

**UCHWAŁA NR XVIII/200/16
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 29 marca 2016 r.

**w sprawie: Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata
2016 - 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.) 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 uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2016-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy



Barbara Tęgowska

Załącznik do Uchwały Nr XVIII/200/16

Rady Gminy Biskupiec

z dnia 29 marca 2016 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BISKUPIEC NA LATA 2016-2021**

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

1. Stan na dzień 18 listopada 2015r.

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

- a) 98 lokali w 26 budynkach gminnych w Biskupcu
- b) 27 lokale w 9 nieruchomościach, w których znajdują się zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe
- c) 28 lokali mieszkalnych w 9 budynkach na terenie Gminy Biskupiec.

W ogólnej liczbie 153 lokali gminnych w 44 budynkach – w tym 20 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 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 2016-2021.

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 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 2016-2021

Rodzaj remontów/tys. zł	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty dekarские	40,000	35,000	30,000	30,000	25,000	25,000
Budowa pieców kaflowych/centralne ogrzewanie	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Roboty ogólnobudowlane	34,000	30,000	30,000	20,000	15,000	20,000
Wymiana inst. Elektrycznej	5,000	15,000	15,000	20,000	25,000	25,000
Wymiana inst. Wodno - kanal. i wentylacji	10,000	10,000	15,000	20,000	25,000	25,000
Razem remonty w budynkach gminnych	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot	30,000	31,600	34,252	36,957	39,716	37,530
Ogółem w tys. zł	130,00	132,600	135,252	137,957	140,716	143,530

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, umywalk 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 wodociągowych, 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	2021
Ilość lokali planowanych do sprzedaży	10	24	30	30	30	19

- 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. Czynniki 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 25 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 27 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.

5. Stawka czynszu – na wniosek najemy może podlegać obniżeniu, o ile najemca posiada niskie dochody.

6. Wysokość dochodu brutto gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowania obniżki czynszu dla lokali mieszkalnych określa się w następujący sposób :

- 1) Dla osoby samotnej, której średni dochód miesięczny za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 75 % najniższej emerytury – w wysokości 10%,
- 2) Dla rodzin, których średni dochód miesięczny wszystkich członków gospodarstwa domowego na osobę za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza kwoty 50% najniższej emerytury w wysokości 20%.

**Proponujemy podwyższyć stawkę podstawową czynszu o 2%
z zapewnieniem stałego wzrostu rocznie do roku 2021**

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 2016-2021

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 2016-2021 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 2016-2021 przyjęto w następujących wysokościach:

a) Wpływy

Przychody w tys./lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Czynsz za lokale mieszkalne	330	336,60	343,33	350,19	357,20	364,35
Pozostałe przychody – media (C.O., C.C.W., ekspl.)	220	224,40	228,88	233,46	238,13	242,89
Ogółem przychody	550	561	572,21	583,65	595,33	607,24

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 tyś. zł./lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty bieżącej eksploatacji	200	200	200	200	200	200
Remonty budynków komunalnych	130	136,60	143,33	150,19	157,20	164,35
Koszty - media	220	224,40	228,88	233,46	238,13	242,89
Razem	550	561	572,21	583,65	595,33	607,24
Saldo	0	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. Czynieć starania o przyznanie pozabudżetowych środków finansowych.

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