

z dnia 29 października 2015 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020"

Na podstawie 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 (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Elblągu uchwala co następuje :

§ 1.

W załączniku do uchwały Nr XII/329/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 14 lutego 2012 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020” (j.t. Dz.Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2014 r. poz. 3209) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wprowadzenie nowych zasad polityki czynszowej”;

2) W § 2:

a) w pkt 4 skreśla się „(tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz.266 z późn. zm.)”;

b) w pkt 13 skreśla się „(Dz.U. Nr 71, poz.734 z późn. zm.)”;

c) w pkt 17 skreśla się „(Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz.100 z późn. zmianami)”;

d) dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

„18) niepełnosprawności – należy przez to rozumieć trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania roli społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy”;

3) W § 3 :

a) skreśla się ust.3-8,

b) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Stan do 2014 roku oraz prognozę oceny stanu technicznego budynków gminnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta w latach 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:”

Tabela nr 6

STAN ZA LATA 2012-2014 ORAZ PROGNOZA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW W LATACH 2015 - 2020									
L.p.	[stan na 31 grudnia każdego roku]	Własność	Ogółem budynki	Zły		Średni		Dobry	
				Ilość	%	Ilość	%	Ilość	%
1	2012	Gmina	234	80	34	147	63	7	3
		Wspólnoty Mieszkaniowe	909	0	0	639	70	270	30
		Ogółem	1143	82	7	784	69	277	24
2	2013	Gmina	227	73	32	146	64	8	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	827	0	0	515	62	312	38
		Ogółem	1054	73	7	661	63	320	30
3	2014	Gmina	216	63	30	144	66	9	4
		Wspólnoty Mieszkaniowe	809	0	0	458	57	351	43
		Ogółem	1025	63	6	602	59	360	35
4	2015	Gmina	199	53	27	136	68	10	5
		Wspólnoty Mieszkaniowe	781	0	0	411	53	370	47
		Ogółem	980	54	6	528	54	398	40
5	2016	Gmina	188	43	23	134	71	11	6

		Wspólnoty Mieszkaniowe	768	0	0	20	45	45	55
		Ogółem	956	43	4	42	50	47	46
6	2017	Gmina	176	33	19	131	74	12	7
		Wspólnoty Mieszkaniowe	755	0	0	29	39	40	61
		Ogółem	931	33	4	425	46	47	50
7	2018	Gmina	166	21	12	132	80	13	8
		Wspólnoty Mieszkaniowe	742	0	0	246	38	496	42
		Ogółem	908	21	2	378	42	500	50
8	2019	Gmina	154	10	7	130	84	14	9
		Wspólnoty Mieszkaniowe	734	0	0	206	28	528	72
		Ogółem	888	10	1	336	38	542	60
9	2020	Gmina	143	0	0	128	90	15	10
		Wspólnoty Mieszkaniowe	726	0	0	166	23	560	77
		Ogółem	869	0	0	294	34	575	86

* zły stan techniczny – istnieje potrzeba dokonania kapitalnego remontu lub rozbiórki budynku, ** średni stan techniczny – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki)*** dobry stan techniczny – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego”

c) skreśla się ust. 11- 15,

d) ust. 16 otrzymuje brzmienie:

„16. Stan zasobu do 2014 roku oraz prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z uwzględnieniem budynków w całości należących do Gminy Miasto Elbląg oraz lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w latach 2015 – 2020, przedstawiają tabele nr 10 i 11.”

Tabela nr 10

ZASÓB MIESZKANIOWY - LOKALE											
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						Ogółem lata 2012-2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek gminnych lokali mieszkalnych w latach										
1.1.	sprzedaż lokali gminnych	445	1206	285	300	200	200	200	150	150	3136
1.2.	wyburzenia budynków [ilość lokali]	63	24	33	70	48	48	42	50	50	428
	Ogółem	508	1230	318	370	248	248	242	200	200	3564
2.	Przyrost gminnych lokali mieszkalnych w latach										
2.1.	budynki komunalne - po 1 budynku co drugi rok	0	80	0	0	30	0	30	0	30	170
	Ogółem	0	80	0	0	30	0	30	0	30	170
3.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	8351	7843	6693	6375	6005	5787	5539	5327	5127	
4.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	508	1230	318	370	248	248	242	200	200	
5.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	80	0	0	30	0	30	0	30	Ubytek
6.	Zasób na 31 grudnia danego roku	7843	6693	6375	6005	5787	5539	5327	5127	4957	3394

