

**UCHWAŁA NR XXXII/258/13  
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie : programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2018.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 594 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 zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity teks: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm. ) Rada Gminy Biskupiec uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się pięcioletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
BISKUPIEC NA LATA 2014 – 2018**

**I. Stan techniczny i prognoza dotycząca zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec.**

1. Stan na dzień 30 listopada 2013r. Aktualnie – według stanu na dzień 30 listopada 2013 r. – zasób mieszkaniowy Gminy Biskupiec to:

- 159 lokali w 26 budynkach gminnych w Biskupcu
- 31 lokali w 9 nieruchomościach, w których znajdują się zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe
- 42 lokale mieszkalne w 9 budynkach na terenie Gminy Biskupiec. W ogólnej liczbie 232 lokali gminnych jest – 12 lokali spełniających kryteria lokali socjalnych.

2. Struktura wiekowa budynków i stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia :

1) Budynki w których znajdują się mieszkania gminne w przeważającej części są budynkami sprzed 1945 r. średni wiek tych budynków wynosi 90 lat a stopień zużycia przekracza 60 %. Nieco wyższy standard posiadają gminne lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych , większość budynków zostało wybudowane po 1945 r. lub są po kapitalnym remoncie .

Rok budowy	Ilość budynków
Do 1920	21
1921-1945	11
1946-1960	3
1961-1970	5
1971-1980	4

2) stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

- a) instalacja wodociągowa – 100%
- b) centralne ogrzewanie 18%
- c) w.c. – 95 %
- d) łazienka 90%

3. Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec w poszczególnych latach :

Lata	Ilość	Stan techniczny		
		Dobry	Średni	Zły
2014	191	60	91	40
2015	181	55	87	39

2016	171	54	79	38
2017	161	52	72	37
2018	151	50	65	36

## II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec na lata 2014 – 2018.

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty zapewnią uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym.

2. Potrzeby oraz plany remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w Gminie Biskupiec przedstawia się następująco:

Stan techniczny /liczba budynków	Dachy	Kominy	Elewacje	Klatki schodowe	Instalacja elektryczna
Dobry	30	28	12	18	30
Zadawalający	10	29	20	28	10
Niezadawalający	4	15	12	6	3

### 3. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2014-2018

Rodzaj remontów	2014	2015	2016	2017	2018
Roboty dekarские	10	15	20	25	25
Budowa pieców kaflowych	5	10	10	10	10
Roboty ogólnobudowlane	10	15	20	25	30
Wymiana inst. Elektrycznej	5	10	10	10	10
Wymiana inst. wod-kan i wentylacji	10	15	15	15	15
Razem remonty w budynkach gminnych	40	65	75	85	90
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	25	25	30	30	45
Ogółem w tys. zł.	65	85	105	115	135

## III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco :

Lata	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ilość lokali planowanych do sprzedaży</b>	10	10	10	10	10

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali przysługuje najemcom lokai, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nie oznaczony - sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w wspólnotach mieszkaniowych.

## IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała Rada Gminy, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę bazowa czynszu. Jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi, przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

2. Stawkę bazowa czynszu za najem lokali ustala Wójt Gminy Biskupiec w oparciu o wieloletni program gospodarowania zasobem gminy Biskupiec

3. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu, uwzględniająca czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkowa lokalu mieszkalnego, które obejmują między innymi:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne
- 2) wiek budynku

4. Stawka bazowa czynszu za najem 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2014-2018 nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej budynku w danym roku, z tym że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 30 % stawki za 1m<sup>2</sup> powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.

5. Wzrost stawki czynszu może odbywać się nie częściej niż co 12 miesięcy .

6. Stawka czynszu najmu za lokale socjalne równa będzie 50% najniższej stawki w zasobie mieszkaniowym ustalonej na podstawie stawki bazowej czynszu. Dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie będą stosowane czynniki obniżające wartość użytkową lokali .

#### **V. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec w latach 2014 – 2018 .**

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, powierzone jest w własnej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Biskupiec pod firmą: ZDU-Komunalka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Biskupcu.

2. Budynki będące wspólnotami mieszkaniowymi – współwłaściciele podejmują uchwałę o sposobie zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 – 2018.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne
- 2) środki z budżetu gminy ( dopłaty )

2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:

- 1) eksploatacji
- 2) remontów budynków gminnych
- 3) inwestycji
- 4) zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 5) remontów części wspólnych

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 przyjęto w następujących wysokościach:

<b>Przychody w tys zł.</b>	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Czynsz za lokale mieszkalne</b>	130	135	140	145	150
<b>dotacje gminy na remonty</b>	30	40	50	60	70
<b>Ogółem przychody</b>	160	175	190	205	220

#### **VII. Wysokość wydatków na budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1. W 2014r. zaplanowano następujące koszty związane z utrzymaniem gminnych zasobów mieszkaniowych w tys. zł.

- 1) koszty bieżącej eksploatacji – 133,0
- 2) remonty budynków komunalnych – 65,0
- 3) zarząd nieruchomościami wspólnymi – 20,0
- 4) koszty remontów części wspólnych – 25,0 60 koszty utrzymania części wspólnych – 25,0
- 5) inwestycje – 10,0

2. W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów z podziałem na:

Koszty w tys. zł. / lata	2015	2016	2017	2018
koszty bieżącej eksploatacji	133	138	145	153
remonty budynków komunalnych	25	35	45	55
zarząd nieruchomościami wspólnymi	20	25	30	35
koszty remontów części wspólnych	30	35	40	40
koszty utrzymania części wspólnych	25	30	30	35
Ogółem planowane koszty				

**VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Biskupiec.**

1. Zintensyfikować sprzedaż lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.

2. Dokonywać sukcesywnie remontów starej substancji mieszkaniowej

3. Czynić starania o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

4. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i wielorodzinne.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/103/04 Rady Gminy Biskupiec z dnia 25 marca 2004r. w sprawie : programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004-2008 oraz uchylenia uchwały Nr V/23/200 Rady Gminy Biskupiec z dnia 1 czerwca 2000 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego i czynszu za lokale socjalne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Jerzy Czaplinski