

UCHWAŁA Nr XXVII/162/17

RADY MIEJSKIEJ W BISZTYNKU

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek na lata 2017-2021.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2016r., poz. 446 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(t.j. Dz.U. z 2016, poz. 1610)

Rada Miejska w Bisztynku uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek na lata 2017 -2021”, w brzemieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bisztynka.

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

.....
Przewodniczący Rady
Miejskiej Zbigniew Drozdowski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2017-2021.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bisztynek na lata 2017-2021 ma za zadanie stworzenie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bisztynek oraz działań władz samorządowych w zakresie zwiększenia efektywności polityki mieszkaniowej, tworzącej warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Bisztynek według stanu na dzień 31 grudnia 2016 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 przedmiot współwłasności Gminy Bisztynek.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bisztynek wchodzi 176 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8.573,49m², z których 60 lokali mieszkalnych znajduje się w 32 budynkach komunalnych, a 116 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności Gminy Bisztynek.

3. Zasób lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych tworzy 39 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 961,97m².

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy

Lp	Mieszkaniowy zasób Gminy Bisztynek	Ilość budynków	Ilość lokali gminnych lokali	Powierzchnia w m ²	W tym lokale socjalnych i pomieszczenia tymczasowe	Powierzchnia w m ²
1.	Budynki mieszkalne ogółem	93	215	9.535,46	39	961,97
2.	Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	32	99	3.953,64	39	961,97
3.	Lokale w budynkach stanowiących współwłasność	61	116	5.581,82	-	-

3. Przeciętna wielkość mieszkania w zasobie wynosi 44,35m².

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

Tabela Nr 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy

	Lata
--	------

Lp.	Zasób mieszkaniowy	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Liczba budynków stanowiących własność Gminy oraz budynków z udziałem Gminy	93	88	86	85	84
2.	Liczba budynków stanowiących własność Gminy	32	31	31	31	31
3.	Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	61	57	55	54	53
4.	Liczba lokali mieszkalnych i lokali socjalnych	190	170	168	163	158
5.	Lokale mieszkalne	151	130	128	123	118
6.	Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	39	40	40	40	40
7.	Powierzchnia w m ²	8.535,46	7.935,46	7.735,46	7.535,46	7.335,46

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowej ma charakter szacunkowy. Przy jej określeniu uwzględniono przekwalifikowanie 1 lokalu mieszkalnego na lokal socjalny oraz sprzedaż lokali na rzecz najemców, przyjmując w okresie obowiązywania Programu sprzedaż 55 lokali mieszkalnych. Średnią powierzchnię prywatyzowanego lokalu przyjęto na poziomie 40m², w związku z czym powierzchnia zasobu mieszkaniowego zmniejszy się szacunkowo o 2200m².

§ 4. 1. Parametry wieku i stan techniczny budynków klasyfikują zasób mieszkaniowy Gminy Bisztynek na poziomie średnim. Na stan techniczny zasobu mieszkaniowego wpływa wiek budynków; wszystkie budynki stanowiące wyłączną własność Gminy Bisztynek wzniesione są przed 1945r.

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.	16
Lokal mieszkalny z dostarczaną energią cieplną, instalacją wod.-kan, łazienką	9
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan, łazienką i w.c.	135
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan i w.c.	17
Lokal mieszkalny z instalacją wod.-kan.	35
Lokal mieszkalny bez instalacji wod-kan.	3

3. 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 kontroli stanu technicznego budynków i lokali, dokonywanych przez zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Z uwagi na wiek, stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych, znaczna część budynków wymaga remontów i modernizacji. Za priorytetowe uznaje się następujące prace remontowe:

- 1) remonty elewacji budynków stanowiących wyłączną własność Gminy,
- 2) remonty dachów,

- 3) remonty klatek schodowych,
- 4) wymiana pieców oraz zastępowanie ich instalacjami c.o.
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne.

3. Założenia do planu remontów z podziałem na lata 2017-2021 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 uchwałach budżetowych.

