

UCHWAŁA NR LIII/528/22
RADY MIEJSKIEJ W PISZU
z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia
Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz
na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Pisz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pisz.

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

Przewodniczący Rady
Edmund Lipnicki



Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027 ustala cele i założenia w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć racjonalne warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - nalezy rozumiec ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.);
- 2) Gminie - nalezy rozumiec Gminę Pisz;
- 3) dochodzie - nalezy przez to rozumiec dochód określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 z późn. zm.);
- 4) gospodarstwie domowym - nalezy przez to rozumiec gospodarstwo domowe, którego definicja została określona w art. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych;
- 5) lokalu - nalezy przez to rozumiec lokal określony w ustawie, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pisz;
- 6) najniższej emeryturze - nalezy przez to rozumiec kwotę najniższej emerytury, ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 7) Programie – nalezy przez to rozumiec Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Pisz na lata 2023-2027.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy, lokale mieszkalne będące własnością Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Pisz oraz w budynkach, w których Gmina posiada udziały. Jako podstawę do określenia prognozy wielkości

mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2023 – 2027 przyjęto dane według stanu na dzień 31 października 2022 r.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy, wg stanu na dzień 31 października 2022 r., tworzy 311 lokali o powierzchni 13.077,96 m², w tym:

1) 273 lokali mieszkalnych o powierzchni 11.842,59 m²;

2) 38 lokali socjalnych o powierzchni 1.235,37 m².

3. Z 311 mieszkań komunalnych: 234 mieszkania o łącznej powierzchni 10.197,07 m² znajduje się w 88 budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych, 72 mieszkania o łącznej powierzchni 2.636,67 m² znajduje się w 19 budynkach stanowiących własność Gminy, 2 mieszkania o łącznej powierzchni 96,10 m² znajdują się w 1 budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej w Pieszku oraz 3 mieszkania o łącznej powierzchni 148,12 m² znajdują się w 3 budynkach, w których Gmina posiada udziały.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Wyszczególnienie		2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
Lokale mieszkalne	Ilość	260	248	236	224	212
	Pow/m ²	11.424,51	11.049,39	10.674,27	10.299,15	9.924,03
Lokale socjalne	Ilość	38	38	38	38	38
	Pow/m ²	1.235,37	1.235,37	1.235,37	1.235,37	1.235,37
Lokale ogółem	Ilość	298	286	274	262	250
	Pow/m ²	12.659,88	12.284,76	11.909,64	11.534,52	11.159,40

5. Na prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy ma wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych dla dotychczasowych najemców. Przewiduje się sprzedaż średnio po 12 lokali mieszkalnych rocznie.

6. Gmina nie przewiduje zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w związku z realizacją programów inwestycyjnych.

7. Stan techniczny większości budynków i lokali jest dobry, lecz wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.

8. Dokonywane remonty i modernizacje winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2023-2027 w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Większość budynków i lokali mieszkalnych wymaga bieżących modernizacji i remontów ze względu na ogólny stan techniczny i konieczności dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie

bezpieczeństwa lokatorom oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego na poziomie gwarantującym bezpieczne użytkowanie lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali ustalane są na podstawie składanych wniosków oraz zaleceń pokontrolnych zawartych w rocznych przeglądach stanu technicznego.

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynku i dotychczasowe ich użytkowanie.

4. Przewiduje się przeprowadzenie modernizacji i remontów w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

5. Wykonanie remontów w poszczególnych budynkach, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależnione jest od decyzji podjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe w formie uchwał.

6. Zakres prac remontowych planowanych na lata 2023-2027:

- 1) prace termomodernizacyjne;
- 2) naprawa więźby dachowej, pokryć dachowych i kominów;
- 3) naprawa bądź wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz wentylacyjnej;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej;
- 5) malowanie klatek schodowych;
- 6) wymiana rynien i rur spustowych;
- 7) przeprowadzenie bieżących napraw lokali i budynków, wymiana i naprawa instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy – służących podniesieniu ogólnego standardu technicznego mieszkania.

7. Harmonogram prac remontowych w lokalach i budynkach stanowiących własność Gminy w roku 2023 roku:

Lp.	Adres	Prace remontowe	Kryterium pilności
1.	Rostki 41	remont dachu, przemurowanie kominów, wymiana rynien i rur spustowych oraz wykonanie opaski betonowej wraz z remontem schodów	pilne
2.	Pisz, ul. Tadeusza Kościuszki 14/44	wymiana stolarki okiennej	umiarkowane
3.	Pisz, ul. Lipowa 9/7	wymiana stolarki okiennej	umiarkowane
4.	Pisz, ul. dr Władysława Klementowskiego 11/39	wymiana drzwi oraz stolarki okiennej	umiarkowane
5.	Pisz, ul. dr Władysława Klementowskiego 6/5	wymiana stolarki okiennej	umiarkowane
6.	Pisz, ul. Młodzieżowa 3/2	wymiana stolarki okiennej	umiarkowane

7.	Pisz, ul. Tadeusza Kościuszki 14/14	wymiana stolarki okiennej	umiarkowane
8.	Pisz, ul. Parkowa 5A	remont pomieszczeń socjalnych wraz z wymianą urządzeń sanitarnych, malowanie korytarza i wspólnej kuchni	umiarkowane
9.	Niedźwiedzie 1/4	wymiana stolarki drzwiowej wraz z ościeżnicą	umiarkowane

8. Rodzaje remontów i modernizacji budynków i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 będzie kształtowała się na łącznym poziomie około 60 lokali. Szacuje się, że wpływy ze sprzedaży będą wynosiły łącznie 408.000,00 zł.

