

**UCHWAŁA NR XV/93/12**  
**RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU**

**z dnia 4 czerwca 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem  
Gminy Bisztynek na lata 2012-2016.**

Na podstawie 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 2005 Nr 31, poz. 266, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 2783, poz. 2786, Dz. U. z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, Dz. U. z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13, Dz. U. z 2011 r. Nr 224, poz. 1342)

**Rada Miejska w Bisztyнку uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2012 -2016, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

.....  
Przewodniczący Rady  
Miejskiej Zbigniew Filipczyk

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym  
Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2012-2016.**

**Rozdział I.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2012-2016 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bisztynek według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku.

**Rozdział II.  
Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy Bisztynek, położone w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Gmina oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bisztynek wchodzi 239 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 12.093,45m<sup>2</sup> oraz 42 lokale socjalne o łącznej powierzchni 1.006,00m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy.

Lp	Mieszkaniowy zasób Gminy Bisztynek	Ilość budynków w	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	W tym lokali socjalnych	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Budynki mieszkalne ogółem	111	281	13.099,45	42	1.006
2.	Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	41	123	5.413,13	42	1.006
3.	Budynki stanowiące współwłasność	70	158	7.686,32	-	-

§ 3. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne	234	229	224	219	214
Lokale socjalne	42	42	42	42	42
Ogółem zasób mieszkaniowy	276	271	266	261	256
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	12 899,45	12 699,45	12 499,45	12 299,45	12 099,45

2. Prognoza ma charakter szacunkowy. Przy jej określeniu uwzględniono:

- 1) sprzedaż lokali na rzecz najemców,
- 2) zbycie lub konieczność rozbiórki gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu.

§ 4. 1. Parametry wieku i stan techniczny budynków klasyfikują Gminny zasób mieszkaniowy na poziomie średnim. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa stosunkowo wysoki, wynoszący 68% udział budynków przedwojennych. Pozostałą część zasobu tworzą budynki wzniesione po 1960r.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy wyposażony jest w większości w instalacje techniczno –sanitarne. Stosunkowo niski jest jednak udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

Tabela Nr 3. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne.

Rodzaj instalacji techniczno-sanitarnej	Ilość mieszkań
Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, ciepłą wodą, instalacją wod.-kan., łazienką i w.c.	30
Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, instalacją wod.-kan, łazienką	23
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan, łazienką i w.c.	158
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan i w.c.	37
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan.	22
Lokal mieszkalny bez instalacji wod-kan.	11

3. Przyjmuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego:

- a) w dobrym stanie technicznym - 68 lokali mieszkalnych,
- b) w dostatecznym stanie technicznym - 162 lokali mieszkalnych,
- c) w złym stanie technicznym - 51 lokali mieszkalnych.

4. Prognozuje się stopniową poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

### **Rozdział III.**

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 5. 1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są na podstawie corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

3. Plan remontów z podziałem na lata 2012-2016 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz prognozowanych możliwości finansowych Gminy, w poszczególnych latach. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwale budżetowej.

Tabela nr 4. Plan remontów z podziałem na lata 2012-2016.

Lp.	Wyszczególnienie	2012 r. /szt./	2013 r. /szt./	2014 r. /szt./	2015 r. /szt./	2016 r. /szt./
1.	Elewacje budynków	0	1	2	2	2
2.	Remont dachów	3	4	4	3	4
3.	Ocieplenie budynków	0	1	1	1	1
4.	Remonty klatek schodowych	0	2	2	3	3
5.	Roboty zduńskie	4	4	5	5	6
6.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	9	10	15	15	15
7.	Wykonanie i remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania	2	3	4	4	5

#### **Rozdział IV.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 6. 1. W latach objętych programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

2. W procesie sprzedaży mieszkań, Gmina będzie dążyć w pierwszej kolejności do zbycia mieszkań w budynkach, gdzie posiada jedynie jeden lub dwa lokale.

3. Celem sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy jest w szczególności:

- 1) racjonalizowanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) pozyskanie środków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy.

4. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych. W kolejnych latach założono sprzedaż 5 lokali rocznie o średniej powierzchni 40m<sup>2</sup>. Rocznie łączna średnia powierzchnia sprzedanych lokali wyniesie szacunkowo 200,00m<sup>2</sup>.

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
1	2012	5
2	2013	5
3	2014	5
4	2015	5
5	2016	5

#### **Rozdział V.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. Polityka czynszowa Gminy zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 8. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Dla ustalenia stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, w zarządzeniu o którym mowa w ust.1 uwzględnia się czynniki obniżające jej wysokość, o których mowa w tabeli nr 6.

3. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

- 1) położenie budynku,
- 2) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.

