



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 grudnia 2015 r.

Poz. 5017

UCHWAŁA NR XV/80/15 RADY MIEJSKIEJ W BRANIEWIE

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015-2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) – Rada Miejska w Braniewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015-2020” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXVI/228/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 28.04.2010 r. w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2010-2014” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 119/2010, poz.1657 z dnia 05 sierpnia 2010 r.).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Braniewa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Braniewie
Dariusz Frąckiewicz

Załącznik do uchwały Nr XV/80/15
Rady Miejskiej w Braniewie
z dnia 28 października 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA NA LATA 2015 - 2020

Spis treści:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych

Rozdział III

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015-2020

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z planowanymi wydatkami

Rozdział VIII

Planowane wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2015-2020

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa

Rozdział X

Pomoc Gminy Miasta Braniewa dla rodzin z zadłużeniem czynszowym, zajmujących lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym

Rozdział XI

Postanowienia końcowe

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. W dniu 1 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.). W art. 21 ust.1 pkt.1 w/w ustawy ustawodawca zobowiązał rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie w ust. 2 tego artykułu ustawodawca określił, że powyższy program winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1 Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2 Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający 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 wydatków 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 wydatki 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.

W bieżącym roku zachodzi potrzeba uchwalenia nowego Programu, który określi podstawowe kierunki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Braniewa.

§ 2. Ilekróć, w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015-2020 jest mowa o :

1. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

2. Zasobie mieszkaniowym, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miasta Braniewa albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

3. Lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

4. Lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy.

5. Lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 6 ustawy.

6. Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1, pkt 5a ustawy.

7. Właścicielu, należy przez to rozumieć wynajmującego tj. Gminę Miasta Braniewa, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

8. Burmistrz, należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Braniewa.

9. ABK, należy przez to rozumieć Administrację Budynków Komunalnych w Braniewie.

10. Wartości odtworzeniowej lokalu, należy przez to rozumieć iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wojewoda ogłasza, co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego, w drodze obwieszczenia, wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

11. Gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j: Dz. U. z 2013r. poz. 966 z późn. zm.).

12. Opłatach niezależnych od właściciela, należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

13. Kosztach zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych, należy przez to rozumieć koszty, na które składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
 - 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
 - 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.
14. PPP - należy przez to rozumieć partnerstwo publiczno-prywatne, o którym mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz.696).

Rozdział 2.

prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego GMINY miasta Braniewa z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

§ 3. 1. Dane ogólne.

Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Braniewa tworzą lokale gminne znajdujące się w budynkach mieszkalnych należących w całości do Gminy Miasta Braniewa oraz lokale gminne w budynkach, w których Gmina Miasta Braniewa posiada udziały (nieruchomości wspólnot mieszkaniowych).

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Podział budynków ze względu na rok budowy

Tabela nr 1:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 30 września	
		2015 roku	
1	Liczba budynków mieszkalnych stanowiących własność i współwłasność gminy -ogółem: z tego wybudowanych w latach: - przed 1918 rokiem - 1918 - 1944 - 1945 - 1970 - 1971 - 1990 - 1991 - 2000 - 2001 - 2014	182 - 48 - 83 - 25 - 22 - 2 - 2 - 640	*
2	Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (ogółem)		

* Liczba budynków zawiera: budynek zarządzany przez Miejski Ośrodek Sportu (w tym 1 lokal mieszkalny), 1 budynek zarządzany przez Dyrektora Przedszkola Miejskiego Nr 2 w Braniewie (w tym 2 lokale mieszkalne)

Tabela nr 2:

Wyszczególnienie:	Stan na dzień 30 września	
	2015 roku	
Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy i wybudowanych w latach: - przed 1918 rokiem - 1918 - 1944 - 1945 - 1970 - 1971 - 1990 - 1991 - 2000 - 2001 - 2014	- 159 - 230 - 73 - 107 - 25 - 46	

Wyposażenie w instalacje oraz przeznaczenie do naprawy**Tabela nr 3:**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30 września 2015 roku
1. Wyposażenie w instalacje [a. budynków komunalnych ¹ b. mieszkań ²]: ☐ wodno – kanalizacyjną ☐ gazową ☐ centralnego ogrzewania (c.o.) ☐ ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)	a. 182 b. 640 a. - b. - a. 35 b. 180 a. 15 b. 102
2. Liczba zakwalifikowanych do naprawy głównej i wymagających opróżnienia na czas remontu: ☐ budynków komunalnych ☐ mieszkań	1 5

¹ stanowiących własność i współwłasność gminy

² stanowiących zasób gminy.

Komunalny zasób mieszkaniowy w perspektywie 5 lat może być poszerzany poprzez nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych, nabywanie budynków i ich adaptację na cele mieszkalne, nabywanie budynków socjalnych wykończonych lub będących w trakcie realizacji.

Gmina Miasta Braniewa jest skłonna przyjąć nieodpłatnie zasoby mieszkaniowe od Skarbu Państwa, zakładów pracy. Takie zasoby posiadają np. Straż Pożarna, PKP, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.

Jednocześnie Gmina Miasta Braniewa przewiduje ubytek lokali mieszkalnych (budynków w których pozostały ostatnie lokale mieszkalne) w wielkościach określonych w Rozdziale IV niniejszego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 – 2020.

Gmina Miasta Braniewa planuje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego poprzez przeznaczanie terenów miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi miasto podejmie współpracę. Jednocześnie Gmina Miasta Braniewa w miarę posiadania wolnych terenów lokalizacyjnych będzie je przeznaczać pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne realizowane poprzez deweloperów, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Spółdzielnie Mieszkaniowe i indywidualnych inwestorów.

Wszystkie lokale komunalne wyposażone są w instalacje wodociągowo-kanalizacyjną. Budynki i lokale mieszkalne, które posiadają dostawę ciepła i produkcję ciepłej wody użytkowej z kotłowni miejskiej i kotłowni własnej w budynku, stanowią w okresie objętym niniejszym planem stan docelowy.

Środki finansowe będą przeznaczane na wykonywanie remontów bieżących i napraw głównych elementów budynków i lokali mieszkalnych tak, aby utrzymać zasób w stanie nie pogorszonym. Podział środków z wyszczególnieniem remontowanych elementów w rozbiciu na poszczególne lata prezentowany jest w Rozdziale III Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 - 2020.

2. Komunalne lokale mieszkalne.

W 2014 roku o lokale komunalne ubiegało się 121 rodzin, odstąpiono od tworzenia nowej listy przydziałów. Ponadto do realizacji w 2015 roku pozostały:

- niezrealizowana Lista przydziałów mieszkań z 2009 roku, na której do przydziału pozostało: 1,
- niezrealizowana Lista przydziałów mieszkań z 2012 roku, na której do przydziału pozostało: 2.