Tabela nr 11

ZASÓB MIESZKANIOWY - BUDYNKI											
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						Ogółem lata 2012- 2020
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Ubytek budynków mieszkalnych w latach										
1.1.	w związku ze sprzedażą ostatniego lokalu w budynku	14	84	20	30	15	15	15	10	10	213
1.2.	wyburzenia budynków w 100% gminnych	9	4	7	13	8	8	7	8	8	72
1.3.	w związku ze sprzedażą budynków 100% gminnych o charakterze willowym (1-2 lokali)	3	3	2	2	2	2	2	2	2	20
	Ogółem	26	91	29	45	25	25	24	20	20	305
2.	Przyrost budynków w latach										
2.1.	budynki komunalne	0	2	0	0	1	0	1	0	1	5
	Ogółem	0	2	0	0	1	0	1	0	1	5
3.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	1169	1143	1054	1025	980	956	931	908	888	
4.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku	26	91	29	45	25	25	24	20	20	
5.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	2	0	0	1	0	1	0	1	Ubytek
6.	Zasób na 31 grudnia danego roku	1143	1054	1025	980	956	931	908	888	869	300

Budynki w 100% Gminne											
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza						
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	248	234	227	216	199	188	176	166	154	
2.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku [1.2. + 1.3]	12	7	9	15	10	10	9	10	10	
3.	Ubytek - pierwsza sprzedaż; powst. wspólnoty	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
4.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku	0	2	0	0	1	0	1	0	1	Ubytek
5.	Zasób na 31 grudnia danego roku	234	227	216	199	188	176	166	154	143	105

Budynki wspólnot mieszkaniowych										
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie			Prognoza					
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Zasób mieszkaniowy na 1 stycznia danego roku	921	909	827	809	781	768	755	742	734
2.	Ubytek zasobu mieszkaniowego w roku [1.1]	14	84	20	30	15	15	15	10	10
3.	Przyrost zasobu mieszkaniowego w roku (powst. nowych wspólnot)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.	Zasób na 31 grudnia danego roku	909	827	809	781	768	755	742	734	726
									195	

W latach 2016 – 2020 zakłada się pozyskanie do zasobu 3 nowo wybudowanych budynków komunalnych z 90 lokalami mieszkalnymi. Jednocześnie z zasobu ubędzie 428 lokali w wyniku rozbiórki budynków oraz 3136 mieszkań w drodze sprzedaży najemcom. Przewiduje się że na 31.12.2020 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie 4957 lokali i zmniejszy się w stosunku do 2012 roku o 3394 lokale. Ocenia się, że w grudniu 2020 roku mieszkaniowy zasób gminny będzie zlokalizowany w 143 budynkach w całości gminnych oraz w 726 budynkach wspólnot mieszkaniowych”.

4) W § 4 :

a) w ust. 1 skreśla się pkt 1,

b) skreśla się ust. 4,

c) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Potrzeby remontowe kwalifikowane jako priorytet do wykonania w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:”

Tabela nr 16

Tabela nr 16

L.p.	Rodzaj robót	Priorytetowe potrzeby remontowe			Razem
		Nakłady w tys. zł	Ilość zadań		
			Gmina 100%	Wspólnota	
1	Roboty elektryczne	422,4	25	151	176
2	Roboty zduńskie	2300,4	247	605	852
3	Roboty stolarskie	1354,0	502	852	1354
4	Roboty instalacyjne wod-kan, co., gaz.	95,0	7	12	19
5	Roboty posadzkarsko-ciesielskie	978,0	39	124	163
6	Roboty murowe	888,0	83	65	148
7	Roboty ślusarsko-kowalskie	235,0	47	0	47
8	Roboty izolacyjne	615,0	41	0	41
9	Roboty dekarские	8300,0	83	0	83
10	Roboty malarskie	1 335,0	89	0	89
11	Roboty elewacyjno-dociepleniowe	6 800,0	34	0	34
12	Przygotowanie lokali do zasiedlenia	5400,0	360	0	360
13	Usługi projektowe	1 560,0	200	0	200
14	Wodomierze	1 711,5	2210	9200	11410
15	Detektory	450,0	1124	3376	4500
Razem:		32444,3	5091	14385	19476

Zakres robót określony w tabeli Nr 16 dotyczy budynków i lokali gminnych oraz lokali gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych”;

d) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

„14. Prognozę nakładów finansowych na realizację robót remontowych budynków gminnych w latach 2012-2020 przyjętych jako priorytet, przy założeniu wdrożenia nowych zasad ustalania stawki czynszu przedstawia poniższa tabela”;

