

Projekt

z dnia 11 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z 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 2020 r. poz. 611), na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia,

**RADA MIEJSKA W BIERUNIU
uchwała:**

- § 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń na lata 2021-2025, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia.
- § 3. Traci moc Uchwała Nr III/4/2016 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 31.03.2016 r.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń na lata 2021-2025

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), zwana dalej Ustawą. Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie własny lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Możliwości ekonomiczne Gminy Bieruń, bez wsparcia z zewnątrz, nie pozwolą w najbliższych latach na znaczne zwiększenie zasobu mieszkaniowego zabezpieczającego bieżące potrzeby.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują, tzn. tym którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony Gminy Bieruń.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.). Aby Gmina Bieruń mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od Gminy Bieruń przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie będą racjonalne.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Bieruniu w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń zwany jest dalej „programem”.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń zwany jest dalej „zasobem”.

3. Celem programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy,

2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,

3) określenia zasad polityki czynszowej,

4) poprawy jakości świadczonych usług mieszkaniowych.

4. Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niewskazania lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych Gmina Bieruń zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

5. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń ustala się na lata 2021-2025.

Rozdział 2.

Obecna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń, prognoza potrzeb oraz stanu technicznego na lata 2021-2025

§ 2.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Bieruń.

2. Gmina Bieruń utrzymuje zasób mieszkaniowy na poziomie umożliwiającym tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też dla realizacji tego celu zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń, w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych, następować będą zmiany w liczbie lokali tworzący ten zasób.

3. Prognozowane zmiany wielkości zasobu przewidują zarówno spadek liczby lokali z powodu sprzedaży, ewentualnych rozbiórek, jak i wzrost wynikający z nabycia, przekwalifikowania bądź adaptacji.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń stanowi 333 mieszkania o łącznej powierzchni lokali 12 425,42 m², wyszczególnionych w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń

L.p.	Położenie	ilość lokali	Powierzchnia lokali [m ²]
	Mieszkania we Wspólnotach Mieszkaniowych		
1.	Homera 14	8	312,39
2.	Homera 16	5	136,90
3.	Homera 18	9	278,35
4.	Homera 20	6	199,54
5.	Homera 22	6	193,44
6.	Homera 24-32	86	1906,92
	Razem:	120	3027,54
1.	Oświęcimska 400	12	562,37
2.	Mikołaja 14	17	822,10
	Razem:	29	1384,47
1.	Chemików 35, 35a-b	1	63,80
2.	Chemików 41, 41a-b	2	126,90
3.	Chemików 43, 43a-b	2	126,00
4.	Chemików 45	5	129,47
5.	Chemików 49, 49a	1	60,70
6.	Chemików 51	1	68,44
7.	Chemików 55	2	104,60
8.	Chemików 57-59	4	185,40
9.	Chemików 65-67	3	112,61
10.	Chemików 73-75	1	36,10
11.	Chemików 77-79	5	212,70
12.	Chemików 85-87	2	126,40
13.	Chemików 89-91	5	225,10
14.	Chemików 93-95	2	104,20
15.	Chemików 97-99	1	46,80

16.	Chemików 101-103	1	51,40
17.	Chemików 105-107	2	88,30
18.	Chemików 109-111	3	112,51
19.	Chemików 113-115	2	102,97
20.	Chemików 119	1	19,13
21.	Chemików 125	7	277,18
22.	Chemików 135-137	1	63,77
23.	Chemików 139c	7	233,07
	Razem:	61	2677,55
1.	Bojszowska 21	2	63,38
2.	Sucharskiego 2	1	50,88
3.	Sucharskiego 4	2	103,06
4.	Sucharskiego 6	3	141,01
5.	Słowackiego 4	3	168,00
6.	Węglowa 37	1	34,21
7.	Ofiar Oświęcimskich 2	1	44,73
	Razem:	13	605,27
	Budynki komunalne Bieruń Nowy - własność		
1.	Jagielly 47-53	9	333,84
2.	Jagielly 80-82	3	156,23
3.	Jagielly 84	5	324,37
4.	Jagielly 86	2	109,92
5.	Wawelska 26	5	175,67
6.	Wawelska 31	11	452,99
7.	Wawelska 55	6	287,36
8.	Warszawska 396	3	96,44
9.	Ofiar Oświęcimskich 5	5	302,07
	Razem:	49	2238,89
	Budynki komunalne Bieruń Stary - własność		
1.	Adama 4	1	91,11
2.	Rynek 17	6	221,50
3.	Spżowa 1	2	90,70
4.	Spżowa 2	4	234,80
5.	Chemików 129	7	246,01
6.	Chemików 139	23	686,49
7.	Borowinowa 43	6	150,32
	Razem:	49	1720,93
	Mieszkania w placówkach oświatowych Bieruń Nowy		
1.	Bijasowicka 58	2	190,00
2.	Mielęckiego 29	2	134,17
3.	Kamienna 17	1	49,00
4.	Warszawska 292	4	244,30
5.	Węglowa 11	2	122,80
	Razem:	11	740,27
	Mieszkania w placówkach oświatowych Bieruń Stary		
1.	Krakowska 28	1	30,50