Dla zaspokojenia tych najpilniejszych potrzeb, Gmina Miasta Braniewa w 2015 roku powinna dysponować 87 mieszkaniem docelowymi oraz 112 lokalami socjalnymi (w tym pomieszczeniami tymczasowymi) - wynika to z wydanych wyroków sądowych.

Tabela nr 5: zawiera strukturę mieszkań w zależności od ilości osób w rodzinie.

Ilość osób	Minimalna powierzchnia mieszkalna lokalu w m²	Ilość lokali mieszkalnych
1	7	35
2	14	14
3	21	16
4	28	12
5 i więcej	35	10
Ilość osób	Minimalna powierzchnia mieszkalna lokalu w m²	Ilość lokali socjalnych
1	5	26
2	10	29
3	15	28
4	20	19
5 i więcej	25	10

Corocznie pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności wynosi około 5 jednostek mieszkaniowych. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nieoznaczony postanawia się kontynuować proces prywatyzacji, umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez miasto koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego. Prywatyzacja będzie prowadzona w sposób przemyślany, umożliwiając przekazanie budynków w całości na rzecz prywatnych właścicieli z jednoczesnym pozostawieniem w całości budynków socjalnych w gestii władz Gminy Miasta Braniewa z przeznaczeniem na pomoc dla najbardziej potrzebujących oraz realizację orzeczeń sądów.

Obecnie Gmina Miasta Braniewa dysponuje 640 mieszkaniem, w tym: 133 mieszkaniem zlokalizowanymi w 21 budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasta Braniewa, 507 mieszkaniem zlokalizowanymi w 161 budynkach będących w administracji Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Braniewa.

Z uwagi na duże zapotrzebowanie na lokale socjalne, w latach 2015-2020 planuje się wybudowanie budynku socjalnego z wykorzystaniem środków pozyskanych na ten cel z budżetu państwa.

3. Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Ustawa zobowiązuje gminy do wydzielenia części lokali i wynajmowania ich jako lokali socjalnych. Ustawa zdefiniowała pojęcie lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 w/w ustawy gminy mają obowiązek zapewnienia lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego.

Obecnie 104 lokale mieszkalne są wykorzystywane z przeznaczeniem na cele socjalne, w tym 5 na pomieszczenia tymczasowe.

Gmina Miasta Braniewa pozyskiwała lokale socjalne w obrębie posiadanego zasobu mieszkaniowego z naturalnego ruchu ludności. Na podstawie złożonych do realizacji dokumentów wynika, że obecnie Gmina Miasta Braniewa zobowiązana jest do dostarczenia 112 lokali socjalnych z następujących tytułów:

- wyroków eksmisyjnych wydanych przed dniem 12.11.1994 roku - 4 lokale socjalne,
- wyroków eksmisyjnych wydanych od chwili obowiązywania Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 272 i Nr 68, poz. 439, Nr 111 poz. 723) oraz obecnie obowiązującej Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) - 108 lokali socjalnych.

Tabela nr 6:

	Przyjęte do realizacji wnioski o lokal socjalny
Spółdzielni Mieszkaniowej "ZATOKA"	7
Wojskowa Agencja Mieszkaniowa	41
Polskich Kolei Państwowych	3
Inne	61

Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Braniewa powinna zmierzać do rozpraszania lokali socjalnych, stwarzając ich mieszkańcom szansę na poprawę warunków życia i umożliwienie im integracji społecznej.

Na lata 2015 - 2020 szacuje się zapotrzebowanie na średnio 20 lokali socjalnych rocznie, z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru - średnio 2 rocznie, a z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów - średnio 30 rocznie.

Obecnie, ABK w Braniewie sygnalizuje zwiększającą się ilość rodzin zalegających z opłatami czynszowymi. Wobec powyższego należy przyjąć, że będą to w przyszłości potencjalni mieszkańcy lokali socjalnych.

Bardzo istotnym punktem przyszłej polityki lokalowej w Gminie Miasta Braniewa staje się więc pozyskiwanie do zasobów mieszkaniowych lokali socjalnych. Powyższe realizowane będzie częściowo poprzez przekwalifikowanie odzyskiwanych mieszkań komunalnych o niższym standardzie oraz poprzez inwestycje mieszkaniowe realizowane ze środków budżetowych oraz zewnętrznych źródeł finansowania.

W gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gmina Miasta Braniewa musi również uwzględniać konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne.

Obecnie zapotrzebowanie na lokale zamienne kształtuje się na poziomie 5 lokali.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

§ 4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Generalnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynków jest niezadowalający. Budynki w dużej części wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty. Przy dochodzeniu do założonych standardów budynków i lokali komunalnych, wg wstępnych ocen, około 60% naszych zasobów mieszkaniowych wymaga remontów o różnym zakresie rzeczowym.

Struktura kosztów remontów w lokalach komunalnych będących własnością Gminy Miasta Braniewa w rozbiciu na lata 2015-2020

Tabela Nr 7:

Lokale mieszkalne w komunalnym zasobie mieszkaniowym		2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
		Wartość w zł						
Remonty	Podłogi i posadzki	4 230	4 046	3 035	3 035	2 023	2 023	18 392
	Tynki wewnętrzne	1 200	1 200	800	800	400	400	4 800
	Stolarka okienna i drzwiowa	37 800	31 000	31 000	27 280	24 800	22 320	174 200
	Piece (kaflowe i c.o.) + instalacje etażowe	43 000	38 912	28 260	22 608	22 608	19 782	175 170
	Instalacje elektryczne	8 800	11 200	9 600	9 600	8 000	8 000	55 200
	Instalacja wodno-kanalizacyjna	1 920	1 600	1 600	1 280	1 280	1 600	9 280

	Remonty lokali	36 430	43 716	51 002	51 002	58 288	58 288	298 726
Łącznie -		133 380	131 674	125 297	115 605	138 135	117 399	735 768

Tabela nr. 7 przedstawia zakres prac remontowych do wykonania w latach 2015 - 2020 w lokalach mieszkalnych w rozbiciu na poszczególne elementy. Zakres robót remontowych określony został w oparciu o przeglądy lokali wykonane na zgłoszenie najemców, porównywalne nakłady poniesione w latach poprzednich (piecie) oraz wyeksploatowanie czasowe wbudowanych elementów określone w oparciu o rok budowy budynku.