Tabela nr 17

Kategoria wydatków	Nakłady na realizację robót remontowych w tys. złotych								
	Planowane*			Proгноza					
	Wykonanie **								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Roboty remontowe budynków gminnych	500* 428**	500* 54**	500* 185**	70	500	500	300	300	300
Rozbiórki budynków	150* 71**	150* 78**	150* 258**	100	100	100	70	70	70
Roboty konserwacyjne	1 200* 1.022**	1 200* 995**	1 200* 849**	690	1 000	1 000	900	900	900
Usuwanie awarii	300* 561**	300* 369**	300* 448**	213	200	200	200	200	200
Orzeczenia, dokumentacja techniczna	50* 35**	50* 16**	50* 31**	20	20	20	20	20	20
Pozostałe remonty	1 300* 2.279**	1 300* 960**	1 300* 1.136**	807	1 180	1 180	1 010	1 010	1 010
Ogółem – Gmina	3 500* 4.396**	3 500* 2.472**	3 500* 2.907**	1.900	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
	10.500* / 9.775**			15.400					
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	7 600* 7.673**	7 400* 6.647**	7 300* 5.893**	6.000	6.000	5.900	5.800	5.700	5.600
	22.300* / 20.213**			35.000					
Razem	11 100* 12.069**	10 900* 9.119**	10 800* 8.800**	7.900	9.000	8.900	8.300	8.200	8.100
				50.400					

e) ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„15. Przedstawiona w tabeli nr 16 kwota wynikająca z priorytetowych potrzeb remontowych w wysokości 32.444.300 zł, w porównaniu do tabeli nr 17 określającej wartość poniesionych nakładów w latach 2012 – 2014 w wysokości 9.775.000 zł oraz prognozowaną kwotę nakładów w latach 2015 -2020 w wysokości 15.400.000 zł, wykazuje różnicę w wysokości 7.269.300 zł. Niedobór środków na nakłady remontowe należy uzupełnić dotacją przedmiotową”;

5) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Elbląg, użytkowane na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

2. Obowiązujące zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Elblągu. W trakcie funkcjonowania Programu zasady te będą podlegały analizom i ocenom, a w razie potrzeby zostaną dokonane ich zmiany.

3. Prognozę sprzedaży mieszkań przyjęto na poziomie ok. 300 lokali w 2015 roku, w latach 2016 – 2018 po 200 lokali rocznie a w latach 2019-2020 po 150 lokali, przy założeniu średniej powierzchni sprzedawanego lokalu na poziomie 45 m². Faktyczną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2014 oraz planowaną sprzedaż mieszkań w latach 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 18

Rok	Liczba sprzedanych lokali	p. u. [m ²]
XII 2012	445	20.025
XII 2013	1206	54.270
XII 2014	285	12.825
XII 2015	300	13.500
XII 2016	200	9.000
XII 2017	200	9.000
XII 2018	200	9.000
XII 2019	150	6.750
XII 2020	150	6.750
Ogółem	3136	141.120

Przy pełnej realizacji założeń w zakresie prywatyzacji, z zasobu na koniec 2020 roku ubędzie 3136 mieszkań o powierzchni 141.120 m². W okresie realizacji Programu, Miasto będzie na bieżąco monitorowało tempo prywatyzacji zasobu, a w przypadku spadku popytu na nabywanie mieszkań zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

4. Przyjmuje się za celowe wprowadzenie ograniczeń dotyczących sprzedaży mieszkań na rzecz najemców, wyłączając w szczególności ze sprzedaży lokale mieszkalne :

- 1) w budynkach planowanych do rozbiórki z powodu kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź złego stanu technicznego i nieopłacalności remontu,
- 2) co do których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności szkół, przedszkoli lub innych samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 4) wynajmowane jako lokale zamienne na czas remontu budynku,
- 5) lokale socjalne,
- 6) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

5. Nie podlegają zbyciu lokale mieszkalne w przypadku, gdy:

- 1) zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) najemca jest właścicielem innej nieruchomości mieszkalnej lub posiada spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) najemca pozostaje w związku małżeńskim z osobą będącą najemcą, właścicielem lub posiadającą spółdzielcze prawo do innej nieruchomości mieszkalnej,
- 4) w okresie ostatnich pięciu lat najemca lub jego współmałżonek zbyli nieruchomość lub spółdzielcze prawo do lokalu, a wartość tych praw przekraczała połowę wartości rynkowej lokalu, który miałby stanowić przedmiot zbycia na rzecz najemcy.

6. Przepisów ust. 5 nie stosuje się w przypadku lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu dokonanej przez najemcę.

