własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego.

8. W remontach budynków Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy koszty ponoszą właściciele, w tym Gmina, zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej budynku.

9. Remonty w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonywane są w szczególności:

- a) ze środków zgromadzonych przez właścicieli na funduszu remontowym,
- b) ze środków pochodzących z wpłat jednorazowych (w przypadkach uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe w sprawie remontów, na które brakuje środków na funduszu remontowym, każdy z właścicieli dokonuje wpłat jednorazowych w ramach swojego udziału).
- c) z kredytów zaciąganych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

10. Poza potrzebami remontowymi ujętymi w tabeli zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji zadań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

11. Celem nadrzędnym przy realizacji zadań będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu i życiu ludzi i mienia, bezpieczeństwu konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podnoszących standard zamieszkania.

12. Za priorytetowe uznaje się następujące prace remontowe:

- a) remonty dachów i kominów,
- b) naprawa i zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych,
- c) remonty i wymiana pieców,
- d) wymiana instalacji elektrycznej i gazowej.

13. W lokalach gminnych posiadających pomieszczenia wspólnego użytkowania (kuchnie, łazienki, wc), po uwzględnieniu możliwości techniczno-funkcjonalnych ich usamodzielnienia, w miarę posiadanych środków w budżecie mogą być prowadzone prace modernizacyjne, w celu uzyskania pełnowartościowych, samodzielnych lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana jest zgodnie z uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr 25/V/2003 z dnia 26 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu z późniejszymi zmianami. Na podstawie powyższej uchwały stosowana jest bonifikata:

a) w przypadku jednorazowej spłaty:

- 75% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 65% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000 r.;

b) w przypadku rozłożenia na raty:

- 45% w budynkach wybudowanych do roku 1979 włącznie;
- 35% w budynkach wybudowanych od roku 1980 oraz poddanych remontom gruntownym po 31 grudnia 2000 r.

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców następować będzie w budynkach przeznaczonych do prywatyzacji, tzn.

a) w których rozpoczęta jest już sprzedaż;

b) które w chwili obecnej stanowią w 100% własność gminy, a zostaną wytypowane do sprzedaży poszczególnych lokali na rzecz najemców – po odpowiedniej zmianie zapisów w niniejszym programie.

3. Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest w 80 budynkach (budynki stanowiące współwłasność z udziałem gminy - Wspólnoty Mieszkaniowe).

4. Główne założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- a) kontynuowanie sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych, poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
- b) proponowanie najemcy zajmującemu ostatni lokal gminny w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, nie zainteresowanemu nabyciem, lokalu zamiennego i zasiedlanie przez osoby zobowiązujące się do wykupu lokalu po zawarciu umowy najmu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 5 ustawy;
- c) wyłączenie ze sprzedaży 22 budynków gminnych, gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych w celu wyodrębnienia zasobu docelowo czynszowego.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych, sporządzona na podstawie analizy danych z lat ubiegłych:

Wyszczególnienie:	2026	2027	2028	2029	2030	Ogółem
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	15	15	10	10	10	60
Wartość sprzedaży 1 lokalu w tys. zł	35	36	37	38	39	-
Wpływy do budżetu w tys. zł po uwzględnieniu bonifikaty	525	540	370	380	390	2 205

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

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

b) za lokale będące przedmiotem najmu socjalnego i za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela, t.j opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

3. Stawka czynszu za gminny lokal mieszkalny, na dzień uchwalenia Programu kształtuje się na poziomie:

Bazowa stawka czynszu – 3,44 zł/m<sup>2</sup>

Najwyższa stawka czynszu – 6,02 zł/m<sup>2</sup>

Najniższa stawka czynszu – 1,89 zł/m<sup>2</sup>

4. Stawka czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest ustalana w oparciu o stawkę bazową, podlegającą procentowemu różnicowaniu o czynniki obniżające lub podwyższające tę stawkę.

5. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, mające wpływ na wysokość stawki czynszu najmu. W przypadku większej niż jedna z przyczyn obniżki wymienionych w pkt. 1,2,3 tabeli stosuje się obniżkę największą.

CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA POZIOM STAWKI CZYNSZU			
Obniżające stawkę czynszu	% obniżki stawki czynszu	Podwyższające stawkę czynszu	% podwyżki stawki czynszu
1. Lokal w budynku do rozbiórki z ze względu na zły stan techniczny	-40	1. Budynek wybudowany po 1979 r	+25
2. Lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki bądź opróżnienia z innych przyczyn	-20	2. Budynek po termomodernizacji ścian	+10
3. Lokal w budynku, w którym znajdują się lokale socjalne	-20	3. Budynek po remoncie gruntownym wykonanym po 31.12.2000 r	+20
4. Lokal położony na IV piętrze lub poddaszu	-5	4. Lokal położony w centralnej strefie miasta*	+5
5. Za brak w lokalu instalacji gazowej sieciowej	-5	5. Za wyposażenie w instalację c.o.	+20
6. Za usytuowanie pomieszczenia ustępowego poza lokalem	-10	6. Za wyposażenie lokalu w c.w.u.	+10
7. Za brak wydzielonego pomieszczenia łazienki w lokalu	-10	7. Za wyposażenie lokalu w balkon lub loggie	+5
		8. Za położenie lokalu na I lub II piętrze budynku	+5

\*Centralna strefa miasta obejmuje budynki położone przy ul: Andersa, Warszawskiej, Krótkiej, Słowackiego, Poniatowskiego, Paderewskiego, Traugutta, Pułaskiego, Okrzei, Bema nr parzyste od 2 do 8 i nr nieparzyste od 1 do 25, Cynkowej, Mazurskiej, Kilińskiego Wybrzeża, Cichej, Ofiar Oświęcimia, Starzyńskiego, Pl. Konstytucji 3 Maja, Kowali, Szewców, Kopernika, Robotniczej, Strzeleckiego, Kętrzyńskiej, Młynarskiej, Jagiellończyka, Grota Roweckiego, Hubalczyków, Asnyka, Orzeszkowej, 11 Listopada, Boh. Monte Cassino, Boh. Warszawy, Brzeszczyńskiego, Curie-Skłodowskiej, Andrzeja Wajdy.

6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu.

7. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

8. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta Bartoszyce.

9. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. Dla ustalenia czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających.

11. Warunki obniżania czynszu:

11.1 Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy Burmistrz Miasta na wniosek najemcy może obniżyć czynsz za najem lokali mieszkalnych:

- a) o 10% na wniosek najemców mieszkań, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

- b) o 20% na wniosek najemców mieszkań, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

11.2 Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 11 pkt. 1 może zostać udzielona jeżeli najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony,
- b) nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- c) nie posiada prawa do dodatku mieszkaniowego.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza „LOKUM” Spółka z o.o. w Bartoszycach na podstawie umowy zawartej w dniu 31.12.2024 r na okres 3 lat, tj. do 31.12.2027 r. Obowiązki zarządcy zawarte są w umowie o zarządzanie.

2. W nielicznych przypadkach w budynkach wspólnot występuje samodzielne zarządzanie przez wspólnoty mieszkaniowe oraz zarządzanie przez innych zarządców. Spółka zarządza wówczas lokalami stanowiącymi własność Gminy, znajdującymi się w tych budynkach.

3. W latach 2026 - 2030 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

4. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących w szczególności: własności, inwestycji, dysponowania zasobem mieszkaniowym, decyzje podejmuje Gmina.

5. Ponadto Gmina nadzoruje i kontroluje działalność Spółki w zakresie powierzonych jej zadań.

6. Zarządzanie zasobem odbywa się również poprzez reprezentowanie Gminy jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.

## **Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów w kolejnych latach.**

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026 - 2030 stanowiąc będą:

- a) dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b) dochody z czynszów za najem lokali użytkowych.

2. Dodatkowe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026 - 2030 stanowiąc będą:

- a) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym z tytułu rat z tych sprzedaży,
- b) dochody z najmu powierzchni budynków np. na tablice reklamowe itp.;
- c) środki z budżetu Miasta na inwestycje i remonty budynków gminnych;
- d) pozyskane fundusze zewnętrzne.

3. W roku 2026 prognozuje się wysokość dochodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych na poziomie 1.100 tys. zł. Dochody w budżecie z tytułu czynszu powiększone są o kwotę 620 tys. zł, którą stanowią wpływy za media obciążające lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wynika to z tego, że Gmina jest obciążana opłatami za media w budynkach wspólnot mieszkaniowych, natomiast wpłaty z tego tytułu stanowią dochód razem z przypisem czynszowym.

4. W kolejnych latach programu, tj. 2026 - 2030 prognozuje się wzrost poziomu dochodów związany z podwyżką czynszów.

5. Na wysokość dochodów z czynszów będą miały wpływ następujące czynniki:

- a) spadek wpływów z czynszów spowodowany sprzedażą lokali mieszkalnych,
- b) poziom ścigalności czynszów,
- c) podwyżki czynszów,
- d) wzrost wpływów z czynszów za lokale włączane do zasobu.