5. Prognozę zmian w wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń w latach 2021 – 2025

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2021-2025				
		2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Bieruń	333	331	328	324	319	314
w tym pomieszczenia tymczasowe	1	1	1	3	3	3

6. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń w okresie obowiązywania niniejszego programu obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń w latach 2021 – 2025

Adres budynku 100% Gminy Bieruń	Stan techniczny wyjściowy	Stan techniczny				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jagielly 47-53	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Jagielly 80-82	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Jagielly 84	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Jagielly 86	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Wawelska 26	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Wawelska 31	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Wawelska 55	średni	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Warszawska 396	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Ofiar Oświęcimskich 5	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Adama 4	średni	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Rynek 17	średni	średni	zadowalający	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Spizowa 1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Spizowa 2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Chemików 129	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Chemików 139	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Borowinowa 43	zły	zły	zły	zadowalający	zadowalający	zadowalający
Warszawska 292	średni	średni	średni	średni	średni	średni
ilość budynków we Wspólnocie						
Budynki Wspólnotowe	39	37	34	30	25	20
Stan techniczny budynku						
Zadowalający	38	36	33	29	24	19
Średni	1	1	1	1	1	1
Zły	0	0	0	0	0	0

Legenda:

stan zadowalający: elementy budynku utrzymane należycie, bieżące remonty i konserwacje;

stan średni: elementy budynku utrzymane należyście, nieznaczne uszkodzenia, drobne naprawy, bieżące remonty i konserwacje;

stan zły: konieczność przeprowadzenia generalnego remontu.

Rozdział 3.

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

§ 3.1. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzanie w budynkach stanowiących własność Gminy Bieruń napraw głównych i remontów bieżących w takim zakresie, aby je utrzymać w należyтым stanie technicznym. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu oraz podwyższanie ich standardu przez prawidłowo prowadzoną gospodarkę remontową.

2. Prognozowane potrzeby remontowe oraz modernizacyjne nieruchomości stanowiących własność Gminy Bieruń, które określone są w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognozowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji

Adres budynku	2021	2022	2023	2024	2025
ul. Adama 4 ul. Rynek 17		Termomodernizacja budynku (modernizacja)			
ul. Jagiełły 47-53	Termomodernizacja budynku (modernizacja)				
ul. Jagiełły 80-82 ul. Jagiełły 84 ul. Jagiełły 86	Termomodernizacja budynku (modernizacja)				
ul. Chemików 139	Remont łaźni, wymiana okien	Remont dachu		Wymiana okien	Wymiana okien
ul. Homera	Wymiana okien	Wymiana okien	Wymiana okien	Wymiana okien	Wymiana okien
ul. Wawelska 31			Remont schodów	Remont instalacji elektrycznej	Remont klatki schodowej
ul. Wawelska 26		Remont schodów	Remont instalacji elektrycznej i malowanie klatki schodowej		
ul. Wawelska 55		Termomodernizacja budynku (modernizacja)			
ul. Słowackiego 4 ul. Warszawska 292					
	Wymiana pionu instalacji wod-kan i elektrycznej	Termomodernizacja budynku (modernizacja)			Malowanie klatki schodowej

3. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się maksymalizację efektów remontowych i modernizacyjnych oraz doprowadzenie w miarę możliwości do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bieruń. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi wiek budynku, sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczonych na wykonanie niezbędnych remontów. Remonty winny być realizowane poprzez działania zarządzającego zasobem.

4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Bieruń będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających zdrowiu, życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji budynku. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń

§ 4.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń odbywa się na zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną Uchwałą Rady Miejskiej w Bieruniu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemysłane prywatyzowanie zasobu mieszkaniowego;
- 2) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

3. Prognozę sprzedaży lokali w okresie obowiązywania programu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	liczba lokali do sprzedaży					
Sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym	0	2	3	4	5	5

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego całego zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń, wynikające z niniejszego programu.

2. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za najem mieszkalnych lokali,
- 2) za najem socjalnych lokali,
- 3) za najem pomieszczeń tymczasowych.

3. Miesięczne stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej najmu mieszkalnego lokalu, najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego ustala Burmistrz Miasta Bierunia, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu stanowić będzie 50% stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym i może być zróżnicowana w zależności od zastosowania czynników obniżających i podwyższających.

