

**UCHWAŁA Nr XX/164/2020
Rady Miejskiej w Bieżuniu
z dnia 29 września 2020 roku**

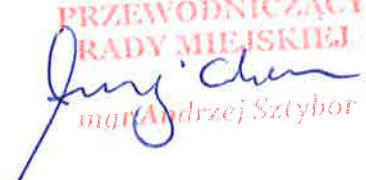
**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Biezuń na lata 2020-2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 21 ust 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Biezuń Rada Miejska w Bieżuniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biezuń na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Biezuń.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

mgr Andrzej Sztybor

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BIEŻUŃ NA LATA 2020-2024**

Spis treści

1. Wstęp
2. Wykaz budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Biežuń – stan, wielkość i struktura własności.
3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Biežuń na lata 2020-2024.
4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.
5. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.
6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższenia czynszu.
 - 6.1 Kształtowanie polityki czynszowej w świetle przepisów prawa w ostatnich latach.
 - 6.2 Zasady ustalania czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biežuń.
7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach.
8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Biežuń w kolejnych latach.
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Podsumowanie.

1. Wstęp

Stosownie do uregulowań zawartych w art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611) do kompetencji rady gminy należy podjęcie uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obowiązek ten pozostaje w ścisłym związku z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, które zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty wliczają do zadań własnych gminy, a kwestie mieszkaniowe zajmują szczególne miejsce i pozostają jednym z najważniejszych problemów dnia codziennego.

Ograniczone możliwości finansowe Gminy Biezuń z jednej strony oraz z drugiej strony społeczne zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wymagają szczególnie strategicznego podejścia.

Zaproponowany program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Biezuń zawiera prognozy działań na lata 2020-2024 zmierzające do realizacji występujących potrzeb mieszkaniowych stosownie do posiadanych możliwości finansowych.

2. Wykaz budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Biezuń – stan, wielkość i struktura własności.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Biezuń, mają służyć do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Jest to zadanie własne Gminy wynikające z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611).

Mieszkaniowy zasób Gminy Biezuń tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy i w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych.

Wykaz lokali i budynków stanowiących własność Gminy Biezuń:

Lp.	Położenie lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny lokalu	Struktura własności budynku
1.	Biezuń, ul. A. Zamoyskiego 30A/3	75,40	średni	wspólnota
2.	Biezuń, ul. A. Zamoyskiego 30A/6	75,40	średni	wspólnota
3.	Biezuń, ul. A. Zamoyskiego 30B/11	60,80	średni	wspólnota
4.	Biezuń, ul. A. Zamoyskiego 30B/12	75,40	średni	wspólnota
5.	Biezuń, ul. Zacisze 4/1	61,60	dobry	własność
6.	Biezuń, ul. Zacisze 4/2	67,90	dobry	własność
7.	Biezuń, ul. Zacisze 4/3	97,50	dobry	własność
8.	Biezuń, ul. Zacisze 4/4	48,00	dobry	własność
9.	Biezuń, ul. Zacisze 4/5	16,40	dobry	własność
10.	Biezuń, ul. Polna 10	100,80	średni	własność
11.	Biezuń, ul. Sierpecka 44	30,0	dobry	współwłasność
12.	Sławęcín 69	50,00	średni	współwłasność
13.	Sławęcín 69	19,30	średni	współwłasność
14.	Sławęcín 69	27,80	średni	współwłasność
15.	Sławęcín 69	9,80	średni	współwłasność
16.	Sławęcín 69	16,70	średni	współwłasność

Stan dobry – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają napraw.

Stan średni – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić, lokale wymagają remontu.

Stan budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biezuń nie jest najlepszy. Spowodowane jest to jego stopniem wyeksploatowania i brakiem remontów w różnym zakresie. Większość obiektów wymaga remontów pociągających za sobą znacznych nakładów finansowych.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Biezuń na lata 2020 – 2024

Gmina Biezuń w latach 2020 – 2024 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu. Jednakże nie przewiduje się przeprowadzania modernizacji oraz kapitalnych remontów w kolejnych latach, lecz jedynie bieżące naprawy i remonty wynikające w trakcie eksploatacji.

Gmina Biezuń nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkalnych.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Biezuń ulegać będzie zmianie w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz obecnych najemców.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależnia się przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup przez najemców.

Biorąc pod uwagę postulaty dotychczasowych najemców oraz zasady ekonomii, planuje się w latach objętych prognozą sprzedaż 4-ch lokali mieszkalnych położonych w budynku w Bieżuniu przy ulicy Andrzeja Zamoyskiego 30 oraz mieszkania w Bieżuniu przy ulicy Sierpeckiej 44.