6. W okresie od 2026 r. do 2030 r. koszt utrzymania budynków gminnych i lokali gminnych (bez kosztów w częściach wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych) szacunkowo wynosić będzie:

Lp.	Wyszczególnienie	2026 tys. zł	2027 tys. zł	2028 tys. zł	2029 tys. zł	2030 tys. zł
1	Koszty zarządzania	575	592	610	628	648
2	Koszty eksploatacji i konserwacji	910	928	946	965	985
Ogółem		1 485	1 520	1 556	1 593	1 633

7. Szacunkowe koszty Gminy, związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, wynikające z posiadanych udziałów, przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2026 tys. zł	2027 tys. zł	2028 tys. zł	2029 tys. zł	2030 tys. zł
1	Fundusz remontowy i dopłaty do remontów	280	270	260	250	240
2	Koszty zarządzania	85	84	83	82	81
3	Koszty konserwacji i eksploatacji	880	860	840	820	800
Ogółem		1 245	1 214	1 183	1 152	1 121

W tabelach uwzględnione zostały również koszty zarządzania, eksploatacji i konserwacji lokali użytkowych stanowiących własność komunalną. Utrzymanie tych lokali ma ścisły związek z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

8. Ogólne koszty utrzymania budynków w latach 2026 - 2030 kształtować się będą następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2026 tys. zł	2027 tys. zł	2028 tys. zł	2029 tys. zł	2030 tys. zł
1	Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych	2 730	2 734	2 739	2 745	2 764

9. Inne wydatki związane z gospodarką mieszkaniową:

- odszkodowania za nie zapewnienie przez Gminę lokali zgodnie z prawomocnymi wyrokami sądowymi,
- koszty postępowań egzekucyjnych, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych,
- koszty postępowań egzekucyjnych dotyczące eksmisji do lokali socjalnych,
- zasądzone lecz nie ściągnięte należności czynszowe,
- koszty przygotowania lokali do ponownego zasiedlenia.

10. Analiza kosztów utrzymania budynków i lokali gminnych z lat poprzednich wykazuje, że wpływy z czynszów nie pokrywają kosztów poniesionych na bieżące utrzymanie budynków i lokali. W celu prawidłowego utrzymania substancji mieszkaniowej konieczne jest przeprowadzanie remontów bieżących. W związku z powyższym na potrzeby remontów bieżących niezbędne jest dodatkowe zabezpieczenie środków z budżetu miasta.

11. Przewidywane wydatki na inwestycje związane z budową lokali mieszkalnych na lata 2026 - 2030 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj inwestycji	2026 tys. zł	2027 tys. zł	2028 tys. zł	2029 tys. zł	2030 tys. zł
1.	Budowa lub pozyskiwanie lokali mieszkalnych	-	-	4 000	5 000	-

## **Rozdział VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. Działania zmierzające do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy to w szczególności:

1.1 systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawy stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenia do założonych standardów,

1.2 odzyskiwanie lokali o obniżonym standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu,

1.3 kontynuowanie zamian dla najemców lokali o obniżonym standardzie na lokale o wyższym standardzie, w ramach systemu pozyskiwania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu,

1.4 podejmowanie innych działań mających na celu pozyskiwanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego lokalu,

1.5 bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań

w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

1.6 wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

1.7 tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali, w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań,

1.8 dokonywanie zamian lokali wynajmowanych na czas oznaczony na mniejsze, w przypadkach, gdy po upływie terminu ważności umowy, zmniejszy się liczba osób uprawnionych do zamieszkania z najemcą,

1.9 zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,

1.10 odzyskiwanie mieszkań niezamieszkałych przez najemców oraz mieszkań, których najemcy posiadają tytuł prawny do innego lokalu.

1.11 wyłączenie możliwości zawierania umów najmu socjalnego lokalu oraz najmu pomieszczeń tymczasowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

1.12 stopniowa likwidacja tzw. lokali wspólnych (ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń np. wc, łazienki, kuchni, p. pokoju),

1.13 umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu należności za lokale komunalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy w formie świadczenia rzeczowego.

2. Inne działania mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej:

2.1 Przygotowywanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

2.2 Realizacja budownictwa w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bartoszycach w celu zwiększenie liczby lokali mieszkalnych dostępnych dla osób nie kwalifikujących się do otrzymania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w związku z dobrą sytuacją materialną.

2.3 Gmina Miejska Bartoszyce przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM KZN Pojezierze Spółki z o.o. z siedzibą w Elblągu. Zadaniem spółki jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Mieszkania przeznaczone są dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania, które dysponują środkami na opłacanie czynszu. W 2025 r. Gmina wniosła do spółki aport w postaci działki pod budowę budynku wielorodzinnego.