

UCHWAŁA NR III/14/2018
RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU
z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Biskupiec na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) 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 (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska w Biskupcu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019-2023 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 1

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Biskupiec tworzą lokale położone zarówno w budynkach, w których wyodrębniono własność lokali (wspólnoty mieszkaniowe), jak również w budynkach stanowiących własność Gminy oraz gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tychże podmiotów.

2. Na dzień 30 listopada 2018 r. stan gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

1) Liczba budynków gminnych:	67
2) Liczba budynków położonych w granicach miasta stanowiących własność Gminy	45
3) Liczba budynków położona poza granicami miasta	22
4) Liczba budynków będących współwłasnością Gminy	70
5) Liczba mieszkań komunalnych w budynkach wymienionych w pkt 4	258
6) Łączna powierzchnia mieszkań komunalnych (m ²)	26033
7) Liczba mieszkań gminnych położonych w granicach miasta	418
8) Liczba mieszkań gminnych położonych poza granicami miasta	157
9) Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony	437
10) Liczba lokali socjalnych	138

3. Burmistrz Biskupca w drodze zarządzenia aktualizuje wykaz lokali socjalnych.

4. W latach objętych Programem przewiduje się niżej wymienione zmiany wielkości zasobu:

Tabela Nr 1 Prognoza wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkalne	427	417	407	397	387
Lokale socjalne	171	171	171	171	171
Ogółem	598	588	578	568	558

§ 3. 1. Mimo dotychczasowych prac remontowych i modernizacyjnych w gminnym zasobie mieszkaniowym w dalszym ciągu będą prowadzone w miarę możliwości technicznych prace

modernizacyjne zmierzające do wydzielenia samodzielnych toalet w lokalach nie posiadających ich do tej pory.

2. Prace remontowe zarówno budynków jak też poszczególnych lokali będą realizowane zgodnie z możliwościami finansowymi na podstawie aktualizowanych protokołów z okresowych przeglądów technicznych obiektów.

3. Aktualnie w gminnym zasobie mieszkaniowym 6 budynków wymaga kapitalnego remontu, 27 budynków wymaga remontu elewacji lub naprawy dachu. Stan techniczny pozostałych obiektów nie wymaga prac remontowych.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego

§ 4. Podstawowym celem działania gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w remont i modernizację zasobu.

§ 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy mimo sukcesywnych dotychczasowych działań wymaga dalszych nakładów remontowych. Sporządzone protokoły z dokonanych pięcioletnich przeglądów technicznych wykazały konieczność przeprowadzenia szeregu prac remontowych oraz bieżących napraw budynków i lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Do najważniejszych prac remontowych należą: naprawa elewacji, więźba i pokrycie dachu, obróbki blacharskie, malowanie klatki schodowej, naprawa trzonów kominowych, stropów, posadzek oraz instalacji wod.-kan., elektrycznych i pieców kaflowych. Ponadto będą prowadzone prace osuszeniowe, odgrzybieniuowe, izolacyjne oraz naprawa bądź wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 6. W latach 2019 - 2023 planuje się remont 100 -150 lokali mieszkalnych, w każdym roku 20 - 30 lokali w miarę możliwości finansowych.

§ 7. Podstawą określenia wydatków na kolejne lata oraz sposobu realizacji remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wpisy w książkach obiektów po dokonanych przeglądach okresowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Zakłada się, że w latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z zasadami odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Biskupcu.

2. W procesie sprzedaży mieszkań, będą realizowane w pierwszej kolejności sprzedaże w budynkach, w których Gmina posiada niewielkie udziały w częściach wspólnych nieruchomości.

3. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych przyjmuje się zbycie w latach objętych Programem na poziomie 10 mieszkań w każdym roku.

4. Realizacja założonego planu uzależniona jest przede wszystkim od liczby złożonych przez najemców wniosków o ich wykup oraz realizacji planów remontowych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Gminna polityka czynszowa powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2019 – 2023 na poziomie umożliwiającym zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2. W przypadkach wysokich, kosztów remontów bądź wynikających z wymaganych obowiązujących przepisów kosztów modernizacji budynków, nieruchomości takie będą zbywane na podstawie odrębnych stosownych przepisów.

3. W dalszym ciągu realizowane będą działania egzekucyjne należności czynszowych, co może inicjować kolejne zamiany lokali a w rezultacie efektywniejsze ich wykorzystanie.