Planowana sprzedaż w kolejnych latach	2023 r.		2024 r.		2025 r.		2026 r.		2027 r.	
	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość
	12	80.000 zł	12	82.000 zł	12	82.000 zł	12	82.000 zł	12	82.000 zł

2. Głównym założeniem polityki sprzedażowej lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy jest sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz lokali i budynków zlokalizowanych w miejscowościach wiejskich – z uwagi na wysoki koszt zarządu.

3. Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzona będzie z uwzględnieniem prawidłowej realizacji zadań określonych w art. 4. ust. 2 ustawy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawki czynszu, która pozwoli na należyte utrzymanie budynków mieszkalnych, podnoszenie standardu i poprawę warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych. Polityka czynszowa będzie prowadziła do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy w celu utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Pisza w drodze zarządzenia.

3. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50 % stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Ustalając stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uwzględnia

się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu w następujący sposób:

Lp.	Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu	Podwyżka lub zniżka w stosunku do stawki czynszu
1.	Lokal położony na terenie wiejskim	-10 %
2.	Lokal położony na poddaszu	-10 %
3.	Lokal położony w budynku o złym stanie technicznym według zaleceń pokontrolnych zawartych w ramach przeglądów stanu technicznego	-10 %
4.	Pomieszczenia wspólne: łazienka, wc, kuchnia (wystąpienie co najmniej jednego pomieszczenia wspólnego)	-10 %
5.	Brak centralnego ogrzewania doprowadzonego do lokalu	-10 %
6.	Brak łazienki	-10 %
7.	Brak wc	-10 %
8.	Brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	-15 %
9.	Lokal położony na terenie miejskim	+10 %
10.	Lokal, w którym na osobę przypada ponad 20 m ² powierzchni użytkowej	+10 %
11.	Lokal z doprowadzoną ciepłą wodą	+10 %
12.	Lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem	+10 %
13.	Lokal przyłączony do miejskiej sieci gazowej	+10 %

5. Maksymalna łączna obniżka stawki czynszu nie może być wyższa niż 50 %.

6. Obniżki czynszu pozostają aktualne w przypadku, gdy najemca wyposażył lokal w brakujące instalacje na własny koszt, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody wynajmującego na wykonanie określonych prac oraz najemcy nie zwrócono równowartości pomniejszonych nakładów na wykonanie instalacji.

7. Czynsz naliczany według obowiązujących stawek w stosunku do najemców ubiegających się o obniżkę czynszu może być obniżony:

1) o 10 % dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu, nie przekracza 40 % wysokości najniższej emerytury, uwzględniając ust. 5;

2) o 20 % dla gospodarstw domowych, w których średni miesięczny dochód w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu nie przekracza 30 % wysokości najniższej emerytury, uwzględniając ust. 5.

8. Obniżki, o których mowa w ust. 7 udziela się najemcy na wniosek, na okres 12 miesięcy. W przypadku utrzymującego się niskiego dochodu gospodarstwa domowego, o którym mowa w ust. 7 właściciel może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

9. Wniosek składa się do dnia 10 każdego miesiąca do Burmistrza Pizsa.

10. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach czynszowych przekraczających dwa pełne okresy płatności, najemca traci prawo do obniżki czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 7. 1. Gmina posiada lokale wchodzące w skład nieruchomości wspólnych zarządzanych przez zarządców nieruchomości:

- 1) Administrator Sp. z o.o. w Pisz;
 - 2) Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe Chmielewski Dariusz z siedzibą w Pisz;
 - 3) Spółdzielnię Mieszkaniową w Pisz;
 - 4) Zarządzanie Nieruchomościami – Budownictwo S&S Żaneta Skaradzińska z siedzibą w Orzyszu.
2. Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których Gmina posiada 100 % udziałów są zarządzane przez ADMINISTRATOR Sp. z o.o. w Pisz.
3. Dokumentacja związana z przydziałem mieszkań oraz nadzorem nad gospodarką lokalową, prowadzona jest w Urzędzie Miejskim w Pisz.
4. Obsługa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu, dokonywanie przeglądów technicznych, niezbędnych prac remontowo-budowlanych w lokalach i budynkach, w których Gmina posiada 100 % udziałów oraz w lokalach wchodzących w skład nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1. prowadzona jest przez Administrator Sp. z o.o. w Pisz.
5. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 stanowić będą:

- 1) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali;
- 3) środki pieniężne zaplanowane w budżecie gminy w kolejnych latach;
- 4) dotacje;
- 5) wpływy ze sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 8.
Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne.

§ 9. 1 Prognozuje się średnie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach, w tys. zł:

L.p.	Opis	Kolejne lata				
		2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy	30	30	32	32	34
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy	700	700	730	730	750
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	450	450	430	430	430
Razem		1180	1180	1192	1192	1214

2. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w latach 2023 – 2027.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) przeprowadzanie napraw i remontów lokali i budynków;
- 2) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) zawieranie ugód w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 4) podjęcie działań zmierzających do wykupu lokali mieszkalnych przez najemców poprzez udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 5) zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym stanie technicznym;
- 6) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalach, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokali;
- 7) umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu należności za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy w formie świadczenia rzeczowego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Edmund Lipnicki