

**UCHWAŁA NR XIII/135/15
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata
2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2014r. poz. 150 z późn. zm.) Rada Gminy Biskupiec uchwała, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXII/258/2013 Rady Gminy Biskupiec z dnia 30 grudnia 2013r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego i obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia 2016r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Tęgowska
Barbara Tęgowska

Załącznik do Uchwały Nr XIII/135/15

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 26 listopada 2015 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BISKUPIEC NA LATA 2016-2020**

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

Stan na dzień 18 listopada 2015r.

Aktualnie – według stanu na dzień 18 listopada 2015r. – zasób mieszkaniowy Gminy Biskupiec to:

- a) 97 lokali w 26 budynkach gminnych w Biskupcu
- b) 32 lokale w 9 nieruchomościach, w których znajdują się zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe
- c) 27 lokali mieszkalnych w 9 budynkach na terenie Gminy Biskupiec.

W ogólnej liczbie 156 lokali gminnych w 44 budynkach – w tym 12 lokali spełniających kryteria lokali socjalnych

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 1945r. 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 wybudowana po 1945r. 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 ogrzewania – 18%
- c) W.C. – 95%
- d) łazienka – 90%

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec na lata 2016-2020.

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 zapewnia uzyskanie zasobu mieszkaniowego na zadowalającym 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	Dachy	Kominy	Elewacje	Klatki schodowe	Instalacja elektryczna
------------------------	-------	--------	----------	-----------------	------------------------

budynków					
Dobry	30	28	12	18	30
Zadowolający	10	29	20	28	10
Niezadowolający	4	15	12	6	4

3. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2016-2020

Rodzaj remontów/tys. zł	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty dekarские	40,000	35,000	30,000	30,000	25,000
Budowa pieców kaflowych/centralne ogrzewanie	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Roboty ogólnobudowlane	35,000	30,000	30,000	20,000	15,000
Wymiana inst. Elektrycznej	5,000	15,000	15,000	20,000	25,000
Wymiana inst. Wodno - kanal. i wentylacji	10,000	10,000	15,000	20,000	25,000
Razem remonty w budynkach gminnych	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	30,000	36,600	43,300	50,250	57,300
Ogółem w tyś. zł	130,00	136,600	143,300	150,250	157,300

4. Aktualnie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego, treść art. 681 odnosi się do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu. Należą do nich w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrzną stronę drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewanie lokalu, dopływu i odpływu wody. W związku z tym należy ściśle określić obowiązki najmu.

1) **Najemca** lokalu zobowiązany jest do wykonania następującego zakresu prac:

- a) Naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych.
- b) Naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym – obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej.
- c) Naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą.
- d) Naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i C.O., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz z innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą.
- e) Naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji.
- f) Naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana.
- g) Naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych.
- h) Konserwacja balkonów oraz pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej, drzwiowej i dachowej w tych pomieszczeniach łącznie.

i) Usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzającego go osoby.

2) **Wynajmującego** obciążają koszty:

- a) Utrzymanie w należytym stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców.
- b) Dokonywania napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a w szczególności – napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (z wyłączeniem zaworów) oraz wymiany pieców kaflowych.

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

a) Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata	2016	2017	2018	2019	2020
Ilość lokali planowanych do sprzedaży	10	24	30	30	30

- b) Pierwszeństwo w nabywaniu lokali przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nie oznaczony – sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.
- c) Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w wspólnotach mieszkaniowych.
- d) Stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Biskupiec są i zapewne będą nadal znacznie ograniczone.
- e) Intensywna sprzedaż mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych.
- f) Zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów gminy. Każdy wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, a lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie „ujemnej” wartości. Czynnosc nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie – wobec znacznej ochrony prawnej najemcy – jest mało prawdopodobne. Potwierdza to praktyka – jeśli np. wskutek zgonu najemcy lub jego rezygnacji z umowy najmu gmina lokal odzyskuje, to jest to zazwyczaj lokal o bardzo niskim standardzie, niewielki i wymagający znacznych nakładów.
- g) Liberalizacja zasady zbywania lokali zintensyfikuje wtórny rynek mieszkaniowy, co dla gminy, wobec perspektywy uzyskania poważnych dochodów z tytułu opłaty skarbowej – jest bardzo korzystne. Niemniej istotną jest także inna konsekwencja sprzedaży – wskutek wtórnego obrotu – zamożniejsi mieszkańcy zajmą lokale duże, i będą w stanie partycypować w remontach nieruchomości wspólnych.
- h) W nieruchomościach, w których są wspólnoty „duże” (ponad 7 lokali) udział Gminy Biskupiec, jest mniejszy niż 50%, a więc kluczowe decyzje mogą być podjęte nawet wbrew stanowisku Gminy. W tych nieruchomościach jest **21** lokali.

