

**UCHWAŁA NR XXVII/232/21
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 21 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2021 - 2025".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15) w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz stosownie do treści 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Biskupiec, uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2021 - 2025" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

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

Przewodniczący Rady Gminy



Kazimierz Zalewski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biskupiec na lata 2021-2025.**Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec w latach 2021 – 2025**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Biskupiec.

2. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Biskupiec wynosi 113 lokali, w tym:

- 1) 59 lokali w 27 budynkach gminnych zlokalizowanych w miejscowości Biskupiec;
- 2) 17 lokali w 8 budynkach, w których znajdują się zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe
- 3) 37 lokali w 14 budynkach zlokalizowanych na terenie Gminy Biskupiec (w liczbie tej znajduje się 7 lokali objętych aktualnie najmem socjalnym lokalu).

Tabela 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Biskupiec

L.p.	Miejscowość	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Metraż	Stan techniczny	
1.	Biskupiec	ul. Kościuszki 1	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
2.		ul. Kościuszki 1B	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
3.		ul. Kościuszki 1C	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
4.		ul. Kościuszki 1D	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
5.		ul. Kościuszki 1E	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
6.		ul. Kościuszki 1F	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
7.		ul. Kościuszki 1G	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
8.		ul. Kościuszki 1H	2	łącznie 69,62 m ²	bardzo dobry	
9.		ul. Kwiatowa 13	3	łącznie 160,21 m ²	dobry	
10.		ul. Kwiatowa 12	4	łącznie 156,25 m ²	średni	
11.		ul. Sztynwałdzka 4	3	łącznie 107,97 m ²	dobry	
12.		ul. Sztynwałdzka 1	1	łącznie 50,53 m ²	dobry	
13.		ul. Szewska 9	1	łącznie 23,00 m ²	bardzo dobry	
14.		ul. Szewska 10	1	łącznie 41,89 m ²	dobry	
15.		ul. Krótka 9	4	łącznie 186,69 m ²	dobry	
16.		ul. Krótka 12	2	łącznie 94,89 m ²	dobry	
17.		ul. Kościelna 12	1	łącznie 65,48 m ²	zły	
18.		ul. Grudziądzka 7	2	łącznie 69,37 m ²	średni	
19.		ul. Grudziądzka 8	1	łącznie 35,07 m ²	dobry	
20.		ul. Grudziądzka 9	4	łącznie 156,00 m ²	bardzo dobry	
21.		ul. Grudziądzka 45	1	łącznie 46,95 m ²	średni	
22.		ul. Lipowa 21	7	łącznie 391,35 m ²	dobry	
23.		ul. Kościelna 3	2	łącznie 82,67 m ²	dobry	
24.		ul. Tkacka 8	2	łącznie 112,06 m ²	dobry	
25.		ul. Szkolna 1	1	łącznie 65,80 m ²	dobry	
26.		ul. Szkolna 4	5	łącznie 244,50 m ²	dobry	
27.		ul. Rynek 5	4	łącznie 146,00 m ²	dobry	
28.		ul. Sztynwałdzka 2	2	łącznie 81,59 m ²	dobry	
29.		Biskupiec	ul. Tkacka 3	1	łącznie 40,59 m ²	dobry
30.			ul. Grudziądzka 12a	1	łącznie 28,50 m ²	dobry

31.		ul. Grudziądzka 19	1	łącznie 35,53 m ²	dobry
32.		ul. Grudziądzka 23	2	łącznie 70,00 m ²	dobry
33.		ul. Wybudowanie 21	1	łącznie 31,50 m ²	dobry
34.		ul. Grudziądzka 24	2	łącznie 82,48 m ²	dobry
35.		ul. Lipowa 7	1	łącznie 63,90 m ²	dobry
36.	Osetno	Osetno 5	7	łącznie 216,12 m ²	średni
37.		Osetno 47	1	łącznie 28,96 m ²	średni
38.	Wielka Tymawa	Wielka Tymawa 11	3	łącznie 158,68 m ²	dobry
39.		Wielka Tymawa 37	1	łącznie 18,50 m ²	zły
40.	Podlasek	Podlasek 5	2	łącznie 139,30 m ²	dobry
41.		Podlasek 2	3	łącznie 88,59 m ²	dobry
42.	Szwarcenowo	Szwarcenowo 53	5	łącznie 149,69 m ²	dobry
43.	Rywałdzik	Rywałdzik 1	2	łącznie 50,75 m ²	dobry
44.	Lipinki	Lipinki 20	2	łącznie 68,89 m ²	dobry
45.	Łąkorz	Łąkorz 102	4	łącznie 197,09 m ²	średni
46.		Łąkorz 121	2	łącznie 43,94 m ²	średni
47.		Łąkorz 99	2	łącznie 137,28 m ²	średni
48.	Piotrowice	Piotrowice 26	2	łącznie 40,10 m ²	średni
49.	Sumin	Sumin 19	1	łącznie 24,16 m ²	średni

3. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec na lata 2021 -2025 (wyrażona w %):

Tabela 2.

