

UCHWAŁA nr XXV/216/08
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 5 grudnia 2008 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec
na lata 2009 – 2013**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591; Dz.U. z 2002 r. nr 23, poz. 220; nr 62, poz.558; nr 113, 984; nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz.717, Dz.U. 04.281.2783, Dz.U.04.281.2786, Dz.U.06.86.602, 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) oraz art.21 ust.1pkt 1, 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009 – 2013 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 oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale
socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. Na dzień 31 października 2008 r. stan gminnych zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

1) Liczba budynków gminnych:	77
2) Liczba budynków położonych w granicach miasta stanowiących własność gminy	52
3) Liczba budynków położona poza granicami miasta	25
4) Liczba budynków będących współwłasnością gminy	89
5) Liczba mieszkań komunalnych w budynkach wymienionych w ust. 4	294
6) Łączna powierzchnia mieszkań komunalnych (m ²)	26928
7) Liczba mieszkań gminnych położonych w granicach miasta	471
8) Liczba mieszkań gminnych położonych poza granicami miasta	123
9) Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony	474
10) Liczba lokali socjalnych	120

§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 poszczególne lata**

§4. 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. Dwa budynki gminne z uwagi na stan techniczny kwalifikują się do kapitalnego remontu natomiast w pozostałych należy przeprowadzić roboty remontowe i naprawy elewacji, dachu, obróbek blacharskich, klatki schodowej,

trzonów kominowych, stropów, posadzek oraz instalacji wod.-kan., elektrycznych i pieców kaflowych. Ponadto należy opracować opinie techniczne naprawy elementów konstrukcyjnych budynków i przeprowadzić prace osuszeniowe, odgrzybieniu oraz izolacyjne części obiektów. W dalszym ciągu będą prowadzone działania zmierzające do wymiany stolarkę okienną.

§5. W latach 2009 + 2013 planuje się remont 50 +100 lokali mieszkalnych, w każdym roku 10 + 20 lokali w miarę możliwości finansowych.

§ 6. 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.

§7. Planowane wydatki na bieżące naprawy i remonty gminnych lokali mieszkalnych oraz budynków:

1) Lokale w budynkach gminnych:

- | | |
|------------|-----------------|
| a) 2009 r. | - 100 tys. PLN, |
| b) 2010 r. | - 150 tys. PLN, |
| c) 2011 r. | - 150 tys. PLN, |
| d) 2012 r. | - 200 tys. PLN, |
| e) 2013 r. | - 200 tys. PLN, |

2) Lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy:

- | | |
|------------|----------------|
| a) 2009 r. | - 50 tys. PLN, |
| b) 2010 r. | - 45 tys. PLN, |
| c) 2011 r. | - 45 tys. PLN, |
| d) 2012 r. | - 40 tys. PLN, |
| e) 2013 r. | - 40 tys. PLN, |

§8. Koszty zarządu lokalami gminnymi w ujęciu prognozowym w latach 2009 - 2013 wynosić winny ok. 520 tys. PLN rocznie i będą zmieniały się w zależności od liczby sprzedawanych bądź pozyskiwanych lokali.

Rozdział III

Planowanie sprzedaży lokali

§9. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż około 100 lokali po około 20 w każdym roku.

Na podstawie lat ubiegłych przewiduje się sprzedaż na poziomie około 20 lokali rocznie do 2013 roku. 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

§ 10. Działania w sferze polityki czynszowej uwzględniać będą:

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

§ 11.1. 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 §12.

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) 2009 | - 1,90 % wartości odtworzeniowej |
| b) 2010 | - 2,10 % |
| c) 2011 | - 2,40 % |

- | | |
|---------|----------|
| d) 2012 | - 2,80 % |
| e) 2013 | - 3,20 % |

3. Na wniosek najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w § 10 ust. 3 i 4 Burmistrz może zastosować obniżkę czynszu zróżnicowaną w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Do obniżki czynszu stosuje się art. 7 ust. 2 – 11 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., nr 31 poz. 266, z 2006 r. nr 86 poz. 602 i nr 94 poz. 657).

Rozdział V

Czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu

§12.1 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 VI

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

§ 13. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są w ponad 90% przez Zakład Nieruchomości Lokalowych Sp. z o.o. w Biskupcu.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) część wpływów z tytułu opłat czynszowych,
- 3) programy rządowe i pozarządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział VIII

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

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

2. Zagospodarowanie na cele mieszkaniowe budynków po zlikwidowanej jednostce wojskowej, przejętych przez Gminę Biskupiec od Agencji Mienia Wojskowego.

3. Adaptowanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych po likwidowanych placówkach szkolno - oświatowych na koszt gminy oraz koszt przyszłych najemców po przydziale do przebudowy.