Struktura kosztów zbiorczych napraw bieżących i głównych elementów budynku uwzględniająca zakwalifikowanie wg stopnia pilności wykonania prac dla danych elementów w latach 20015 – 2020 Tabela Nr 8:

Komunalny zasób mieszkaniowy		2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
Budynki komunalne		WARTOŚĆ W ZŁ						
Remonty	Stropy	11 458		4 500				21 858
	Konstrukcja dachowa			4 500				8 000
	Ściany		30 217					30 217
	Schody							
	Pokrycia dachowe	10 000		35 740				45 740
	Kominy		3 726	1 900				5 626
	Elewacja	25 500			50 000	90 000	60 000	225 500
	Instalacje elektryczne	17 500	17 500					35 000
	Klatka schodowa		12 000					12 000
	Elementy zewnętrzne	6 000						6 000
	Budowlane różne			28 000			7 000	35 000
	Razem:	70 458	63 443	74 640	50 000	90 000	67 000	415 541

Tabela Nr 8 prezentuje zakres prac remontowych na budynkach komunalnych w zakresie napraw bieżących i głównych elementów budynku w rozbiciu na poszczególne elementy budynku. Zakres prac remontowych w rozbiciu na lata odzwierciedla stopień pilności wykonania tych robót oraz szacunkowe koszty. Koszty zaś wynikają z cen jednostkowych oraz z zakresu i ilości prac.

Z uwagi na zdefiniowane potrzeby w zakresie wykonania remontów zostały przydzielone im stopnie pilności według następujących zasad:

I stopień pilności, to roboty eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

II stopień pilności, to przywrócenie sprawności technicznej elementów konstrukcyjnych i instalacji.

III stopień pilności, to likwidacja czynników wpływających na pogorszenie stanu technicznego budynku.

IV stopień pilności obejmuje roboty związane z przywróceniem walorów estetycznych elementu.

Wymienione wyżej stopnie pilności odnoszą się jednakowo dla napraw bieżących i głównych elementów budynku w każdym budynku.

Wykaz budynków przeznaczonych do napraw głównych i bieżących w latach 2015-2020 ze wskazaniem struktury kosztów elementów budynku. Tabela Nr 9:

Lp	Adres budynku	Nr ewid.	Pow. Użytk.	Ilość lokali	2015	2016	2017	2018	2019	2020	RAZEM
1	Przemysłowa 7	164	198,67	3							
2	9 Maja 7	145	314,50	5	8600						8600
3	Pl. Wolności 12	95	265,24	5	12000		4500	20000			36500
4	Wspólna 18	245	91,80	2							
5	Krasickiego 17	43	340,28	6	21000						21000
6	Mielczarskiego 35	247	255,61	5		55217	68240	30000	60000		210457
7	Lisia 1	54	178,42	4	13900						13900
8	9 Maja 55	157	702,72	20	11458				30000	67000	108458
9	Traugutta 1	240	327,30	9							
10	Jagielly 17	253	73,41	1		4363					4363
11	Jagielly 14	252	73,41	1		2500	1900				4400
12	Drozdowa 20	257	46,52	1		4363					4363
13	Szkolna 6a	266	72,79	1							
14	Olsztyńska 8a-d	267	525,71	14							
15	Błotna 15-17	262	820,20	24							
16	Rzemieślnicza 1		342,14	1	3500						3500
17	Piaskowa 1	98	70,38	1							
18	Elbląska 4	167	1120,41	32							
			5477,37	134	70458	63443	74640	50000	90000	67000	415541

Tabela Nr 9, obrazuje strukturę kosztów napraw bieżących i głównych elementów budynku (patrz Tabela Nr 5, gdzie jest określony zbiorczy zakres rzeczowy remontów poszczególnych elementów) w rozbiciu na lata 2015 - 2020.

Prezentowane koszty nie stanowią zabezpieczenia w 100 % potrzeb remontowych wyżej wymienionych budynków. W latach 2015 - 2020 uwzględniono elementy budynków według stopnia pilności wykonania prac, mając na uwadze eliminację zagrożeń, przywrócenie sprawności technicznej elementu oraz likwidację czynników wpływających na pogorszenie stanu technicznego budynku.

Zestawienie powyższe nie obejmuje budynków, których stan techniczny nie wskazuje na potrzebę wykonania napraw bieżących i głównych elementów budynku w planowanym okresie.

Zestawienie kosztów remontów w lokalach komunalnych oraz napraw elementów budynku głównych i bieżących w budynkach będących własnością Gminy Miasta Braniewa w rozbiciu na lata 2015 – 2020.

Tabela nr 10:

L p.	Struktura kosztów	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
1	Remonty w lokalach komunalnych	133 380	131 674	125 297	115 605	117 399	112 413	735 768
2	Naprawy główne i remonty bieżące elementów budynków	70 458	63 443	74 640	50 000	90 000	67 000	466 798
3	Łącznie koszty	203 838	195 117	199 937	165 605	207 399	179 413	1 151 309

Strategia remontowa ma za zadanie wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa. Odnosi się do procesu, który jest zaplanowany na wiele lat i ma stworzyć ramy działalności dla jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Braniewa, odpowiedzialnej za stan techniczny zasobów mieszkaniowych i poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa.

Gmina Miasta Braniewa musi w tym obszarze rozwiązać szereg problemów wynikających między innymi:

- ze złego stanu technicznego dużej części budynków; niskiego standardu mieszkań, co jest wynikiem wieloletniego niedoinwestowania w zakresie remontów kapitalnych i bieżących,
- z konieczności kształtowania stawek czynszu na poziomie wynikającym z możliwości finansowych najemców, a nie na poziomie wystarczającym w pełni na finansowanie remontów.

W tej sytuacji niezbędne jest strategiczne podejście do problematyki remontowej, uwzględniające, zarówno realia finansowe Gminy Miasta Braniewa i najemców, jak również wymogi cywilizacyjne, prawne i bezpieczeństwa.

§ 5. Cel strategii remontowej

1. Strategia remontowa określa następujące cele:

- 1) organizację wieloletniego procesu remontów, by możliwe było dojście do założonych standardów,
- 2) opracowanie sposobu finansowania operacji,
- 3) wyznaczenie kolejności wykonywania zadań remontowych,
- 4) zintegrowanie strategii remontowej z polityką prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych.

2. Konieczne jest zatem stworzenie takiej polityki remontowej, która pozwoliłaby na osiągnięcie założonych celów. Najważniejsze elementy przy konstruowaniu przedsięwzięcia:

- 1) przyjęcie odpowiednich standardów dla mieszkań komunalnych i budynków, co w znacznym stopniu decyduje o poziomie nakładów,
- 2) rzetelna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i określenie potrzeb remontowych,
- 3) prognozowanie wszystkich kosztów operacji łącznie z niezbędnym budownictwem zamiennym,
- 4) wykonanie analizy odzyskiwania publicznych środków poprzez wzrost czynszów za najem mieszkań i lokali, udział właścicieli mieszkań w finansowaniu remontów.

