

UCHWAŁA Nr XXVIII/360/13
Rady Miejskiej w Pisz

z dnia 12 lutego 2013 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2013 – 2017".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz. 567) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3 poz. 13; z 2011 r. Nr 224 poz. 1342, z 2012 r. poz.951) Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Program Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2013-2017" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr **XXVI/292/08** Rady Miejskiej w Pisz z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2008-2012" (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 170, poz. 2460 oraz z 2009 r. Nr 69, poz. 1112).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodnicząca Rady

Lilla Bednarek



ZAŁĄCZNIK

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2013 – 2017.

§ 1. Postanowienia ogólne:

- 1) celem "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pisz na lata 2013 – 2017", zwanego w dalszej treści "Programem" jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw mieszkaniowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych;
- 2) sprawy wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy reguluje Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwana w dalszej treści "ustawą";
- 3) w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z ustawą wchodzi następujące rodzaje lokali: mieszkalne i socjalne (o obniżonym standardzie).

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

- 1) Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Pisz na dzień 01.11.2012 r.
Liczba lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych - 304 szt.

Powierzchnia lokali mieszkalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi 13463,28 m².

Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne we Wspólnotach Mieszkaniowych jest zróżnicowany. Większość Wspólnot Mieszkaniowych dąży do szybkiego wykonania termomodernizacji budynków łącznie z pokryciem dachowym. Stan techniczny 19 budynków jest zły.

Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy - 66 szt.

Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy – 3117,97 m².

Stan techniczny budynków wielorodzinnych stanowiących własność Gminy jest zły, 11 budynków wymaga pilnego remontu przynajmniej jednego z elementów budynku.

Udziały Gminy w lokalach mieszkalnych - 7 szt.

Powierzchnia udziałów Gminy w lokalach mieszkalnych – 366,21 m².

Stan techniczny budynków, w których Gmina posiada udziały jest zły.

Lokale gminne w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Pisz – 2 szt

Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Pisz - 96,10 m².

Gmina posiada lokale socjalne. Liczba lokali socjalnych - 10 szt.

Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych - 323,62 m². Stan techniczny budynku, w którym znajdują się lokale socjalne jest dobry.

- 2) Przewidywana wielkość zasobów mieszkaniowych w latach 2013 – 2017.

W latach 2013 - 2017 planuje się sprzedaż średnio po 20 lokali mieszkalnych rocznie na rzecz dotychczasowych najemców.

Ze względu na obniżony standard 4 lokali mieszkalnych położonych w budynku Nr 11 przy ulicy Olsztyńskiej w Pisz z chwilą ich zwolnienia planuje się przekształcić je w lokale socjalne.

W latach 2013 – 2017 Gmina Pisz nie przewiduje wydatków inwestycyjnych przeznaczonych na pozyskanie lokali mieszkalnych, socjalnych oraz na adaptacje pomieszczeń na lokale mieszkalne.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

Do prognoz przyjęto następujące założenia:

- 1) w 2013 r. planuje się rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego przy ul. Rybackiej 28 w Piszku o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 100,64 m²,
- 2) remonty części wspólnych budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych, w których Gmina posiada lokale mieszkalne,
- 3) realizację potrzeb remontowych i modernizacyjnych lokali i nieruchomości stanowiących własność Gminy,

Prognoza wydatków na cele mieszkaniowe i potrzeby remontowe w latach 2013 – 2017:

L.p.		2013 w tys. zł	2014 w tys. zł	2015 w tys. zł	2016 w tys. zł	2017 w tys. zł
1.	Oplaty na fundusz remontowy budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych	265	272	280	287	295
2.	Remonty i modernizacja gminnych budynków mieszkalnych	50	50	40	40	40
3.	Remonty i modernizacja gminnych lokali mieszkalnych	250	230	210	180	170
4.	Rozbiórki gminnych budynków mieszkalnych	50	0	0	0	0
5.	Szacunkowe potrzeby ogółem	615	552	530	507	505

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, iż średnia sprzedaż lokali w dwóch ostatnich latach (2011-2012) kształtowała się na poziomie około 20 lokali rocznie.

Wobec powyższego przyjęto, że poziom sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013 -2017 będzie kształtował się na poziomie około 100 lokali mieszkalnych.

Szacuje się, że wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013 -2017 będą wynosiły około 600.000 zł.