§ 10. 1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, Burmistrz Biskupca w drodze zarządzenia ustala bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników zawartych w §11.

2. Maksymalna stawka czynszu w stosunku miesięcznym za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 1/12 niżej podanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- | | |
|------------|----------------------------------|
| a) 2019 r. | - 2,00 % wartości odtworzeniowej |
| b) 2020 r. | - 2,10 % |
| c) 2021 r. | - 2,40 % |
| d) 2022 r. | - 2,80 % |
| e) 2023 r. | - 3,00 % |

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Nr XXIII/154/2016 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r., poz. 3018 ze zm.)

2) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;

3) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018 poz. 1234 ze zm.).

4. Wysokość udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

Tabela Nr 1. Obniżki czynszu uzależnione od dochodu gospodarstwa domowego

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki czynszu
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

* najniższa emerytura - kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1 i 2, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla lokalu socjalnego.

§ 11. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym za utrzymanie czystości oraz energię elektryczną. Najemca oprócz czynszu uiszcza również opłaty niezależne od właściciela.

2. Położenie budynku załącznik graficzny - plan miasta Biskupca:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1) I strefa | 103 % stawki bazowej |
| 2) II strefa | 100 % |
| 3) III strefa i tereny wiejskie | 97 % |

3. Budynki usytuowane na granicy poszczególnych stref rozpatrywane będą w całości na korzyść najemców.

4. Położenie lokalu w budynku:

- | | |
|---|----------------------|
| 1) I i II piętro | 103 % stawki bazowej |
| 2) Suterena, parter, III i następne piętro oraz poddasze: | 97 % |

W sytuacji, gdy piętro jest jednocześnie poddaszem stosuje się stawkę korzystniejszą dla najemcy.

5. Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu z tytułu wyposażenia i stanu technicznego lokalu.

1) Wyposażenie mieszkań:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Mieszkanie wyposażone we wszystkie instalacje (bez c. w.) | 100 % stawki bazowej |
| b) Mieszkanie wyposażone we wszystkie instalacje i c. w. | 103 % |
| c) Mieszkanie bez c.o. (wytwarzanego poza lokalem) | 97 % |
| d) Mieszkanie bez instalacji gazowej | 97 % |
| e) Mieszkanie bez instalacji wod. - kan. | 97 % |
| f) Mieszkanie posiadające wspólne wc | 97 % |
| g) Mieszkanie z ciemną kuchnią | 97 % |

2) Jeżeli lokal usytuowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki stawkę czynszu należy pomniejszyć o 50 %

6. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym.

7. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 12. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec sprawuje Burmistrz Biskupca przy pomocy Urzędu Miejskiego w Biskupcu.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec to działania polegające na:

- efektywnym i sprawnym działaniu podmiotu zarządzającego,
- poprawie jakości obsługi mieszkańców,

- utrzymaniu, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych,
 - ograniczeniu wzrostu kosztów eksploatacyjnych,
 - sprawnej realizacji obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.
3. W latach 2019 - 2023 nie planuje się zmian sposobu i zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są dochody z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie komunalne.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w gminnym budżecie na dany rok.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 14. 1. Szacunkową wysokość wydatków w latach objętych Programem, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami, w których Gmina posiada swoje udziały, przedstawiają się zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela Nr 2. Prognoza wydatków na gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wyszczególnienie	2019 [zł]	2020 [zł]	2021 [zł]	2022 [zł]	2023 [zł]
Koszty bieżącej eksploatacji	600.000	580.000	560.000	550.000	550.000
Koszty remontów i modernizacji	540.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Koszty zarządu	220.000	220.000	235.000	235.000	250.000

2. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie gminnego zasobu mieszkaniowego po zakończeniu w roku 2019 inwestycji polegającej na budowie budynku komunalnego 33 - mieszkaniowego.

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym to przede wszystkim:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) inicjowanie zamian lokali, w celu dostosowania kosztów ich utrzymania do możliwości finansowych najemców,
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnych i terminowych wpływów z tytułu czynszu,
- 5) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych, w oparciu o art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6) udział w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z właścicieli,

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Biskupiec.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
A. Radziszewska
Alina Radziszewska

Załącznik do Uchwały Nr III/14/2018
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 28 grudnia 2018 r.