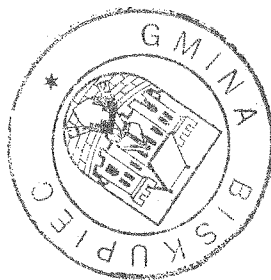
4. Sukcesywne remonty i modernizacja obecnych i przyszłych zasobów przy uwzględnieniu rządowych i pozarządowych programów wspierających budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

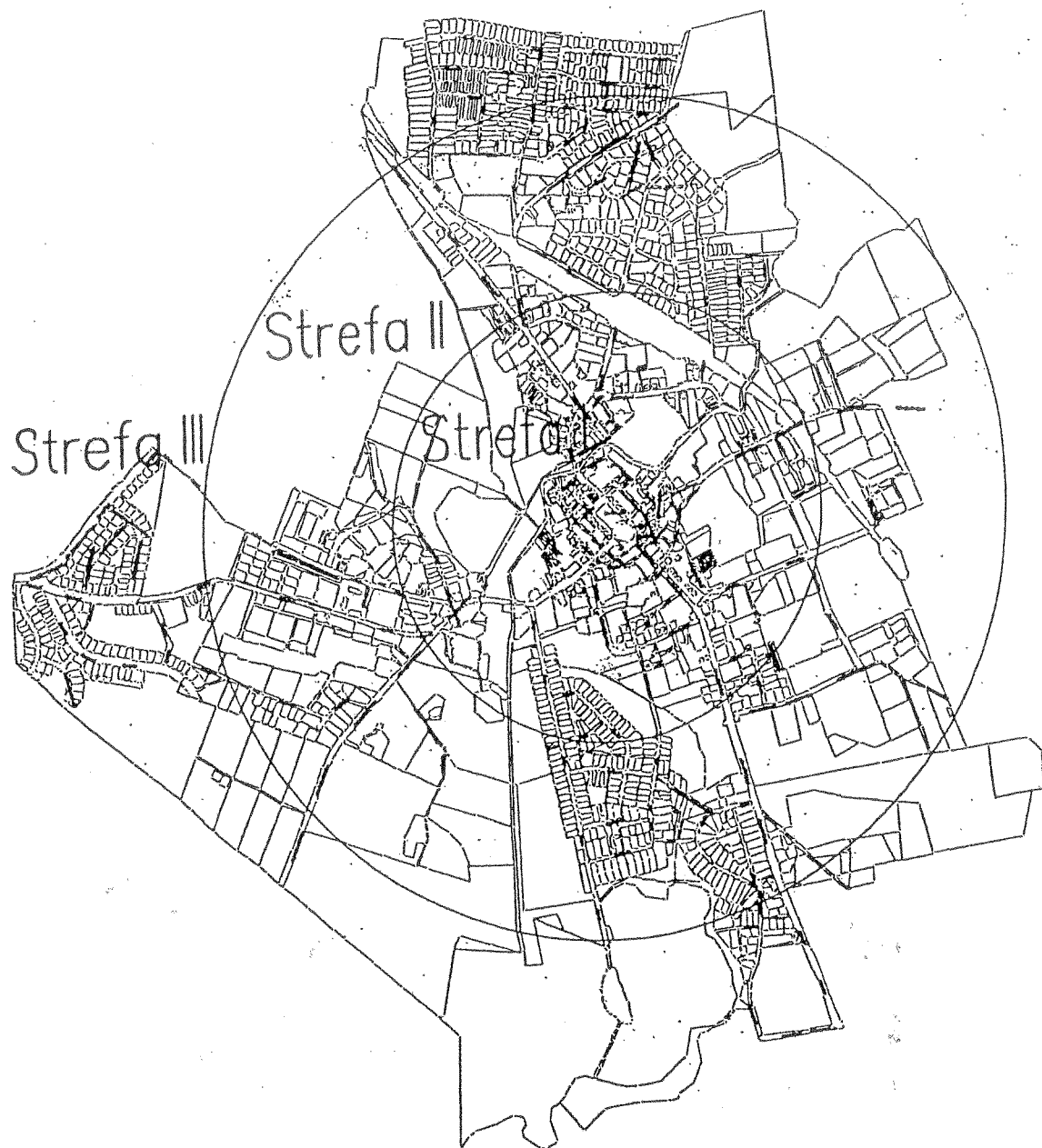
§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Biskupiec.



Przewodnicząca Rady

A. Radziszewska
Alina Radziszewska

Załącznik
do Uchwały nr XXV/216/08
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 5 grudnia 2008 r.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
A. Radziszewska
mgr Alina Radziszewska