Tabela Nr 6. Czynniki obniżające stawkę czynszu.

Lp.	Wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Obniżki stawki czynszu w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony na terenie wiejskim <sup>(1)</sup>	w roku 2012 – 20 %, a pozostałych latach – 10 %
2.	Lokal bez instalacji wodo-kanalizacyjnej	35 %
3.	Lokal bez łazienki i wc	25 %
4.	Lokal bez łazienka, (tylko wc)	20 %
5.	Lokal bez urządzeń c.o. <sup>(2)</sup>	15 %
6.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej <sup>(3)</sup>	10 %

*Objaśnienia:*

(1) - z wyłączeniem miejscowości Sątopy - Samulewo.

(2) - dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych.

(3) - dotyczy ciepłej wody użytkowej dostarczanej z kotłowni lokalnej.

**§ 9. 1.** Podwyższanie stawki czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku, po przedłożeniu przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Gminy szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez wynajmującego ulepszenia, mające wpływ na wysokość stawki czynszu, stawka czynszu zostanie podwyższona według tabeli nr 6.

**§ 10. 1.** Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego - gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonał terminowej spłaty naliczonych rat – przynajmniej 50% zadłużenia,
- 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

2. Ustalony czynsz najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym może być obniżony zgodnie z tabelą nr 7.

Tabela Nr 7. Procentowe zastosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu.

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
20%	do 50% emerytury <sup>(1)</sup>	do 75% emerytury <sup>(2)</sup>
10%	od 50% do 75% emerytury <sup>(1)</sup>	od 75% do 100% emerytury <sup>(2)</sup>

*Objaśnienia:*

(1) *liczony od kwoty 75% najniższej emerytury*

(2) *liczony od kwoty 100% najniższej emerytury*

3. Obniżki stawki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy.

4. Zmiany wysokości dochodów przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego wskazanych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę.

**§ 11. 1.** Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

3. Do stawki czynszu za lokale socjalne nie mają zastosowania czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu

## **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**

**§ 12. 1.** Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza gminna jednostka organizacyjna - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Bisztyнку.

2. Zarządzanie zasobem, sprawowane jest na podstawie Zarządzenia Nr 104/2011r. Burmistrza Bisztyńka z dnia 30 grudnia 2011r. w sprawie przekazania zarządzania zasobem lokalowym Gminy Bisztynek, w celu realizacji powierzonego zadania własnego gminy.

3. W budynkach wspólnot, w których Gmina posiada zasoby mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe samodzielnie podejmują decyzję o sposobie zarządzania.

**§ 13.** Przekazanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, gminnej jednostce organizacyjnej, o której mowa w § 12 ma na celu w szczególności zapewnienie:

1) efektywnego i profesjonalnego wykonywania czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobem,

2) utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,

3) racjonalnej gospodarki ekonomiczno-finansowej, w tym dążenia do ograniczenia nieuzasadnionego wzrostu kosztów utrzymania zasobu,

4) należytej jakości obsługi mieszkańców.

§ 14. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział VII.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 15. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie Gminy na dany rok.

#### **Rozdział VIII.**

##### **Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 16. 1. Wydatki związane z gospodarką mieszkaniową Gminy w szczególności obejmują:

1) koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych Gminy - eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków mieszkaniowego zasobu,

2) zaliczki wpłacane przez Gminę na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zgodnie z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,

3) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z posiadanymi udziałami Gminy i uchwalonymi przez wspólnoty stawkami zaliczek,

4) koszty remontów bieżących budynków i lokali komunalnych,

5) koszty postępowania egzekucyjnego, dotyczące należności z tytułu zaległości czynszowych.

2. Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty zarządu nieruchomościami przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8. Prognozę wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

LP.	Wyszczególnienie	2012 r. /zł./	2013 r. /zł./	2014 r. /zł./	2015 r. /zł./	2016r. /zł./
1.	Koszty bieżącej eksploatacji: - w bud.wspólnot - w bud.100% Gminy	104990 71075 33915	104000 72000 32000	103000 73000 30000	103000 73000 30000	103000 73000 30000
2.	Koszty remontów i modernizacji	63.362	70.000	74.000	77.000	81.000
3.	Fundusz remontowy	27000	27000	27000	27000	27000
4.	Koszty zarządu nieruchomościami gminnymi	152330	149.689	147.049	144.409	141.767

3. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania Programu wydatków inwestycyjnych w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy.

#### **Rozdział IX.**

##### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 17. 1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy to w szczególności:

1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,

2) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

- 3) inicjowanie zamian lokali mieszkalnych, w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy,
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- 5) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych.