



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 11 kwietnia 2024 r.

Poz. 2121

UCHWAŁA NR LXXIX/458/2024 RADY MIEJSKIEJ W BISKUPCU

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec na lata 2024-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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. 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Biskupcu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec na lata 2024 - 2029 z uwzględnieniem jego wielkości oraz stanu technicznego, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży lokali, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokości kosztów oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem, zwany dalej „Programem”.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale przeznaczone na najem socjalny, tymczasowy i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Na dzień 29 lutego 2024 r. stan gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

1) Liczba budynków gminnych:	58
2) Liczba budynków położonych w granicach miasta stanowiących własność Gminy	38
3) Liczba budynków położona poza granicami miasta	20
4) Liczba budynków będących współwłasnością gminy	64
5) Liczba lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w pkt 4	217
6) Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych (m ²)	23871
7) Liczba lokali mieszkalnych położonych w granicach miasta	388
8) Liczba lokali mieszkalnych położonych poza granicami miasta	142
9) Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony	414
10) Liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego	116

2. W latach objętych Programem przewiduje się niżej wymienione zmiany wielkości zasobu uwzględniające sprzedaż, budowę nowego budynku wielorodzinnego oraz przekształcenia statusu obecnych lokali. Tabela Nr 1 Prognoza wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy	2024 [szt.]	2025 [szt.]	2026 [szt.]	2027 [szt.]	2028 [szt.]	2029 [szt.]
Najem lokali na czas nieoznaczony	414	433	425	417	409	403
Najem socjalny i tymczasowy	116	120	120	120	120	120
Ogółem	536	553	545	537	529	523

§ 3. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku przejęcia lub sprzedaży przez Gminę budynków lub lokali mieszkalnych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 4. Podstawowym celem działania gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz inwestowanie w remont i modernizację zasobu.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy mimo sukcesywnych dotychczasowych działań wymaga dalszych nakładów remontowych. Sporządzone protokoły z dokonanych pięcioletnich przeglądów technicznych wykazały konieczność przeprowadzenia szeregu prac remontowych oraz bieżących napraw budynków i lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego. Do najważniejszych prac remontowych należą: naprawa elewacji, pokrycia dachowego, częściowa wymiana więźby dachowej, obróbek blacharskich, malowanie klatek schodowych, naprawa trzonów kominowych, stropów, posadzek oraz instalacji wod.-kan., elektrycznych i pieców kaflowych. W kilku przypadkach należy opracować opinie techniczne naprawy elementów konstrukcyjnych budynków i przeprowadzić prace osuszeniowe, odgrzybieniowe oraz izolacyjne. W dalszym ciągu będzie sukcesywnie prowadzona naprawa bądź wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmiana sposobu ogrzewania.

2. Aktualnie w gminnym zasobie mieszkaniowym 4 budynki wymagają kapitalnego remontu, 13 budynków wymaga remontu dachu, natomiast 24 budynki wymagają remontu elewacji.

3. Wiek budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy z podziałem na nieruchomości gminne oraz stanowiące współwłasność we wspólnotach mieszkaniowych przedstawia się następująco: Tabela Nr 2 Okres oddania do użytku budynków mieszkalnych

	Przed 1945 r.	1945 - 2000	Po 2000 r.
Udział w gminnym zasobie	71 %	15 %	14 %
Udział we wspólnotach mieszkaniowych	50 %	50 %	-

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Biskupiec w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela: Tabela nr 3

Stan techniczny	2024 [%]	2025 [%]	2026 [%]	2027 [%]	2028 [%]	2029 [%]
Dobry	60	61	65	70	75	79
Dostateczny	30	30	28	25	21	18
Niedostateczny	10	9	7	5	4	3

§ 6. W latach 2024 - 2029 planuje się remont 120 lokali mieszkalnych, w każdym roku 20 lokali w miarę możliwości finansowych.

§ 7. Podstawą określenia wydatków na kolejne lata oraz sposobu realizacji remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są wpisy w ksiązkach obiektów po przeprowadzonych przeglądach okresowych.

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 8. 1. Zakłada się, że w latach objętych Programem prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, w oparciu o obowiązujące przepisy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z zasadami odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Biskupcu.

2. W procesie sprzedaży mieszkań, będą realizowane w pierwszej kolejności sprzedaże w budynkach, w których Gmina posiada niewielkie udziały w częściach wspólnych nieruchomości.

3. Sprzedaży będą podlegały również wysiedlone budynki z powodu wysokich kosztów kompleksowych remontów budowlanych.

4. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych przyjmuje się zbycie w latach objętych Programem na poziomie 5 - 8 mieszkań w każdym roku.

5. Realizacja założonego planu uzależniona jest przede wszystkim od liczby złożonych przez najemców wniosków o ich wykup oraz realizacji planów remontowych.

Rozdział 4. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. 1. Gminna polityka czynszowa powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2024 – 2029 na poziomie umożliwiającym zmniejszenie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2. W przypadkach wysokich kosztów remontów bądź wynikających z wymaganych obowiązujących kosztów modernizacji budynków, nieruchomości takie będą zbywane na podstawie odrębnych, stosownych przepisów prawa.

3. W dalszym ciągu realizowane będą działania egzekucyjne należności czynszowych, co może inicjować kolejne zamiany lokali, a w rezultacie efektywniejsze ich wykorzystanie.