5. Stawka czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych ustalana jest zgodnie z zapisami ust. 4 niniejszego paragrafu.

6. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich czynników obniżających, o których mowa w §6 nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

7. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty, koszty utrzymania czystości oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

8. Wysokość stawek czynszowych uwzględnia potrzeby remontowe oraz podnoszenie standardów w budynkach.

9. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina Bieruń natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

10. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

11. Czynsz najmu i inne opłaty związane z lokalem opłaca się do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.

12. Stosownie do zapisów ustawy Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, zweryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem. Jednocześnie najemca zostanie wezwany do złożenia oświadczenia o stanie majątkowym.

13. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć, co najmniej poziom 2% wartości odtworzeniowej za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z §5 ust. 4 i 5.

§ 6.1. Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające wartość lokalu, które obrazuje tabela nr 6.

Tabela nr 6. Czynniki podwyższające i obniżające

Czynniki podwyższające lub obniżające	% podwyższający lub obniżający
Strefa w mieście centralna (1)	+5%
Strefa w mieście peryferyjna (2)	-5%
Usytuowanie budynku korzystne	+5%
Usytuowanie budynku niekorzystne (3)	-5%
Stan techniczny budynku ponad przeciętną (4)	+5%
Stan techniczny budynku poniżej przeciętnej (5)	-5%
Usytuowanie mieszkania w budynku korzystne (6)	+5%
Usytuowanie mieszkania w budynku niekorzystne (7)	-5%
Instalacja C.O.	+10%
Brak łazienki	-5%
Brak WC	-5%
Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	-10%

Legenda do tabeli nr 6

1. Centralna strefa w mieście obejmuje budynki przy: ul. Chemików, ul. Homera, ul. Oświęcimskiej, ul. Mikołaja, ul. Rynku, ul. Adama, ul. Spiżowej, ul. Słowackiego, ul. Krakowskiej, ul. Bojszowskiej, ul. Wawelskiej, ul. Warszawskiej, ul. Węglowej, ul. Sucharskiego, ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Kamiennej.

2. Peryferyjna strefa obejmuje pozostałe budynki.

3. Usytuowanie budynku niekorzystne – pierwsza linia zabudowy przy głównych drogach obciążonych największym ruchem, narażenie na uciążliwy hałas: budynki przy ul. Wawelskiej, ul. Ofiar Oświęcimskich, ul. Warszawskiej, ul. Sucharskiego.

4. Stan techniczny budynku ponad przeciętną – budynki zadbane o wysokim standardzie pierwotnym.

5. Stan techniczny budynku poniżej przeciętnej – budynki o dużym stopniu zniszczenia, dawno nieremontowane.

6. Usytuowanie mieszkania w budynku korzystne – mieszkania na I i II piętrze.

7. Usytuowanie mieszkania w budynku niekorzystne – parter, III i wyższe piętra.

§ 7.1. Dla lokatorów o najniższych dochodach i w trudnej sytuacji materialnej istnieje możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy jest jedną z form pomocy Gminy Bieruń tym, którzy nie są w stanie pokryć kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez Gminę Bieruń, mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.

2. Najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy ze względu na niespełnienie kryterium powierzchni mieszkania mogą ubiegać się o obniżenie o 10% stawki bazowej czynszu, jeżeli miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 25% w gospodarstwach wieloosobowych.

3. O obniżkę mogą ubiegać się najemcy lokali, o których mowa w ust. 2 za wyjątkiem najmu socjalnego oraz najemców, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu, a których termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

4. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o obniżenie czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy lokalu, w którym normatywna powierzchnia użytkowa, w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania lokalu, nie przekracza normy uprawniającej do otrzymania dodatku mieszkaniowego przyznawanego na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń

§ 8.1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomością;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnienie inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy prowadzone są przez Urząd Miejski w Bieruniu.

3. W stosunku do budynków stanowiących przedmiot współwłasności, zarządzanie budynkami, w których Gmina Bieruń posiada ułamkowy udział we własności wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

4. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

5. Zakłada się, że w okresie obowiązywania niniejszego programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń. Za cel nadrzędny ewentualnych zmian uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizacji kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń dopuszczając możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi

§ 9.1. Środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń i poprawę jego stanu technicznego to środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

2. Źródła finansowania w kolejnych latach obejmują:

- 1) budżet Gminy, w tym: wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych,
- 2) dotacje z budżetu państwa,
- 3) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- 4) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu, będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 10.1. Dążąc do realizacji celów określonych w niniejszym programie, zmierzających do stałego podnoszenia standardu posiadanego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków, do wysokości środków finansowych określonych w budżecie Gminy Bieruń w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń będą wzrastały corocznie, zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy, a stawka bazowa powinna kształtować się na takim poziomie, który umożliwi finansowanie zadań związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy w stanie niepogorszonym.