W efekcie realizowania zaplanowanej sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych zmniejszy się udział Gminy w kosztach remontów budynków we Wspólnotach Mieszkaniowych. Lepsza struktura własnościowa pozwoli na bardziej efektywne użytkowanie zarówno zasobów mieszkaniowych, jak i zasobów finansowych.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

- 1) stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych w oparciu o niniejsze zasady ustala Burmistrz Pizsa;
- 2) podwyższenie czynszu za używanie lokalu może być dokonywane co 12 miesięcy. Miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekraczać w kolejnych latach 1/12 niżej wskazanych wielkości wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej według art. 9 ust. 8 ustawy:
 - rok 2013 – 1,16% wartości odtworzeniowej, 3,00 – 1,16
 - rok 2014 – 1,16% wartości odtworzeniowej,
 - rok 2015 – 1,35% wartości odtworzeniowej, 3,50 – 1,35
 - rok 2016 – 1,35% wartości odtworzeniowej,
 - rok 2017 – 1,55% wartości odtworzeniowej, 4,00 - 1,55
- 3) ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową zgodnie z art. 7 ustawy w sposób następujący:

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Obniżka/zwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Lokal położony w suterenie	- 10%
2.	Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym ujętym w wykazie zatwierdzonym przez Burmistrza Pizsa	- 10%
3.	Brak centralnego ogrzewania	- 10%
4.	Brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	- 15%
5.	Brak łazienki (przez łazienkę rozumie się trwale wydzielone w samodzielnym lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałe instalacje: a) wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie baterii, wanny, brodzika itp., b) ciepłej wody dostarczonej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu np. piecyk gazowy, bojler, podgrzewacz wody itp.)	- 10%
6.	Brak wc (przez wc rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej umożliwiającej podłączenie muszli klozetowej i urządzenia spłukującego)	- 10%
7.	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ² , w którym na osobę przypada powyżej 20 m ² powierzchni użytkowej	+ 5%
8.	Lokal z doprowadzonym C.O.	+ 10%
9.	Lokal z doprowadzoną ciepłą wodą	+ 10%

- Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 50%,

- W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki:
 - a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 3, 4, 5, 6 powyższej tabeli,
 - b) najemcy nie zwrócono równowartości poniesionych nakładów na instalacje wymienione w lit. a) przysługują mu obniżki określone w tabeli z tytułu braku instalacji, które sam wykonał. Procentowe obniżki czynszu z w/w tytułu będą uwzględniane w zawartej umowie najmu lokalu.
 - W przypadku, gdy najemca określony w decyzji uprawniającej do rozpoczęcia adaptacji, z własnych środków zaadaptował jakiekolwiek pomieszczenie na lokal mieszkalny, podwyższonej stawki określonej w poz. 7 powyższej tabeli nie stosuje się.
- 4) Sawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach może być obniżony o:
- a) 10 % dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 40 % wysokości najniższej emerytury,
 - b) 20 % dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza na jedną osobę 30 % wysokości najniższej emerytury,
- Obniżka czynszu może być udzielana wyłącznie w stosunku do najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oprócz najemców lokali socjalnych.
- 6) Obniżkę, o której mowa w pkt 5 udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został złożony wniosek, z możliwością ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejne okresy, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 7) W przypadku umów najmu lokali socjalnych obniżki, o której mowa w pkt 5, nie udziela się.
- 8) Wniosek składa się do 10 dnia każdego miesiąca w podmiocie zarządzającym lokalami komunalnymi.
- Do wniosku załącza się:
- deklarację o wysokości dochodu członków gospodarstwa domowego, według wzoru i na zasadach określonych w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
 - zaświadczenie o przysługującym prawie do dodatku mieszkaniowego, bądź wszczętym postępowaniu o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wystawione w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym składany jest wniosek,
- 9) Prawo do udzielenia obniżki czynszu nie przysługuje wobec gospodarstwa domowego najemcy, któremu przyznano prawo do dodatku mieszkaniowego, bądź posiadającemu zaległości z tytułu zajmowania lokalu.
- 10) W celu ubiegania się o udzielenie obniżki na kolejny okres z przyczyn, o których mowa w pkt 5 najemca jest zobowiązany złożyć kolejny wniosek z aktualnymi wymaganymi dokumentami, przed upływem okresu na jaki został przyznany do 10 dnia danego miesiąca,
- 11) W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych, przekraczających dwa pełne okresy płatności bądź w przypadku przyznania prawa do dodatku mieszkaniowego, najemca traci prawo do obniżki czynszu.
- 12) W sprawach nieuregulowanych w punktach 5 - 12 do postępowań w sprawach udzielania obniżek czynszu zastosowanie mają przepisy:
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami),
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 roku w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz

oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. Nr 156, poz. 1828)