4. W miarę możliwości będą wydzielane pomieszczenia tymczasowe na potrzeby realizacji egzekucji komorniczych.

§ 10. 1. W lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, Burmistrz Biskupca w drodze zarządzenia ustala bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników zawartych w § 11.

2. Maksymalna stawka czynszu w stosunku miesięcznym za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 1/12 niżej podanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

a) 2024 r.	- 3,20 % wartości odtworzeniowej
b) 2025 r.	- 3,40 %
c) 2026 r.	- 3,60 %
d) 2027 r.	- 3,70 %
e) 2028 r.	- 3,80 %
f) 2029 r.	- 3,90 %

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy, na następujących zasadach:

- 1) średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Nr XXXIII/207/2021 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z 2021 r., poz. 2861 ze zm.)
- 2) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne;

3) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2023 poz. 725).

4. Wysokość kwoty udzielonej obniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie: Tabela Nr 4 Obniżki czynszu w gminnych lokalach mieszkalnych

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki czynszu
Gospodarstwo jednoosobowe	150 % - 70 % najniższej emerytury *	20 %
	poniżej 70 % - 50 % najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	40 %
Gospodarstwo wieloosobowe	100 % - 50 % najniższej emerytury	20 %
	poniżej 50 % najniższej emerytury	30 %

* najniższa emerytura – kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

5. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, o której mowa w ust. 3 i 4, nie może być mniejsza niż stawka ustalona dla najmu socjalnego lokalu.

§ 11. 1. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali:

a) Położenie budynku określone na załączniku graficznym do uchwały - plan miasta Biskupca:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1) I strefa | 103 % stawki bazowej |
| 2) II strefa | 100 % |
| 3) III strefa i tereny wiejskie poszczególnych stref rozpatrywane będą w całości na korzyść najemców. | 97 % Budynki usytuowane na granicy |

b) Położenie lokalu w budynku:

- | | |
|--|----------------------|
| 1) I i II piętro | 103 % stawki bazowej |
| 2) Suterena, parter, III i następne piętro oraz poddasze: 97 % W sytuacji, gdy piętro jest jednocześnie poddaszem stosuje się stawkę korzystniejszą dla najemcy. | |

c) Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- | | |
|--|----------------------|
| 1) Budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje (bez c. w.) | 100 % stawki bazowej |
| 2) Budynek i lokal wyposażony we wszystkie instalacje i c. w. – stan dobry i dostateczny: | 103 % |
| 3) Budynek i lokal bez c.o. (wytwarzanego poza lokalem) | 97 % |
| 4) Budynek i lokal bez instalacji gazowej | 97 % |
| 5) Budynek i lokal bez instalacji wod. - kan. | 97 % |
| 6) Lokal posiadający wspólne wc | 97 % |
| 7) Lokal z ciemną kuchnią | 97 % |
| 8) Ogólny stan techniczny budynku: Jeżeli lokal usytuowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki stawkę bazową czynszu należy pomniejszyć o 50 % | |

7. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 12. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Biskupiec sprawuje Burmistrz Biskupca przy pomocy Urzędu Miejskiego w Biskupcu oraz administratora – Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Biskupcu Sp. z o.o. z siedzibą w Biskupcu.

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biskupiec to działania polegające na:

- efektywnym i sprawnym działaniu podmiotu zarządzającego,
- poprawie jakości obsługi mieszkańców,
- utrzymaniu, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych,
- ograniczeniu wzrostu kosztów eksploatacyjnych,
- ograniczenie emisji CO₂
- sprawnej realizacji obowiązków ustawowych właściciela wobec najemcy.

3. W latach 2024 – 2029 nie planuje się zmian sposobu i zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Biskupiec.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie komunalne.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w gminnym budżecie na dany rok oraz programy rządowe i pozarządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 14. 1. Szacunkową wysokość kosztów w latach objętych Programem, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Biskupiec jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, przedstawia poniższa tabela: Tabela Nr 4 Prognoza kosztów na gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym

Wyszczególnienie	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]	2027 [zł]	2028 [zł]	2029 [zł]
Bieżąca eksploatacja	999.000	1.080.000	1.110.000	1.210.000	1.200.000	1.280.000
Remonty i modernizacja	240.000	260.000	270.000	300.000	310.000	330.000
Koszty inwestycyjne	1.500.000	-	-	-	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	215.000	215.000	220.000	220.000	220.000	230.000

2. Gmina przewiduje w okresie obowiązywania Programu koszty inwestycyjne w zakresie termomodernizacji kamienicy mieszkalnej.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym to przede wszystkim:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 2) inicjowanie zamian lokali, w celu dostosowania kosztów ich utrzymania do możliwości finansowych najemców
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 4) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnych i terminowych wpływów z tytułu czynszu,

- 5) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych, w oparciu o art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 6) udział w realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z właścicieli,
- 7) inicjowanie zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, niezbędnych z uwagi na niedostateczny stan techniczny budynku lub lokalu.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Biskupiec.

Przewodnicząca Rady
Alina Radziszewska

Załącznik do uchwały Nr LXXIX/458/2024
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 21 marca 2024 r.

Załącznik do Uchwały Nr LXXIX/458/2024
Rady Miejskiej w Biskupcu
z dnia 21 marca 2024 roku