3. Wysokość prognozowanych środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólną przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Prognozowane potrzeby w zakresie wydatków na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Bieruń

Rodzaj kosztów	Stan wyjściowy	Przewidywana wysokość kosztów w latach (w zł)				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty remontów	92 000,00	48 200,00	305 000,00	115 000,00	125 000,00	135 000,00
Koszty bieżącej eksploatacji lokali gminnych	146 819,34	151 223,92	155 761,63	161 991,06	165 000,00	170 000,00
Zakup energii - media	210 233,73	214 438,40	218 727,17	223 101,71	227 563,75	232 115,02
Koszty utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych	900 574,08	892 001,10	922 802,63	953 659,00	972 183,00	1 019 747,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	64 892,76	67 673,90	69 027,37	71 000,00	71 817,00	73 253,00
Koszty eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych	148 326,34	151 325,00	152 500,00	154 000,00	156 000,00	157 000,00
Dotacje z UE pozyskiwane w ramach programów	56 683,52	2 560 414,07	1 215 090,64	-	-	-

4. Przyjmuje się, iż wydatki na cele, o których mowa w ust. 3 są wartościami szacunkowymi i mogą ulec zmianie w zależności od sytuacji finansowej Gminy oraz dostępu do zewnętrznych środków finansowych.

5. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy Bieruń wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę, zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 8.

Opis innych działań w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń

§ 11.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

1) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o mniejszej powierzchni użytkowej;

2) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o niższym standardzie lub niższych kosztach utrzymania, w szczególności w przypadku trudności w uiszczaniu opłat za korzystanie z lokalu.

3) umożliwić najemcom na ich wniosek przeprowadzania się do lokali o większym metrażu lub o wyższym standardzie, jeżeli reguluje na bieżąco opłaty za zajmowany lokal, nie posiada zobowiązania finansowego z tego tytułu a wysokość dochodu gospodarstwa domowego gwarantuje płatność czynszu za najem takiego lokalu.

4) zabezpieczać corocznie w budżecie Gminy środki na wykonanie remontów bieżących.

5) monitorować stan techniczny budynków mieszkalnych pod kątem ich remontów i modernizacji.

2. Gmina Bieruń dążyć będzie:

1) do korzystania przez najemców, którzy posiadają zadłużenia czynszowe w stosunku do Gminy Bieruń, z programu dotyczącego umożliwienie odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

2) do uściślenia współpracy jednostek organizacyjnych Gminy Bieruń w zakresie pomocy w rozwiązywaniu problemów mogących prowadzić do utraty prawa najmu do lokali przez zadłużone osoby mieszkające w mieszkaniowym zasobie Gminy Bieruń;

3) do zminimalizowania dopłat z budżetu Gminy Bieruń do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

4) do wspierania społecznego budownictwa czynszowego.

3. W celu pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń dopuszcza się:

- 1) nabywanie budynków mieszkalnych,
- 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane w ramach własnych środków lub przez inne podmioty gospodarcze,
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Gminy Bieruń.

4. W okresie obowiązywania programu Gmina Bieruń będzie podejmować działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.

5. W okresie 5 lat Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielania lokalu zamiennego na czas remontu.

6. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowiąc mają podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego.

UZASADNIENIE

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611.).

Przyjęty Uchwałą Nr III/4/2016 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 31.03.2016 r. wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Bieruń obejmował lata 2016-2020.

Zasadnym będzie aktualizacja obecnego poprzez przyjęcie wieloletniego programu na kolejny okres tj. na lata 2021-2025.

Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bieruń na lata 2021 – 2025 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Obecna analiza wniosków o przydział lokali w ramach najmu mieszkalnego, socjalnego i wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu w ramach najmu socjalnego wskazuje, że Gmina Bieruń powinna zapewnić dodatkowo kilkanaście lokali.

Przyjmuje się również, iż w okresie objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, mogą być zbywane lokale mieszkalne, zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców, którzy spełnią warunki zawarte w Uchwale Rady Miejskiej w Bieruniu w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bieruń. O wykup najmowanego lokalu nie mogą się ubiegać osoby, które zajmują lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Bieruń na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

Ustalenia zawarte w wieloletnim programie stanowią podstawę do działania dla władz miasta w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju zasobu mieszkaniowego, a także rewitalizacji społecznej obszarów zdegradowanych, zidentyfikowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji w przypadku podjęcia stosownej Uchwały.

Wyszczególnienie	Stan wyjściowy
	2020
Stawka bazowa czynszu dla najmu mieszkalnego (zł/m ²)	3,90
Stawka czynszu za najem socjalny (zł/m ²)	1,95