Stan techniczny lokali	2021	2022	2023	2024	2025
zły	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %
średni	23 %	20 %	20 %	15 %	10 %
dobry	56 %	60 %	60 %	60 %	60 %
bardzo dobry	19 %	20 %	20 %	25 %	30 %

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021 - 2025

§ 2. 1 Plan remontów i modernizacji związanych ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- 2021 – 2025 rok – stopniowa realizacja w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych - naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej, odnowienie i naprawa elewacji budynków, remont instalacji grzewczej i sanitarnej.

Tabela 3. Analiza potrzeb remontowych w latach 2021-2025:

L.p.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach
1	Prace ogólnobudowlane:	2021 – 2025
	a) murarsko - tynkarskie	
	b) dekarstwo - blacharskie	
	c) stolarka budowlana	
	d) kominiarskie	
e) roboty różne (awarie, rozbiórki)		

2	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, przeglądy	2021 - 2025
---	---	-------------

2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025

§ 3.1 Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest w oparciu o uchwałę Nr XXXIII/370/17 Rady Gminy Biskupiec z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie określania zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Biskupiec.

2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2021 – 2025:

Rok 2021 - 10 lokali mieszkalnych

Rok 2022 - 10 lokali mieszkalnych

Rok 2023 - 10 lokali mieszkalnych

Rok 2024 - 10 lokali mieszkalnych

Rok 2025 – 10 lokali mieszkalnych

3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz przeznaczenia przez Gminę lokali do sprzedaży.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala zarządzeniem Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę, takich jak wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, przy uwzględnieniu poniższych przesłanek:

1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu za lokale mieszkalne

a) bliskie położenie budynku w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, tj. do 1,5 km (np. szkoła, sklep, administracja publiczna, ośrodek zdrowia) - 5%

b) usytuowanie mieszkania w budynku od parteru do drugiego piętra, nasłonecznienie - 5%

c) usytuowanie mieszkania w budynku o wysokim standardzie pierwotnym - 25%

2) Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne

a) brak wyposażenia lokalu w instalację C.O. lub ogrzewania etażowego z kotłem - 10%

b) brak wyposażenia lokalu w łazienkę i WC – 5%

c) lokal pozbawiony bezpośredniego odpływu wody do sieci kanalizacyjnej lub szamba – 5 %

3) Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego. Ustala się następujące wysokości obniżek czynszu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 50% najniższej emerytury – obniżka 20 %;

2) dla gospodarstw wieloosobowych jeżeli średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego wynosi nie więcej niż 40% najniższej emerytury – obniżka 30%.

4. Przy zaległościach w opłatach wynoszących ponad 2 miesiące, bądź przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego stosowany będzie czynsz w poprzednio obowiązujących wysokościach. Obniżka nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobie gminy w latach 2021-2025

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy Biskupiec za pomocą Urzędu Gminy w Biskupcu.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.,
- 4) prowadzenie windykacji należności.

Rozdział 6.

Źródła finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025 będą środki pieniężne uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przede wszystkim czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki finansowe z budżetu gminy, a także środki finansowe pozabudżetowe.

2. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, w tym opłat za utrzymanie zieleni, ale zapewnić środki na remonty.

Stąd tak ważne są działania mające na celu zdyscyplinowanie najemców w zakresie regularnego wnoszenia płat z tytułu czynszu.

3. Windykacja będzie prowadzona na bieżąco.

4. Celem ograniczenia zadłużenia najemców lokali Wójt Gminy wprowadził program ułatwiania spłat zadłużenia za czynsz (Zarządzenie nr 32/2017 Wójta Gminy Biskupiec z dnia 25 kwietnia 2017r. w sprawie: umożliwienia spłaty zadłużenia w formie świadczeń niepieniężnych).

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2021 – 2025 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec, a także koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Planowana wysokość wydatków na bieżącą eksploatację oraz remonty, modernizację i przeglądy lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Tabela 4. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł

L.P.	Nazwa zadania	Lata (w zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w tym koszty eksploatacji	10.000	12.000	12.000	15.000	15.000
2	Koszty remontów bieżących i modernizacji	30.000	30.000	35.000	35.000	40.000

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową członków wspólnoty samorządowej Gminy Biskupiec należy przestrzegać poniższych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmowania lokali osobom, które nie są w stanie we własnym zakresie zabezpieczyć swoich elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań będących przedmiotem zamiany,
- 3) planować corocznie w budżecie gminy środki na niezbędne remonty posiadanej substancji mieszkaniowej,
- 4) czynić systematyczne starania o pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych.

2. Nie przewiduje się zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali.

3. W ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec przewiduje się zamianę lokali mieszkalnych w związku z przeznaczeniem niektórych lokali do sprzedaży (chodzi zwłaszcza o przypadki, w których dany najemca nie wyrazi woli nabycia lokalu, który aktualnie zajmuje na podstawie umowy najmu). Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży będzie dodatkowo uzależniona od rozmiarów poczynionych przez Gminę Biskupiec inwestycji dotyczących budowy nowych obiektów mieszkalnych.

4. Racjonalizacja gospodarowania zasobem mieszkaniowym dotyczyć będzie również utrzymania zadowalającego stanu technicznego budynków oraz osiągnięcia ściągłości czynszów na wysokim poziomie.