

Zarządzenie nr 83/2024
Burmistrza Biskupca
z dnia 12 marca 2024 r.

- wystąpienie do Rady Miejskiej o podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec na lata 2024 - 2029.

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j:Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

Burmistrz Biskupca zarządza :

§ 1

Wystąpić do Rady Miejskiej o podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec na lata 2024 - 2029, w brzmieniu jak w załączonym projekcie.

§ 2

Do przedstawienia projektu uchwały upoważnić Starszego Specjalistę ds. Lokalowych.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 12 marca 2024 r.

Burmistrz Biskupca

mgr Kamil Kozłowski

UCHWAŁA NR .../...../2024
RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU
z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Biskupiec na lata 2024-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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 (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Biskupcu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec na lata 2024 - 2029 z uwzględnieniem jego wielkości oraz stanu technicznego, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokości kosztów oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, zwany dalej „Programem”.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale przeznaczone na najem socjalny, tymczasowy i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.1. Na dzień 29 lutego 2024 r. stan gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- | | |
|--|-------|
| 1) Liczba budynków gminnych: | 58 |
| 2) Liczba budynków położonych w granicach miasta stanowiących własność Gminy | 38 |
| 3) Liczba budynków położona poza granicami miasta | 20 |
| 4) Liczba budynków będących współwłasnością gminy | 64 |
| 5) Liczba lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w pkt 4 | 217 |
| 6) Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych (m ²) | 23871 |
| 7) Liczba lokali mieszkalnych położonych w granicach miasta | 388 |
| 8) Liczba lokali mieszkalnych położonych poza granicami miasta | 142 |
| 9) Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony | 414 |
| 10) Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego | 116 |

2. W latach objętych Programem przewiduje się niżej wymienione zmiany wielkości zasobu uwzględniające sprzedaż, budowę nowego budynku wielorodzinnego oraz przekształcenia statusu obecnych lokali.

Tabela Nr 1 Prognoza wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy	2024 [szt.]	2025 [szt.]	2026 [szt.]	2027 [szt.]	2028 [szt.]	2029 [szt.]
Najem lokali na czas nieoznaczony	414	433	425	417	409	403
Najem socjalny i tymczasowy	116	120	120	120	120	120
Ogółem	536	553	545	537	529	523

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

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, 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 remont i modernizację zasobu.

§ 5. 1. 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, pokrycia dachowego, częściowa wymiana więźby dachowej, obróbek blacharskich, malowanie klatek schodowych, 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 naprawa bądź wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmiana sposobu ogrzewania.

2. Aktualnie w gminnym zasobie mieszkaniowym 4 budynki wymagają kapitalnego remontu, 13 budynków wymaga remontu dachu, natomiast 24 budynki wymagają remontu elewacji.

3. Wiek budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy z podziałem na nieruchomości gminne oraz stanowiące współwłasność we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Tabela Nr 2 Okres oddania do użytku budynków mieszkalnych

	Przed 1945 r.	1945 - 2000	Po 2000 r.
Udział w gminnym zasobie	71 %	15 %	14 %
Udział we wspólnotach mieszkaniowych	50 %	50 %	-

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3

Stan techniczny	2024 [%]	2025 [%]	2026 [%]	2027 [%]	2028 [%]	2029 [%]
Dobry	60	61	65	70	75	79
Dostateczny	30	30	28	25	21	18
Niedostateczny	10	9	7	5	4	3

§ 6. W latach 2024 - 2029 planuje się remont 120 lokali mieszkalnych, w każdym roku 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 ksiązkach obiektów po przeprowadzonych 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. Sprzedaży będą podlegały również wysiedlone budynki z powodu wysokich kosztów kompleksowych remontów budowlanych.

4. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych przyjmuje się zbycie w latach objętych Programem na poziomie 5 - 8 mieszkań w każdym roku.

5. 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 2024 – 2029 na poziomie umożliwiającym zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych.

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

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

4. W miarę możliwości będą wydzielane pomieszczenia tymczasowe na potrzeby realizacji egzekucji komorniczych.

§ 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) 2024 r.	- 3,20 % wartości odtworzeniowej
b) 2025 r.	- 3,40 %
c) 2026 r.	- 3,60 %
d) 2027 r.	- 3,70 %
e) 2028 r.	- 3,80 %
f) 2029 r.	- 3,90 %

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 XXXIII/207/2021 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2021 r., poz. 2861 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 deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2023 poz. 725).

4. Wysokość kwoty 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 4 Obniżki czynszu w gminnych lokalach mieszkalnych

	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.

5. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 3 i 4, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla najmu socjalnego lokalu.

§ 11. 1. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali:

a) Położenie budynku określone na załączniku graficznym do uchwały - plan miasta

Biskupca:

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

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

b) 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.

c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje (bez c. w.) | 100 % stawki bazowej |
| 2) Budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje i c. w. – stan dobry i dostateczny: | 103 % |
| 3) Budynek i lokal bez c.o. (wytwarzanego poza lokalem) | 97 % |
| 4) Budynek i lokal bez instalacji gazowej | 97 % |
| 5) Budynek i lokal bez instalacji wod. - kan. | 97 % |
| 6) Lokal posiadający wspólne wc | 97 % |
| 7) Lokal z ciemną kuchnią | 97 % |

8) Ogólny stan techniczny budynku:

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

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 oraz administratora – Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Biskupcu Sp. z o.o. z siedzibą 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,
- ograniczenie emisji CO₂
- sprawnej realizacji obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