Tabela nr 4. Plan remontów z podziałem na lata 2017-2021

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r. /szt./	2018 r. /szt./	2019 r. /szt./	2020 r. /szt./	2021 r. /szt./
1.	Elewacje budynków	1	1	0	1	0
2.	Remont dachów	3	4	5	6	6
3.	Remonty klatek schodowych	0	0	1	1	0
4.	Wymiana pieców kaflowych oraz zastępowanie ich instalacjami c.o.	4	4	6	4	4
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	8	6	6	8
6.	Wykonanie i remont instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektryczne	2	2	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 Bisztynek będzie dążyć w pierwszej kolejności do zbycia mieszkań w budynkach, gdzie posiada jedynie jeden lub dwa lokale.

3. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży 55 lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
1	2017	25
2	2018	15
3	2019	5
4	2020	5
5	2021	5

Rozdział V.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

§ 8. 1. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,

2) za lokale socjalne.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany od uiszczania opłat niezależnych od właściciela, związanych z eksploatacją mieszkania, a w szczególności: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług.

§ 9. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających jej wysokość, o których mowa w tabeli nr 6.

2. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Bisztynka w drodze zarządzenia.

3. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia:

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

Tabela Nr 6. Czynniki obniżające stawkę czynszu.

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	% obniżki stawki czynszu w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony na terenie wiejskim ⁽¹⁾	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. ⁽²⁾	15 %
6.	Lokal bez ciepłej wody użytkowej ⁽³⁾	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.

4. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej.

§ 10. 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.

§ 11. 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,
- 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. Wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodu składa się w Urzędzie Miejskim w Bisztyнку. W sprawie deklarowania dochodów gospodarstwa domowego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

2. Obniżki stawki czynszu mogą być udzielone najemcom o niskich dochodach, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie

jednoosobowym lub 85% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, według kryteriów określonych w 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
30%	do 50% emerytury	do 85% emerytury
20%	od 50% do 85% emerytury	od 85% do 125% emerytury

3. Obniżki stawki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu udzielenia obniżki. Kolejna obniżka może być udzielona nie wcześniej niż po upływie 2 lat od ostatniego dnia miesiąca, w którym była udzielona poprzednia obniżka.

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.

5. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, od miesiąca następującego po miesiącu wystąpienia zdarzenia, czynsz naliczany będzie według stawki sprzed obniżki.

§ 12. 1. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekraczać 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

§ 13. 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.

§ 14. Przekazanie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, gminnej jednostce organizacyjnej, o której mowa w § 13 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) prawidłowej gospodarki czynszowej oraz procesu windykacji opłat czynszowych i opłat związanych z użytkowaniem lokalu,

5) należytej jakości obsługi mieszkańców.

§ 15. Gmina nie przewiduje w okresie obowiązywania programu zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 16. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody 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 lub pozyskane z zewnątrz w ramach programów Unii Europejskiej.

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 17. 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 podatków i opłat za media w lokalach niezasiedlonych.

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	2017 r. /zł./	2018 r. /zł./	2019 r. /zł./	2020 r. /zł./	2021r. /zł./
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	150.000,00	122.500,00	127.000,00	124.300,00	122.400,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	54.230,00	46.608,00	57.451,00	58.963,24	65.798,98
3.	Fundusz remontowy	70.000,00	80.000,00	75.000,00	70.000,00	70.000,00
4.	Koszty zarządu lokalami Gminy	155.000,00	121.800,00	124.300,00	122.000,00	121.000,00
5.	Podatki i media	48.000,00	28.600,00	25.200,00	25.000,00	24.800,00

Rozdział IX.

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

§ 18. 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) prowadzenie systemu zamian lokali mieszkalnych, którego głównym celem będzie odzyskanie zadłużenia najemców z tytułu opłat czynszowych oraz dostosowanie standardu i wielkości lokalu do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemców,

4) zwiększenie działań zarządcy zasobu gminnego, zmierzających do odzyskania mieszkań użytkowanych bez tytułu prawnego lub niezamieszkałych,

5) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

6) zmniejszenie liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych,

7) zwiększenie zasobu mieszkaniowego o trzy lokale mieszkalne, poprzez adaptację niewykorzystanego lokalu po Przedszkolu w Sątopach – Samulewo,

8) podjęcie działań w zakresie budowy budynku komunalnego, w ramach programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego w gminach i powiatach realizowanego z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, a także noclegowni i domów dla bezdomnych określonego ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 833 z późn.zm.).