§ 6. 1. Propozycje standardów jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki mieszkalne.

Okresowe przeglądy budynków w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy bezpieczeństwa, a dokonywane przez administratora, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu lokalu czy budynku, gdyż polegają one na branżowej ocenie niektórych elementów budynku.

Opisanie istniejącego stanu wymaga ściśle określonych parametrów.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb na działania remontowo - modernizacyjne wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni okresu czasu, uzgodnionego przez władze Gminy Miasta Braniewa.

2. Proponowany standard budynku komunalnego.

Uwzględniając możliwości i warunki techniczne zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Braniewa, proponuje się przyjąć następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny:

- 1) Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
- 2) Zabezpieczony, zakonserwowany - nie przeciekający - dach.
- 3) Elewacja bez ubytków tynku i okładzin.
- 4) Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
- 5) Pomalowane klatki schodowe, przeciętnie co 7 lat.
- 6) Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe i wentylacyjne.
- 7) Elementy konstrukcji (ściany, stropy, nadproża, balkony, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
- 8) Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury (mury, ławki, śmietniki, trzepaki itp.)
- 9) Prawidłowo utrzymane tereny przy budynku - dojścia do budynku (chodniki na posesji, zieleń).
- 10) Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku - odpowiednia klasa odporności ogniowej, prawidłowe oświetlenie i oznakowanie.

- 11) W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej, węzeł wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła przez budynek.
- 12) Budynki wyposażone w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych.
- 13) Budynek ocieplony, spełniający obecne normy cieplne.

3. Proponowany standard mieszkalnego lokalu komunalnego.

Mając na uwadze likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, proponuje się przyjęcie warunków, jakim powinny odpowiadać lokale komunalne:

- 1) Sprawne, stałe i bezpieczne źródła ciepła, nie powodujące zanieczyszczeń środowiska (c.o. lokalne, z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kaflowe).
- 2) Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody.
- 3) Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu - lub cztero- palnikową lub kuchenkę elektryczną względnie na węgiel.
- 4) Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i w.c.
- 5) Przedpokój lub, co najmniej, przedsionek izolacyjny.
- 6) Sprawna wentylacja kuchni i łazienki.
- 7) Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów.
- 8) Okna sprawne technicznie.
- 9) Wyremontowane podłogi i posadzki.

4. Proponowany standard lokalu socjalnego.

Lokal socjalny jest to lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający 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 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

- 1) Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
- 2) Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w promieniu do 30 m., licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
- 3) Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m., licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
- 4) Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
- 5) Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia - wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie). W lokalach wieloizbowych - wentylacja kuchni, łazienki, w.c.
- 6) Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe, kuchenne trzony kaflowe).
- 7) Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m.in. jako skład opału.
- 8) Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych - w kuchnię elektryczną lub gazową.
- 9) Stan techniczny:
 - a) lokal odmalowany,
 - b) tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów,
 - c) wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków,
 - d) zamykające się drzwi i okna,
 - e) sprawne urządzenia higieniczno - sanitarne w lokalu lub poza nim.

5. Proponowany standard pomieszczenia tymczasowego

Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) nadawać się do zamieszkania;
- 2) zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;
- 3) znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.

6. Zapotrzebowanie na środki finansowe do realizacji zadań remontowo - modernizacyjnych, mieszczących się w zakresie obowiązków zarządcy wynajmującego lokale mieszkalne, stale wzrasta, a tendencja ta jest uzasadniona między innymi:

- 1) istniejącymi zaległościami w remontach bieżących,
- 2) rosnącymi wymaganiami w zakresie bezpieczeństwa użytkowania wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i centralnego ogrzewania,
- 3) wymaganiami najemców, którzy w zamian za wzrastające wydatki mieszkaniowe oczekują poprawy warunków eksploatacji mieszkań,
- 4) inflacją.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. Zakłada się na najbliższe lata, że sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych utrzyma się na poziomie około 20 mieszkań rocznie.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych powoduje, że zasoby mieszkaniowe Gminy Miasta Braniewa systematycznie ulegają zmniejszeniu.

Ilość mieszkań będących własnością Gminy Miasta Braniewa w stosunku do ogólnej ilości mieszkań w mieście sukcesywnie z roku na rok zmniejsza się.

Tabela nr 11:

Lata:	Zakładana liczba sprzedanych lokali	p.u. (m²)	Liczba lokali w zasobie stan na koniec roku
2015	30	1200	630
2016	20	800	610
2017	20	800	590
2018	20	800	570
2019	20	800	550
2020	20	800	530
Ogółem	130	5200	

§ 8. Główne założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to:

1. Zmiany w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasta Braniewa następować będą przede wszystkim wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych, a w znacznie mniejszym zakresie w wyniku fizycznej likwidacji budynków oraz budowie nowych budynków, bądź nabywania mieszkań na wolnym rynku.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego będzie, co do zasady, następowała na rzecz najemców, którym zgodnie z art. 34 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) przysługuje pierwszeństwo nabycia zajmowanych mieszkań. Nie należy jednak całkowicie wykluczyć, że w szczególnie uzasadnionych i wyjątkowych przypadkach, uwolniony lokal będzie mógł zostać sprzedany w drodze przetargu.

3. Mając na uwadze racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Braniewa jako części miejskiego zasobu nieruchomości, należy wprowadzić pewne ograniczenia dotyczące sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,

- 2) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności szkół, przedszkoli lub innych samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) wynajmowane jako lokale zamienne na czas remontu budynku,
- 4) lokale socjalne,
- 5) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. W przypadku nieskorzystania przez najemcę z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego i odmowy jego wykupienia, miasto proponuje najemcy lokal zamienny. Odmowa oferowanej przez miasto zamiany lokali stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu dotychczasowego lokalu mieszkalnego za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia z jednoczesnym zaoferowaniem najemcy lokalu zamiennego do wynajęcia. Działania te doprowadzą do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem miasta i wpłyną na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

5. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych w trakcie funkcjonowania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby będą dokonywane ich zmiany.

6. Przy pełnej realizacji założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa w zakresie prywatyzacji, z zasobu ubędzie ok. 110 mieszkań (tj. ok. 17% zasobu) i na koniec roku 2020 pozostanie 530 lokali. W okresie realizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa, będzie na bieżąco monitorowane tempo prywatyzacji zasobu, a w przypadku spadku popytu na nabywanie mieszkań zostaną przedłożone Radzie Miejskiej w Braniewie propozycje zmian.

Wykaz ostatnich lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynków jednorodzinnych:
Tabela nr 12:

l.p.	Ulica, nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego
1	9-go Maja 11	11/6	23,88
2	9-go Maja 32	32/4	42,84
3	Armii Krajowej 27	27/3	34,48
4	Armii Krajowej 29	29/3	35,29
5	Armii Krajowej 31	31/6	36,91
6	Armii Krajowej 35	35/2	52,14
7	Armii Krajowej 39	39/2	69,70
8	Armii Krajowej 41	41/2	61,12
9	Armii Krajowej 72	72/4	59,64
10	Armii Krajowej 74	74/6	39,09
11	Bł Reginy Protman 6	6/7	32,11
12	Błotna 23	23/3	36,70
13	Drozdowa 20	20	46,52
14	Fromborska 6	6/2	66,45
15	Gdańska 29	29/2	49,23
16	Jagiełły 14	14	73,41
17	Jagiełły 17	17	73,41
18	Krasickiego 12	12/3	48,73
19	Krasickiego 19	19/3	40,89
20	Królewiecka 29	29/10	37,26
21	Łąkowa 5	5/1	84,47
22	Mielczarskiego 15	15/1	48,41
23	Mielczarskiego 17	17/3	42,14
24	Mielczarskiego 9	9/3	26,41
25	Moniuszki 9K	9K	63,57
26	Morska 19	19/2	28,32

27	Morska 41	41/2	27,41
28	Morska 5	5/3	26,63
29	Olsztyńska 12-14	14/2	40,60
30	PCK 15	15/3	30,23
31	Piaskowa 1	1/1	70,38
32	Przemysłowa 18	18/2	36,95
33	Sikorskiego 16	16/2	39,12
34	Sportowa 17	17/5	48,48
35	Szkolna 6a	6A/1	72,79
36	Zielona 14	14/8	76,21
37	Żeromskiego 13	13/1	80,70
Razem			1802,62

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Czynsz obejmuje:

- 1) Podatek od nieruchomości.
- 2) Koszty administrowania zasobem mieszkaniowym gminy.
- 3) Koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
- 4) Wydatki związane z utrzymaniem lokali, w zakresie w którym właściciel jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
- 5) Koszty utrzymania terenu oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
- 6) Koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

4. Przyjmuje się zasady ustalania czynszów lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, z wyłączeniem lokali socjalnych:

- 1) od 1 stycznia 2016 roku podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- 2) zasady, o której mowa w punkcie 1 nie stosuje się w przypadku zmian stawki czynszu polegającej na jej obniżeniu,
- 3) przy ustalaniu zmian czynszu za lokal mieszkalny przyjmuje się ustaloną przez Burmistrza stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową, przy czym każdemu punktowi tych czynników przypisuje się wskaźnik 0,75 % wartości stawki podstawowej czynszu.

Tabela czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokali mieszkalnych:

L.p.	Kryteria	Wyszczególnienie	Nazwa parametru, opis	Wartość punktowa
1	Wyposażenie budynku	ogrzewanie	c.o. z opomiarowaniem	9
			c.o. z wymiennikowni	6
			c.o. z rozdzielni	3
			Piece (etażowe, kaflowe)	0
		c.w.u.	jest	5
			Brak	-3

2	Stan techniczny	Rok budowy	zły	do 1939	0
			mierny	do 1939	10
			zadawalający	1940 - 1960	20
			średni - po remoncie	1961-1990	30
			dobry (nowo wybudowane)	1961- 1990	40
			bardzo dobry	po 1991	50
3	Lokalizacja budynku	Uciążliwość ruchu	duża ¹		-1
			mała		0
		Odległość do centrum	daleko ²		-1
			blisko		0
			centrum ³		1
		Zabudowa	zwarta		-5
			szeregowa		0
			wolno stojący		5
			jednorodzinny		65

¹ Wykaz ulic, gdzie zamieszkanie jest uciążliwe pod kątem nasilenia w ruchu drogowym:

Sikorskiego, Fromborska, Gdańska, Kościuszki, Królewiecka - całe ulice.

² Wykaz ulic położonych daleko od centrum:

Wileńska 23; Elbląska 36; Piaskowa 1; Sportowa 2,17,19; Świętokrzyska 4; Olsztyńska 12-14;

³ Wykaz ulic w centrum:

Kościuszki od nr 1 do nr 36; Armii Krajowej 2-4; 9 Maja od nr 1 do nr 17; Przemysłowa od nr 3 do nr 5, od nr 2 do nr 8; 700 Lecia nr 1-3-5-7, nr 2-4-6-8 i nr 10 -12; Elbląska nr 4, od nr 12 do nr 14; Plac Grunwaldu 4;

całe ulice:

Konarskiego, Wąska, Wiejska, Drewniana, Lisia, Kościelna, Lipowa, Gdańska, Fromborska, Reginy Protmann, Botaniczna, Wodna, Plac Wolności, Portowa.

Czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego

Lp	Kryteria	Wyszczególnienie	Nazwa parametru, opis		wartość punktowa
1	Położenie lokalu w budynku	Kondygnacja w przypadku c.o. dostarczanego z zewnątrz	Parter		-1
			I piętro		2
			II piętro		2
			III piętro		1
			IV piętro, poddasze		-1
		Kondygnacja w przypadku ogrzewania indywidualnego	Parter		3
			I piętro		2
			II piętro		1
			III piętro		0
			IV piętro, poddasze		-1
		Nasłonecznienie dla największego pokoju	Południowo - wschodnia	do południa	5
			Południowo-zachodnia	po południu	
			Północny wschód - południowy wschód	Krótko przed południem	1
			Południowy zachód - północny zachód	krótko przed zmierzchem	3
			Przedział północny zachód do północnego wschodu	brak	-5
		Atrakcyjność położenia lokalu w odniesieniu do otoczenia zewnętrznego	Widok szeroko perspektywiczny		3
			Widok ograniczony zabudową uporządkowaną		0

		budynku	Widok ograniczony zabudową nieuporządkowaną	-3
2	Rozkładowość lokalu	Rozkładowe	Wejście do pomieszczeń z przedpokoju	3
		Przejściowe	Wejście do pomieszczeń przez inne pomieszczenia	1
		Rozłączne	Pomieszczenia w lokalu rozdzielone częściami wspólnymi (np. korytarz)	-3
3	Wyposażenie lokalu w:	W.c.	W lokalu	5
			Poza lokalem - do wyłącznej dyspozycji	0
			Poza lokalem - wspólne	-3
		Łazienka	Jest	5
			Brak	-3
		Kuchnia	Kuchnia poza lokalem/ kuchnia wspólna	-3
			Ciemna, lub wnęka kuchenna	0
			Samodzielna izba	3
4	Dodatkowe pomieszczenia i części budynku	Przynależne do mieszkania	Piwnica lub komórka	1
			Taras, loggia, balkon	1
		Możliwość użytkowania	Strychu, suszarni	1
			Pralni	1
			Wózkarni	1
5	Stan urządzeń technicznych w lokalu	Zły	Nie nadają się do dalszego używania	-3
		Mierny	Nadają się do dalszego używania po wyk. napraw kapitalnych	-1
		Zadawalający	Nadają się do dalszego używania po wyk. napraw bieżących	0
		Dobry	Nadają się do dalszego używania bez napraw, a zużycie średnio do 20 %	1
		Bardzo dobry	Nadają się do dalszego używania bez napraw, a zużycie do 5%	3

5. Przyjmuje się zasady ustalania czynszów dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych:

- 1) Czynsz za najem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wynosi 30 % najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 2) Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
- 3) Zmiana czynszu nie może być dokonywana częściej, niż co 6 miesięcy.

6. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, dla lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w drodze zarządzenia ustala Burmistrz. Czynsz ustalany będzie na podstawie systemu oceny tych czynników i ustaleń wzrostu stawek w granicach określonych w ustawie.

7. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

8. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

9. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inaczej.

10. Wpływ z czynszów jest głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania budynków gminnych i z udziałem Gminy Miasta Braniewa.

11. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe dla najemców, których średni miesięczny dochód brutto przypadający na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

- 1) do 40% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – wysokość obniżki 15% wysokości czynszu,
- 2) od 41% do 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym – wysokość obniżki 5% wysokości czynszu.

12. Obniżek dochodowych, o których mowa w ust. 11 nie stosuje się w odniesieniu do lokatorów, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach bez tytułu prawnego lub oddanych w bezpłatne używanie za zgodą Burmistrza i zalegają z opłatami czynszowymi, chyba że w stosunku do zadłużonego użytkownika lokalu rozłożono na raty bądź odroczone spłatę należności, a użytkownik wywiązuje się z warunków zawartej umowy lub zadłużenie zostało spłacone,
- 2) zamieszkują w lokalach podnajętych oraz zajętych samowolnie,
- 3) zamieszkują w lokalach, co do których nie nabywają uprawnień do najmu z mocy prawa lub na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Braniewie w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, chyba że uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej o przydział lokalu zamiennego zgodnie z normą zaludnienia i nie posiadają zadłużenia w bieżących opłatach,
- 4) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

13. Obniżki dochodowe przysługują do faktycznej powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, nie więcej jednak niż do:

- a) 35 m² - dla 1 osoby
- b) 40 m² - dla 2 osób
- c) 45 m² - dla 3 osób
- d) 55 m² - dla 4 osób
- e) 65 m² - dla 5 osób
- f) 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5 m².

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności i uprawnienie do dodatkowego metrażu, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkałych w lokalu.

14. Obniżki dochodowe przyznawane są na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

15. W trakcie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa będą monitorowane oraz analizowane skutki zastosowania obniżek dochodowych. W uzasadnionych przypadkach zostaną przedłożone Radzie Miejskiej w Braniewie propozycje zmian w tym zakresie.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA BRANIEWA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA NA LATA 2015 - 2020.

§ 10. 1. W całym procesie zarządzania zasobem mieszkaniowym uczestniczą:

- 1) Burmistrz,
- 2) ABK,
- 3) Zarządcy nieruchomości.

2. Komunalny zasób mieszkaniowy

Zarząd nad lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Braniewa, sprawuje wyłącznie ABK – samorządowy zakład budżetowy Gminy Miasta Braniewa.

W imieniu Gminy Miasta Braniewa ABK gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości między innymi poprzez:

- 1) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości,
- 2) prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją wpływów z czynszów, a w szczególności:
 - a) analizowanie wpływów z czynszów, przygotowywanie wniosków o zmianę stawek czynszu,
 - b) proponowanie rozwiązań dotyczących reformy czynszów i wdrażanie związanych z tym mechanizmów szybszej poprawy stanu zasobu nieruchomości,
- 3) prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i realizacją bieżących remontów w tym:
 - a) opracowanie rocznych i długoletnich planów remontów uwzględniających remonty priorytetowe,
 - b) opracowanie i wdrażanie programów związanych z uaktualnieniem potrzeb remontowych,
 - c) wybór wykonawców robót i usług budowlanych w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych oraz nadzór nad wykonywanymi robotami,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości (budynków, budowla, lokali mieszkalnych i lokatorów),
- 5) administrowanie gminnymi lokalami mieszkalnymi, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów na dostawę mediów i usług,
- 6) prowadzenie spraw dotyczących komunalnych lokali mieszkalnych, w tym również przydziału lokali mieszkalnych przy współpracy za Społeczną Komisją Mieszkaniową, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu i innych umów wynikających z realizowanego zadania oraz przekwaterowywanie osób z budynków przeznaczonych do remontu lub rozbiórki.
- 7) reprezentowanie Gminy Miasta Braniewa jako właściciela w podejmowaniu uchwał, w trybie prawem przewidzianym, we wspólnotach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem dbałości o stan techniczny budynków i ekonomiczne zarządzanie tymi nieruchomościami,
- 8) prowadzenie spraw dotyczących utrzymywania i najmu lokali użytkowych,
- 9) sprawowanie trwałego zarządu nieruchomościami, w przypadku powierzenia takiego zarządu,
- 10) prowadzenie w imieniu gminy postępowań zmierzających do wyegzekwowania należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i budynków, łącznie z sądowym i komorniczym dochodzeniem roszczeń oraz zaspokajanie roszczeń właścicieli i najemców z tytułu wniesionych kaucji mieszkaniowych,
- 11) reprezentowanie Gminy Miasta Braniewa przed sądami i organami egzekucyjnymi w sprawach o eksmisję i innych sprawach, które wyłonią się w trakcie działalności statutowej ABK.

Aby ograniczyć zwiększanie się należności komunalnego zasobu o koszty związane z opłatami niezależnymi od właściciela należy umożliwiać dostawcom np. wody, rozliczanie korzystających z niej na każdym budynku – tak aby każdy użytkownik lokalu miał podpisaną umowę na dostawę do lokalu mediów lub usług z dostawcą tych mediów lub usług.

3. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Braniewie.

4. Wspólnoty mieszkaniowe

Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie Wspólnot Mieszkaniowych. Gmina Miasta Braniewa, jako jeden ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach, ma obowiązek ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe autonomicznie decydują o zarządzie nieruchomością wspólną zlecając go uprawnionym osobom fizycznym lub prawnym.

