

UCHWAŁA nr XLI/300/13
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec
na lata 2014 – 2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym (tj.Dz.U. z 2013 r. poz.594; Dz.U. z 2013 r. poz. 645) oraz art.21 ust.1pkt 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. 2005 Nr 31 poz. 266, Dz.U.04.281.2783, Dz.U.04.86.602, Dz.U.06.94.657, Dz.U.06.167.1193, Dz.U.06.86.602, Dz.U.06.249.1833, Dz.U.07.128.902, Dz.U.07.173.1218; Dz.U. 2010.3.13, 2011.224.1342 i Dz.U. z 2012 poz. 951) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018 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 I

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.1 Na dzień 31 października 2013 r. stan gminnych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

1) Liczba budynków gminnych:	69
2) Liczba budynków położonych w granicach miasta stanowiących własność gminy	48
3) Liczba budynków położona poza granicami miasta	21
4) Liczba budynków będących współwłasnością gminy	66
5) Liczba mieszkań komunalnych w budynkach wymienionych w ust. 4	282
6) Łączna powierzchnia mieszkań komunalnych (m ²)	26250
7) Liczba mieszkań gminnych położonych w granicach miasta	448
8) Liczba mieszkań gminnych położonych poza granicami miasta	124
9) Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony	486
10) Liczba lokali socjalnych	86

§2.2 Burmistrz Biskupca w drodze zarządzenia aktualizuje wykaz lokali socjalnych.

§3. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia lub sprzedaży przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział II

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

§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 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. W kilku przypadkach należy opracować opinie techniczne naprawy elementów konstrukcyjnych budynków i przeprowadzić prace osuszeniowe, odgrzybieniu oraz izolacyjne. W dalszym ciągu będzie sukcesywnie prowadzona wymiana stolarki okiennej.

§6. W latach 2013 + 2018 planuje się remont 50 +100 lokali mieszkalnych, w każdym roku 10 + 20 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 III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§8. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż około 50 lokali, po około 10 w każdym roku w oparciu o dane dotyczące sprzedaży lokali z lat ubiegłych. Powyższe dane mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu regulacji prawnych dotyczących sposobu nabywania lokali przez dotychczasowych najemców oraz budynków przekazywanych przez inne podmioty na rzecz Gminy Biskupiec.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§9. Działania w sferze polityki czynszowej uwzględniać będą:

- 1) ochronę najuboższych najemców poprzez zastosowanie obniżki czynszu oraz system dodatków mieszkaniowych oraz dodatku energetycznego,
- 2) stale podnoszenie standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
- 3) tworzenie warunków do dokonywania dobrowolnych zamian lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego.

§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 wg art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów:

a) 2014	-2,00%	wartości odtworzeniowej
b) 2015	-2,10%	
c) 2016	-2,40%	
d) 2017	-2,80%	
e) 2018	-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 XXV/217/08 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 5 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec (Dz.U.Woj. Warm.-Maz. Nr 8 poz.226 z 2009 r., Nr 29 poz. 626 z 2010 r. ze zm.)

2) obniżkę czynszu przyznaje się najemcom spełniającym kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zajmującym lokal, którego powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 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 zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Powierzchnię tę powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają powiatowe zespoły do spraw orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2008 r. Nr 14, poz. 92 ze zm.);

3) 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;

4) 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

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

	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, energię ciepłą i 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 urządzenia (z c.o. bez c.w.)	100% stawki bazowej
---	---------------------

- b) Mieszkanie wyposażone we wszystkie instalacje i c.w. 103%
- c) Mieszkanie bez c.o. 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 za najem lokalu socjalnego wynosi 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział V

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

§ 12. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są w 100% przez Zakład Nieruchomości Lokalowych Sp. z o.o. w Biskupcu.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Środki finansowe niezbędne do realizacji polityki mieszkaniowej gminy będą pozyskiwane z poniższych źródeł:

- 1) przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) programy rządowe i pozarządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§14. Planowane wydatki remontowe gminnych lokali mieszkalnych oraz budynków:

1) Lokale w budynkach gminnych:

a) 2014 r.	-	200	tys.	PLN,
b) 2015 r.	-	250	tys.	PLN,
c) 2016 r.	-	300	tys.	PLN,
d) 2017 r.	-	350	tys.	PLN,
e) 2018 r.	-	400	tys.	PLN,

2) Lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy:

a) 2014 r.	-	50	tys.	PLN,
b) 2015 r.	-	45	tys.	PLN,
c) 2016 r.	-	45	tys.	PLN,
d) 2017 r.	-	40	tys.	PLN,
e) 2018 r.	-	40	tys.	PLN,

§15. Koszty zarządu lokalami gminnymi w ujęciu prognozowym w latach 2014 - 2018 wynosić winny ok. 500 tys. PLN rocznie i będą zmieniały się w zależności od liczby sprzedawanych bądź pozyskiwanych lokali oraz windykacji należności.

Rozdział VIII

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

§16.1. Przebudowa lokali mająca na celu poprawę walorów użytkowych mieszkań na wniosek i koszt najemców.

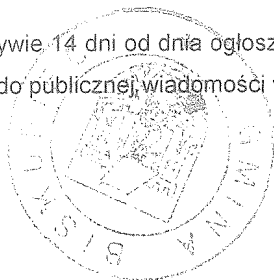
2. Sukcesywne remonty i modernizacja obecnych i przyszłych zasobów przy uwzględnieniu rządowych i pozarządowych programów wspierających budownictwo mieszkaniowe.
3. Wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych, w związku z nowelizacją art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

Rozdział IX

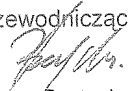
Przepisy końcowe

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§18. 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.



Wiceprzewodniczący Rady


Roman Bartycha