- 13) wysokość czynszu za najem lokali komunalnych, odpowiednio do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali winna odpowiadać kosztom eksploatacji i remontów budynków.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Budynki mieszkalne, w których Gmina posiada lokale mieszkalne zarządzane są obecnie przez zarządców: Administrator Sp. z o. o. w Pisz i Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Chmielewski Dariusz w Pisz oraz Spółdzielnię Mieszkaniową w Pisz.

W budynkach, w których liczba lokali mieszkalnych stanowi więcej niż 7 lokali mieszkalnych wyboru zarządcy dokonuje Wspólnota Mieszkaniowa w drodze podjętej uchwały.

Administrator Sp. z o. o. w Pisz zarządza budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz oraz lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Pisz znajdującymi się we Wspólnotach Mieszkaniowych na podstawie umowy o zarządzanie zawartej na okres od 01 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. W roku 2013 będzie ogłoszone postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na zarządzanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz oraz lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Pisz znajdującymi się we Wspólnotach Mieszkaniowych.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach **2013 – 2017** finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływów z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środków budżetowych,
- 4) kredytów i dotacji na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego

Założenia strategii mieszkaniowej zmierzają w kierunku racjonalizacji źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie.

Docelowo przyjmuje się doprowadzenie do stanu samofinansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Pisz.

Główne kierunki działań, które będą kontynuowane:

- sprzedaż mieszkań - pozwoli na odciążenie budżetu Gminy, koszty eksploatacyjne i remontowe będą pokrywane przez Wspólnoty Mieszkaniowe, dodatkowym efektem będą wpływy ze sprzedaży mieszkań. Ze względu na wysoką bonifikatę i rozłożenie w czasie nie będą to wpływy zbyt wysokie,
- urealnienie czynszów – w latach 2013 – 2017 przewiduje się podwyższenie stawki bazowej czynszu do wysokości 4,00 zł za m² tj. do 1,55 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego. Stawka bazowa czynszu, obecnie wynosi 0,97% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa warmińsko-mazurskiego (obecnie koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla naszego województwa wynosi 3.101 zł). Podwyżka spowoduje pokrycie większej części kosztów wpływami z czynszów. W tym miejscu należy zauważyć, że Gmina Pisz posiada jedną z najniższych stawek czynszu w kraju.

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

W wyliczeniach przyjęto następujące założenia:

- 1) wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy ulegać będzie systematycznemu zmniejszeniu wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) koszty utrzymania lokali socjalnych będą rosnąć.

Planowane wydatki w tysiącach złotych, w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

L.p.	ZAKRES	2013 w tys. zł	2014 w tys. zł.	2015 w tys. zł.	2016 w tys. zł.	2017 w tys. zł
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	200	190	190	170	160
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków (w tym opłaty na fundusze remontowe Wspólnot Mieszkaniowych)	350	280	250	220	210
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	215	220	225	230	235
5	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
	RAZEM	765	690	665	620	605

§ 9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.
- 1) Gmina Pisz nie zapewnia wszystkim lokali mieszkalnych ale pomaga członkom wspólnoty samorządowej w ich staraniach mających na celu uzyskanie lokalu mieszkalnego, na zasadach ujętych w odrębnych przepisach;
 - 2) Gmina Pisz podejmuje działania zmierzające do pozyskania budynków stanowiących mienie innych podmiotów lub jednostek samorządu terytorialnego, nadających się do adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne;
 - 3) pozyskane lokale po adaptacji będą stanowić lokale zamienne przeznaczone dla najemców których mieszkania przewidziane są do remontu, ponadto Gmina będzie prowadzić działania zmierzające do racjonalnego wykorzystania powierzchni lokali mieszkalnych poprzez zamianę mieszkań między lokatorami;
 - 4) stwarzając zachęty do wykupu mieszkań komunalnych Gmina Pisz zmierzać będzie do dokonania sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach, w których udział Gminy w częściach wspólnych nieruchomości jest niższy niż 30%.

Przewodnicząca Rady

Lilla Bednarek