3. W latach 2024 – 2029 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 będą 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 oraz programy rządowe i pozarządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 14.1. Szacunkową wysokość kosztów 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 wspólnymi, których Gmina Biskupiec jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4 Prognoza kosztów na gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym

Wyszczególnienie	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]	2028 [zł]	2029 [zł]
Bieżąca eksploatacja	999.000	1.080.000	1.110.000	1.210.000	1.200.000	1.280.000
Remonty i modernizacja	240.000	260.000	270.000	300.000	310.000	330.000
Koszty inwestycyjne	1.500.000	-	-	-	-	-

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	215.000	215.000	220.000	220.000	220.000	230.000
---	---------	---------	---------	---------	---------	---------

2. Gmina przewiduje w okresie obowiązywania Programu koszty inwestycyjne w zakresie termomodernizacji kamienicy mieszkalnej.

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,
- 7) inicjowanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, niezbędnych z uwagi na niedostateczny stan techniczny budynku lub lokalu.

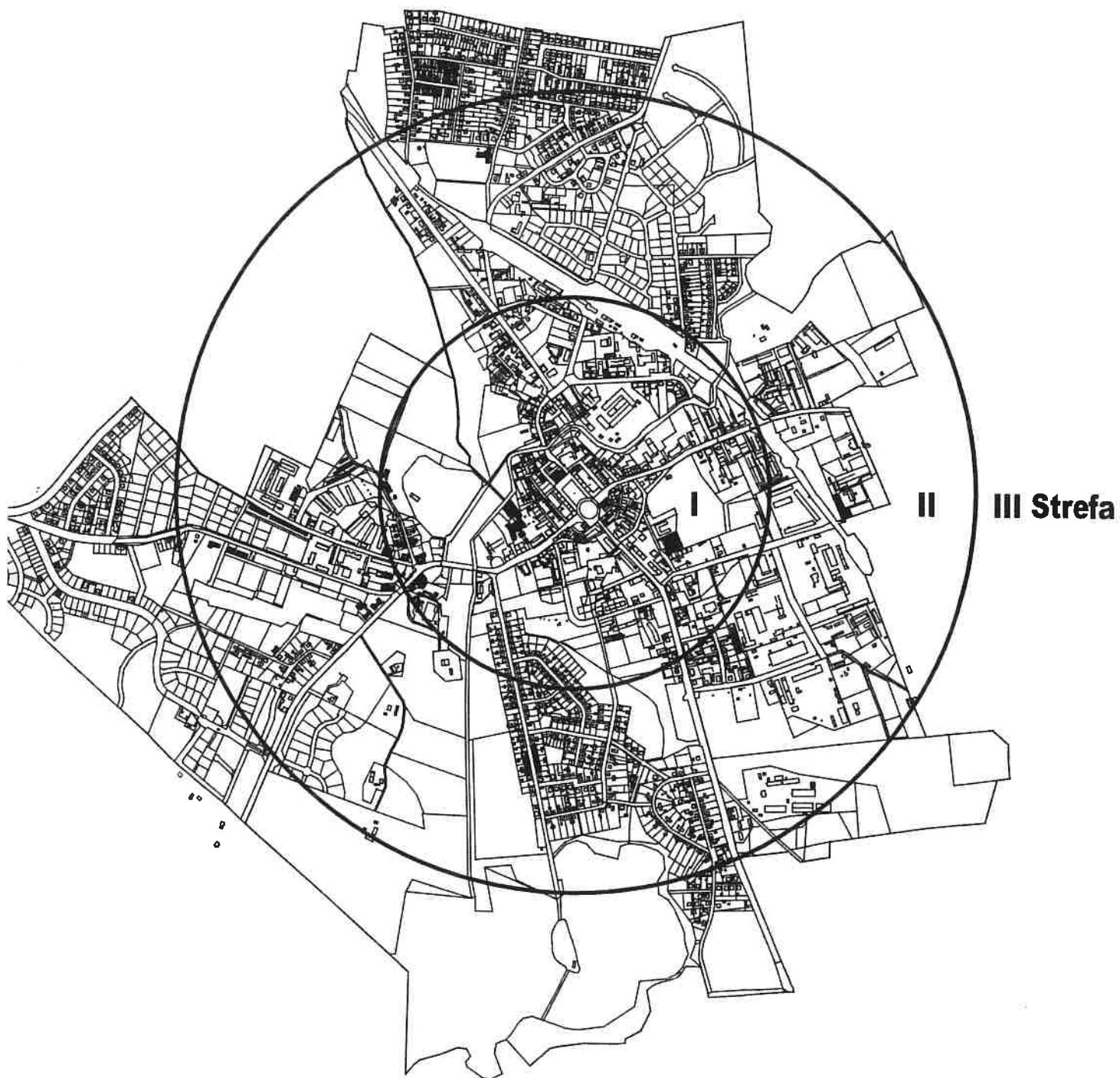
Rozdział 9.

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
Alicja Radziszewska



UZASADNIENIE
do UCHWAŁY Nr/2024
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 21 marca 2024 roku

w sprawie podjęcia uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec na lata 2024 - 2029

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1, 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 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym konieczne jest uchwalenie nowego, wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec na lata 2024 – 2029.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Biskupiec'. Below the signature is a faint, rectangular official stamp. The stamp contains the text 'BISKUPIEC' in a bold, sans-serif font, and below it, in a smaller font, 'RADA MIEJSKA'. The stamp is partially obscured by the signature.