Lokale mieszkalne z mieszkalnego zasobu Gminy Biezuń mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym tylko najemcom posiadającym umowy zawarte na czas nieoznaczony.

Sprzedaż mieszkań w gminie realizowana będzie w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) oraz na podstawie postanowień uchwał Rady Miejskiej w Bieżuniu. (np.: bonifikaty od wyceny mieszkania).

Tryb zbywania mieszkań z zasobu Gminy Biezuń na rzecz ich najemców regulują uchwały Rady Miejskiej w Bieżuniu: Nr XXIV/230/2009 z 28 maja 2009 roku oraz XXV/240/2009 z 30 czerwca 2009 roku, które umożliwią najemcom lokalu jego wykup po preferencyjnej cenie.

Osoby, które wykupiły mieszkania w zdecydowany sposób wykazują troskę o stan własnych lokali (co zrozumiałe) oraz o części nieruchomości wspólnej (co jest zjawiskiem bardzo pożądanym).

Racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy i pozyskiwanie środków finansowych na polepszenie stanu obecnego zasobu - to podstawowy cel sprzedaży lokali mieszkalnych.

5. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków.

Niezbędne plany remontowe wynikają z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności oraz rocznych i 5-cio letnich przeglądów technicznych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2019 roku, poz.1186 z późn. zm.).

Określając potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu mieszkaniowego należy dążyć do podniesienia standardu budynków i lokali mieszkalnych, planując wykonanie remontów połączonych z modernizacją istniejących obiektów.

Problem ten jest bardzo ważny, ponieważ lokale i budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Biezuń są stare i często nie spełniają obecnych standardów.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poniesionymi nakładami.

Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy pochodzą w głównej mierze z czynszów za lokale mieszkalne. Nie są one wystarczające na pokrywanie kosztów remontów i na utrzymanie budynków we właściwym stanie. Z tego też względu polityka czynszowa Gminy powinna w kolejnych latach uwzględniać dostosowywanie stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Głównym celem polityki remontowej jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych, a co za tym idzie polepszenie stanu technicznego budynków.

6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższenia czynszu.

6.1 Kształtowanie polityki czynszowej w świetle przepisów prawa w ostatnich latach.

Jednym z podstawowych, a zarazem najważniejszym elementem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, jest ustalenie zasad polityki czynszowej umożliwiających w ramach obowiązujących przepisów racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem.

Stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobie komunalnym Gminy Biezuń, obecnie wynosi 1,84 zł za m². Czynsz może ulec zróżnicowaniu uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające.

Obecne stawki czynszu uwzględniają zarówno konieczność utrzymania substancji mieszkaniowej na wystarczającym poziomie jak również realne możliwości finansowe lokatorów.

Długookresowa polityka czynszowa będzie się opierała na zasadach określonych w przepisach prawnych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

Do rozważenia jest możliwość wprowadzenia zasady finansowania wydatków bieżących w każdym z budynków z wpłat czynszowych dokonywanych przez jego najemców. Działanie takie mogłoby doprowadzić do większej przejrzystości finansowania wydatków bieżących oraz zwiększenia świadomości jego lokatorów odnośnie współodpowiedzialności za stan budynku, w którym mieszkają.

6.2. Zasady ustalania czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Biezuń.

Wpływy z czynszów powinny być głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020-2024, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty z budżetu Gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na modernizację, remonty oraz odtwarzanie zasobów mieszkaniowych.

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Miasta i Gminy Biezuń.
2. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty bieżącej konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości i energię elektryczną.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. podatku od nieruchomości, opłat za dostawę energii elektrycznej, energii ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
4. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - mieszkanie z centralnym ogrzewaniem /+ 10% /,
 - mieszkanie z instalacją wodną /+ 10% /,
 - mieszkanie z instalacją kanalizacyjną /+ 10% /.
5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:
 - mieszkanie bez instalacji wodnej /- 5% /,
 - mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych /- 5% /,
 - mieszkanie bez centralnego ogrzewania /- 10% /,
 - mieszkanie bez łazienki lub bez łazienki z WC /- 10% /,
 - mieszkanie położone na parterze i ostatnim piętrze lub poddaszu /- 5% /.
6. Obniżenie stawki czynszu może nastąpić z tytułu wszystkich wymienionych czynników.
7. Objaśnienia do czynników wpływających na poziom czynszu:
 - a) przez mieszkanie bez instalacji wodnej rozumie się lokal, w którym brak jest ujęcia wody,
 - b) przez mieszkanie bez urządzeń kanalizacyjnych rozumie się lokal, w którym brak odpływu wody,
 - c) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, a także centralne ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
 - d) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające zainstalowane na koszt wynajmującego na stałe instalacje wodociągowo - kanalizacyjne, umożliwiające podłączenie wanny, prysznica lub brodzika,

e) przez mieszkanie położone na paterze i ostatnim piętrze lub poddaszu rozumie się mieszkania znajdujące się poniżej lub powyżej I piętra.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. W czasie trwania stosunku najmu, wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu może ulec zmniejszeniu.

11. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

12. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Miasta i Gminy Biezuń lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

13. W latach 2020-2024 stawka bazowa może być podwyższana o nie więcej niż 20% rocznie.

14. Podwyższanie stawki bazowej ma na celu dochodzenie w kolejnych latach do 3% kosztu odtworzenia budynków, obliczanej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego, ustalanego przez Wojewodę Mazowieckiego.

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Biezuń obejmuje 16 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 5 budynkach.

Budynki będące własnością Gminy Biezuń administrowane są zgodnie z Uchwałą Nr XXII/207/2009 Rady Miejskiej w Biezuńu z dnia 27 stycznia 2009 roku wyłącznie przez Zakład Komunalny w Biezuńu.

Zakład Komunalny w Biezuńu wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut i pełnomocnictwa udzielone Kierownikowi przez Burmistrza oraz uchwały organów Gminy Biezuń i inne dokumenty dotyczące gospodarowania zasobem komunalnym. Zakład gospodaruje powierzonym mu mieniem, zarządza oraz zapewnia jego ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Uchwała zobowiązuje Zakład Komunalny w Biezuńu do prowadzenia czynności administrowania i utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych, a w szczególności:

- prowadzenia czynności prawnych związanych z administrowaniem zasobami,
- utrzymania porządku i czystości w budynkach oraz otoczeniu,
- pobierania od najemców i windykowanie należności z tytułu najmu lokali takich jak: czynsz, opłaty związane z użytkowaniem lokalu i inne wynikające z umów zawartych z najemcami,
- zawierania umów, prowadzenia rozliczeń i innych zadań w zakresie współpracy z przedsiębiorstwami dostarczającymi energię elektryczną, zaopatrującymi w wodę i odprowadzającymi ścieki, wywożącymi nieczystości i innymi,

- ubezpieczania składników majątku będących przedmiotem umowy,
- opłacania podatków i innych opłat publicznoprawnych od nieruchomości,
- wykonywania zarządzeń i zaleceń organów administracyjnych, sanitarnych i budowlanych,
- prowadzenia konserwacji i remontów w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym i sprawności użytkowej obiektów, zasobów lokalowych, instalacji i urządzeń technicznych, usuwanie skutków awarii.

Na przestrzeni następnych lat nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Biezuń.

8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Biezuń w kolejnych latach.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej powinny być:

- środki z budżetu Miasta i Gminy Biezuń, przewidziane w budżecie na poszczególne lata,
- przychody z czynszów za lokale mieszkalne,
- inne środki np.: pożyczki, dotacje.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- środki z funduszy Unii Europejskiej,
- środki z budżetu państwa,
- kredyty na remonty i termomodernizację.

Wysokość wydatków na remonty oraz na modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach uzależniona będzie od posiadanych środków w danym roku budżetowym.

Z uwagi na ograniczenie środków na inwestycje w Gminie Biezuń, w latach 2020-2024 nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Podsumowanie.

Żadne miasto w Polsce, nawet najbogatsze, o dużych dochodach i relatywnie niskim bezrobociu nie jest w stanie bez pomocy państwa rozwiązać wszystkich problemów mieszkaniowych.

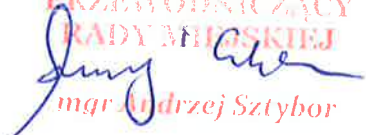
Sytuacja mieszkaniowa uwzględniająca stan finansów Gminy Biezuń wskazuje, iż mogą wystąpić poważne problemy z dostarczaniem lokali socjalnych i zamiennych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem planistycznym, wspierającym Gminę w racjonalnym oraz efektywnym gospodarowaniu swoim majątkiem. Pozwala on jednocześnie na wysnucie wniosków o strategicznym dla gminy znaczeniu.

Jako priorytetowe określa się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) konsekwentna polityka czynszowa i skuteczna windykacja należności,

- 3) wpływy z czynszu powinny w zasadzie umożliwiać utrzymanie substancji mieszkaniowej na właściwym poziomie,
- 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 5) poprawa stanu technicznego budynków, warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 6) dążenie do zacieśniania współpracy z najemcami w zakresie poprawy stanu technicznego budynków,
- 7) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 8) udzielanie racjonalnych bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
- 9) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 10) sprzedaż części terenów przyległych do budynków mieszkalnych,
- 11) aktywne uczestniczenie w pozyskiwaniu środków pomocowych z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz ze źródeł krajowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Andrzej Sztybor