Łącznie – we wspólnotach, w których Gmina Biskupiec, posiada ograniczone możliwości decyzyjne lub może być zmuszona do podejmowania działań nie zawsze zgodnych z interesem i możliwościami Gminy, są **32** lokale. Lokale te powinny zostać sprzedane w pierwszej kolejności.

Konsekwencją powyższych przesłanek są następujące wnioski :

1. Liberalizacja zasad zbywania lokali w nieruchomościach wymienionych w punktach d-e-f w pełni uzasadniona, gdyż spowoduje to znaczący wzrost zainteresowania nabywaniem lokali przez najemców. W tych nieruchomościach możliwości decyzyjne Gminy Biskupiec są poważnie ograniczone, natomiast koszty, dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej – znaczne. Celowym jest, aby w taki sposób sprywatyzować zasób komunalny, aby możliwości decyzyjne były proporcjonalne do kosztów, które Gmina, jako członek wspólnot, musi ponieść. W takiej sytuacji należy tak zmniejszyć udziały gminy, aby posiadane udziały były adekwatne do możliwości decyzyjnych gminy.

2. W pierwszej kolejności należy zbywać lokale w nieruchomościach, w których już są wspólnoty mieszkaniowe.

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 bazową czynszu. Jeżeli Gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi, przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy.

2. Stawkę bazową czynszu za najem lokali ustala Wójt Gminy Biskupiec w oparciu o zarządzenie dotyczące stawek czynszów.

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

- a) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne
- b) wiek budynku

4. 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.

**Proponujemy podwyższyć stawkę podstawową czynszu o 2%
z zapewnieniem stałego wzrostu rocznie do roku 2020**

Na podstawie art. 9 ust. 1b, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. Poz. 150 z późn. zm.) dopuszcza podwyżkę czynszu co 6 miesięcy.

Zgodnie z takimi założeniami wpływy z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych będą corocznie rosły około 2% w kolejnych latach, a gmina będzie zbywać 20-30 lokali.

V. Zmiana sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec w latach 2016-2020

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, przechodzi w obowiązki Urzędu Gminy Biskupiec.

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

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 i przewidywane nakłady na utrzymanie zasobu.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z :

- a) czynsz za lokale mieszkalne
- b) środki z budżetu gminy (dopłaty)

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

- a) eksploatacji
- b) remontów budynków gminnych
- c) inwestycji
- d) zarządu nieruchomościami wspólnymi
- e) remontów części wspólnych

3. Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 przyjęto w następujących wysokościach :

a) Wpływy

Przychody w tys./lata	2016	2017	2018	2019	2020
Czynsz za lokale mieszkalne	330	336,60	343,30	350,20	357,20
Pozostałe przychody – media (C.O., C.C.W., ekspl.)	220	224,40	228,90	233,45	238,10

Ogółem przychody	550	561	572,20	583,70	595,40
-------------------------	-----	-----	--------	--------	--------

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

1. W kolejnych latach planuje się ponoszenie następujących kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego z podziałem na:

Koszty w tys. zł./lata	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	200	200	200	200	200
Remonty budynków komunalnych	130	136,60	143,30	150,25	157,30
Koszty - media	220	224,40	228,90	233,45	238,10
Razem	550	561	572,20	583,70	595,40
Saldo	0	0	0	0	0

VII. 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 przyznanie pozabudżetowych środków finansowych.
4. Stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i wielorodzinne.