Na terenie Gminy Miasta Braniewa, administrowaniem nieruchomościami zajmuje się wielu zarządców nieruchomości. Uprawnienia właścicielskie w imieniu Gminy Miasta Braniewa w tych nieruchomościach sprawuje ABK na podstawie udzielonego pełnomocnictwa poprzez współdziałanie z pozostałymi właścicielami i zarządcami w zarządzie nieruchomością wspólną.

W zasobach należących do wspólnot mieszkaniowych pobierane są zaliczki miesięczne na koszty zarządu, w skład których wchodzi: koszty administrowania, konserwacji, eksploatacji i remontów dotyczących części wspólnych. Wysokość tych zaliczek ustalana jest przez ogół współwłaścicieli danej nieruchomości.

Gmina Miasta Braniewa zobowiązana jest do terminowego przekazywania ich na konto wspólnot mieszkaniowych.

5. Realizacja założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa zmierzająca do uzyskania optymalnego poziomu stanu technicznego i ilościowego zasobu mieszkaniowego, zmniejszonego na skutek sprzedaży mieszkań oraz rozbiórek budynków może spowodować w latach przyszłych dokonanie zmian co do sposobu zarządzania tym zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej wraz z planowanymi wydatkami.

§ 11. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach obowiązywania Programu będą środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy Miasta Braniewa, wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe, lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy oraz lokale użytkowe, będące własnością Gminy Miasta Braniewa, pozyskane środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów rządowych i Unii Europejskiej oraz preferencyjne kredyty umożliwiające pozyskanie dotacji i premii. Eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowa z natury rzeczy, bowiem, będąc formą pomocy Gminy Miasta Braniewa dla niezamożnej części wspólnoty samorządowej, nie może być działalnością dochodową.

Najemcy lokali o pełnym standardzie oraz o obniżonym standardzie, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych opłacają czynsz na zasadach określonych w rozdziale V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Analiza kondycji finansowej komunalnego zasobu mieszkaniowego

L p	Wydatki związane z utrzymaniem komunalnego zasobu mieszkaniowego	2015	2016	2017	2018	2019	2020
a.	Eksploatacja (bez wynagrodzenia zarządcy)	170 400	171 800	172 000	172 500	173 000	173 500
	Wynagrodzenie zarządcy	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600	138 600
b.	Fundusz remontowy	480 400	480 400	480 400	480 400	480 400	480 400
c.	Konserwacja	60 891	60 900	61 000	61 300	61 900	62 200
1	Łącznie koszty zarządu nieruchomością wspólną	850 291	851 700	852 000	852 800	854 100	854 700
2	Koszt administracji komunalnym zasobem mieszkaniowym	505 420	458 600	463 200	467 800	472 500	477 200
3	Prace i materiały konserwacyjne na budynkach, lokalach - na zgłoszenie po przeglądzie okresowym	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
4	Zobowiązania komunalnego zasobu mieszkaniowego (czynsz + opłaty niezależne od właściciela)	90 000	100 000	110 000	121 000	129 000	138 000
5	Koszty sądowe i pokrewne windykacji należności	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000

Łącznie planowane wydatki	1 489 711	1 454 300	1 470 200	1 487 600	1 502 600	1 517 400
Prognozowany wpływ z czynszu (bez opłat niezależnych od właściciela)	1 181 472	1 261 000	1 321 920	1 351 900	1 371 600	1 387 440
Saldo (wpływ - wydatki)	-308 239	-193 300	-148 280	-135 700	-131 000	- 129 960

Zakładana podwyżka czynszu

Lp.	Rok	Prognozowany przypis czynszu
1	2015	1 181 472 ,00 zł
2	2016	1 261 000 ,00 zł
3	2017	1 321 920 ,00 zł
4	2018	1 351 900 ,00 zł
5	2019	1 371 600 ,00 zł
6	2020	1 387 440 ,00 zł
Razem:		7 875 332 ,00 zł

W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 - 2020, analiza planowanych kosztów jakie generuje zasób oraz planowanych wydatków jednoznacznie wskazuje, że niemożliwe jest jego zbilansowanie z możliwością przeznaczenia środków na remonty budynków i lokali. Kwoty te mogą być pozyskane przy założeniu, że prognozowany wpływ z czynszu powinien rosnąć w każdym roku w stosunku do roku poprzedniego. Do roku 2020, wszystkie potrzeby remontowe komunalnego zasobu mieszkaniowego mogą być finansowane ze środków pochodzących z dotacji przedmiotowych właściciela tego zasobu. Środki finansowe na remonty mogą być pozyskiwane z następujących źródeł:

1. Ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.
2. Ze sprzedaży pozostałego mienia komunalnego.
3. Z wpływów z podatku od nieruchomości.
4. Środki unijne np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Rozdział 8.**PLANOWANE WYDATKI NA UTRZYMANIE KOMUNALNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
NA LATA 2015 – 2020****§ 12.**

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Koszt bieżącej eksploatacji	639 420	602 600	618 200	634 800	648 500	662 700
2	Koszt remontów i modernizacji lokali i budynków komunalnych	203 838	195 117	199 937	165 605	207 399	179 413
3	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	850 291	851 700	852 000	852 800	854 100	854 700

Wyszczególnione wyżej koszty i wydatki mają swoje źródła w:

1. Koszty bieżące i eksploatacji ze wskazaniem ich struktury, szczegółowo omówione są w Rozdziale VII Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 - 2020.

2. Koszty remontu i modernizacji lokali i budynków komunalnych szczegółowo przedstawiono w Rozdziale III Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 - 2020.

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną ze wskazaniem ich struktury oraz wydatki inwestycyjne, przedstawione zostały w Rozdziale VII Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Braniewa na lata 2015 – 2020.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA

§ 13. Polityka lokalowa Gminy Miasta Braniewa określa potrzeby i metody niezbędne do realizacji zadań gminy określonych przepisami prawa, a w szczególności: ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) i ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

W myśl przepisów zawartych w tych aktach, na gminie ciąży obowiązek (w ramach zadań własnych): "tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej".

Mając na uwadze ograniczone środki finansowe budżetu Gminy Miasta Braniewa, należy przede wszystkim podejmować działania w celu pozyskania lokali socjalnych.

Obowiązek ten spoczywa bowiem na Gminie Miasta Braniewa, zarówno z uwagi na pogłębiające się ubożenie społeczeństwa, jak również w związku z wyrokami sądowymi, w których orzeczono uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (dotyczy to również mieszkańców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych należących do gestorów zasobów mieszkaniowych innych niż Gmina Miasta Braniewa).

Dalsze inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego powinny uzyskać priorytet przy ustalaniu budżetu na kolejne lata.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się priorytetowe zasady:

1. Dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uprawnionych mieszkańców gminy miejskiej;
2. Racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym;
3. Racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
4. Poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali mieszkalnych;
5. Dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
6. Kontynuowanie polityki w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych i budynków jednorodzinnych poprzez sprzedaż ostatnich lokali Gminy Miasta Braniewa w tych budynkach na rzecz obecnych najemców;
7. Zakłada się umożliwianie zamiany najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu;
8. Gmina Miasta Braniewa będzie umożliwiała rodzinom zajmującym lokale o niższym standardzie wymianę na lokale z wyższym standardem, w których zamieszkują najemcy po orzeczonej eksmisji, w ramach zasobu mieszkaniowego gminy;
9. Gmina Miasta Braniewa będzie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe o eksmisję z lokali innych właścicieli poprzez udostępnianie lokali gminnych dla rodzin eksmitowanych na podstawie odrębnych porozumień zawartych z poszczególnymi właścicielami.
10. Dopuszcza się zastosowanie mobilnych całorocznych kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.
11. Planuje się wprowadzenie programu budownictwa mieszkaniowego przy udziale środków własnych oraz zewnętrznych źródeł finansowania, skierowanego do mieszkańców Gminy Miasta Braniewa, w którym będzie realizowany najem, a następnie sprzedaż lokali mieszkalnych w systemie ratalnym.
12. Zakłada się wzmocnienie i usprawnienie procesu windykacyjnego poprzez:
 - 1) zwiększenie rotacji zadłużonych lokatorów w ramach zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem:

- a) zamian lokali, w celu racjonalizacji liczby osób zamieszkałych w lokalach, w stosunku do powierzchni oraz kosztów utrzymania lokalu i sytuacji materialnej lokatorów,
 - b) negocjacji z dłużnikami celem ich przekonania do zamian zajmowanych mieszkań, na lokale o niższych kosztach utrzymania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i prowadzenia postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego przekwaterowania do takiego lokalu,
 - c) wyroków eksmisyjnych w celu ograniczenia przyrostu należności i racjonalizacji kosztów utrzymania lokalu, zwłaszcza w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały,
- 2) zwiększenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w celu przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych poprzez :
- a) budowę nowych lub adaptację istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) wskazywanie, jako lokal socjalny, lokali o obniżonym standardzie,
 - c) wynajem przez Gminę Miasta Braniewa lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnájęcia osobom uprawnionym,
- 3) wzmożenie działań windykacyjnych mających na celu uzyskiwanie wyroków sądowych nakazujących eksmisję zadłużonych lokatorów,
- 4) maksymalne skrócenie procesu windykacji należności, w tym wzmożenie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem ograniczenia przedawniania się należności,
- 5) wpisywanie zadłużonych najemców i byłych najemców do rejestru dłużników
- 6) wdrożenie programu skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Braniewa
- 7) współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie, w przedmiocie rozpoznawania sytuacji socjalno-bytowej dłużników oraz określenia sposobów udzielania pomocy zadłużonym lokatorom.
13. Gmina Miasta Braniewa będzie dążyła do poprawy zagospodarowania terenów wewnątrzosiedlowych poprzez podejmowanie następujących działań :
- 1) inicjowanie i tworzenie z udziałem wspólnot mieszkaniowych koncepcji zagospodarowania tych terenów z uwzględnieniem :
 - układu komunikacji pieszo-jezdnej,
 - usytuowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - posadowienia obudów śmietników na odpady komunalne,
 - elementów małej architektury i zieleni niskiej z placami zabaw dla dzieci.
 - 2) wydzielanie terenów dla poszczególnych wspólnot lub zespołów wspólnot,
 - 3) tworzenie oferty sprzedaży nieruchomości gruntowych na korzystnych warunkach na rzecz wspólnot,
 - 4) tworzenie ofert mających na celu korzystanie z nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa na rzecz wspólnot,
 - 5) dopuszcza się, w miarę możliwości finansowych w ramach budżetu Gminy Miasta Braniewa, wsparcie finansowe dla wspólnot mieszkaniowych na modernizację podwórek oraz tworzenie nowej infrastruktury osiedlowej,
 - 6) występowanie do właścicieli wyodrębnionych lokali na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami z roszczeniem o nabycie udziałów w działkach przyległych.

Rozdział 10.**POMOC GMINY MIASTA BRANIEWA DLA RODZIN Z ZADŁUŻENIEM CZYNSZOWYM ZAJMUJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE W GMINNYM ZASOBIE MIESZKANIOWYM**

§ 14. Zakłada się kontynuowanie programu pomocowego Gminy Miasta Braniewa mającego na celu wsparcie najuboższych rodzin w uregulowaniu należności czynszowych poprzez:

- 1) Rozkładanie na raty lub odraczanie spłaty zaległości czynszowych przez Burmistrza w formie ugody na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Braniewie w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasta Braniewa lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, a także organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg oraz o stosowaniu z urzędu (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 197 , poz. 2530, z dnia 07.12.2010r.)
- 2) Proponowanie w szerokim zakresie zamian lokali, w tym na lokale mniejsze o niższym standardzie z niższym czynszem,
- 3) Usprawnienie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych,
- 4) Ponowne zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami, które częściowo lub całkowicie spłaciły należność główną w celu umożliwienia tym osobom korzystania z dodatku mieszkaniowego,
- 5) Stałą współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie w zakresie możliwości udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika (wywiad).

Rozdział 11.**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 15. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2015 –2020 zakłada :

1. Podwyższanie standardu technicznego budynków poprzez kontynuację zadań remontowych budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
2. Dalszą prywatyzację lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Kontynuację polityki czynszowej z planowanym wzrostem czynszu, zmierzającej do osiągnięcia 3% wartości odtworzeniowej.
4. Kontynuację działań umożliwiających przeprowadzenie zamiany mieszkań, najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu oraz umożliwienie rodzinom zajmującym lokale o niższym standardzie wymianę na lokale z wyższym standardem w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.
5. Usprawnienie procesu windykacyjnego.
6. Pozyskiwanie do zasobu nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych poprzez budowę budynków, modernizację i adaptację nieruchomości gminnych, pozyskiwanie lokali w ramach PPP, w zamian za grunty przekazywane dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego
7. Poprawę zagospodarowania terenów wewnątrzsiedlowych poprzez dzierżawę i sprzedaż tych gruntów na rzecz wspólnot.