7. W szczególnych przypadkach Miasto skorzysta z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczących złożenia najemcy oferty nabycia zajmowanego lokalu oraz wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty nabycia z zastrzeżeniem, że Miasto zapewni najemcy inny lokal zamienny. Działania te mają doprowadzić do zmniejszenia liczby wspólnot z udziałem Miasta, a tym samym zmniejszenia finansowego zaangażowania we wspólnotach, co będzie miało wpływ na poprawę efektywności gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym”;

6) W § 6 :

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dążąc do uzyskania stawki czynszu na poziomie umożliwiającym pokrycie faktycznych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym i rozpoczęcia koniecznego inwestowania w ten zasób, wprowadza się w latach 2013-2020 stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w przedziale od 2% do 3% ustalanego przez Wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Dla stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie gminy, o której mowa w ust.1 ustala się system czynników wpływających na poziom czynszu określony w poniższej tabeli.”;

Tabela nr 19

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki/zwyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w budynku, kwalifikowanym do rozbioru ze względu na zły stan techniczny, ujętym w planie rozbioru zatwierdzonym przez Prezydenta.	-15%
2.	Brak przyłącza gazowego w budynku lub instalacji elektrycznej trójfazowej w lokalu położonym w budynku, w którym przystosowanym źródłem do gotowania jest kuchenka elektryczna.	- 5 %
3.	Brak centralnego ogrzewania zasilanego z sieci zewnętrznych.	- 10%
4.	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	-15%
5.	Brak łazienki Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz instalację umożliwiającą włączenie urządzenia do podgrzewania wody lub dostarczającą podgrzewaną wodę centralnie. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety (WC) wyposażenie obejmuje również miskę ustępową – w tym przypadku zniżka określona w poz. 6 nie przysługuje.	- 10%
6.	Wspólna toaleta (WC) w budynku lub toaleta (WC) wykonana przez najemców za zgodą wynajmującego bez zwrotu kosztów. Przez toaletę (WC) należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową, w tym również położone poza lokalem w obrębie budynku.	- 15 %
7.	Toaleta (WC) położona poza budynkiem.	- 20 %
8.	Lokal położony w budynku wolno stojącym o liczbie lokali do 7 włącznie. Nie dotyczy lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do rozbioru ze względu na zły stan techniczny oraz będących w kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w których wyłączona została sprzedaż.	+10%
1. Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 30%. 2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki: a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 2; 3; 4; 5; 6 oraz prowadzi wymianę i konserwację we własnym zakresie, 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. 3. W przypadku, gdy w dacie przejęcia lokalu przez najemcę lokal posiadał pomieszczenie przynależne łazienki lub toalety (WC) poza lokalem, a najemca przystosował nowe pomieszczenia w obrębie lokalu na swój koszt bez uzyskania zwrotu kosztów – obniżka, o której mowa w pkt. 2 nie przysługuje. 4. Wspólne korzystanie z toalety (WC) i / lub łazienki przez co najmniej dwóch najemców użytkujących odrębne lokale mieszkalne traktuje się dla potrzeb ustalenia wysokości stawki czynszu – jako brak toalety (WC) i / lub łazienki.		

c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, wprowadza się niezależnie od czynników wpływających na poziom czynszu również obniżki dochodowe według następujących kryteriów określonych w poniższej tabeli:”

Tabela nr 20

Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka dochodowa stawki bazowej czynszu w %
Do 125% najniższej emerytury	Do 85% najniższej emerytury	30%
Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	Powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	20%
Powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	Powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	10%

d) w ust. 8 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) 70 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej osoby powierzchnię użytkową zwiększa się o 5 m². W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, to w/w powierzchnię użytkową zwiększa się o 15 m² niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych zamieszkujących w lokalu.”

e) ust. 10 otrzymuje brzmienie :

„10. Łączne obniżki dochodowe i techniczne nie mogą przekroczyć 30% stawki bazowej czynszu z zastrzeżeniem, że w lokalach gminnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wyliczona stawka czynszu nie może być niższa od wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną w obrębie danej nieruchomości. Koszty te obejmują: fundusz remontowy, koszty eksploatacji części wspólnych oraz koszty sprawowania zarządu”;

7) W § 8:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przy opracowaniu prognozy wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

1) dochody z czynszów lokali mieszkalnych wyliczono z uwzględnieniem:

a) wprowadzenia nowych regulacji czynszowych w latach 2016-2018 od dnia 1 stycznia każdego roku z zastrzeżeniem, że w 2016 roku nowe stawki czynszu zostaną wprowadzone w I półroczu,

b) wprowadzenia stawki czynszu dla lokali socjalnych zgodnie z ustawą,

c) zniżki i zwwyżki w stosunku do stawki bazowej czynszu wynikającej ze stanu technicznego lokali mieszkalnych wyliczonej w oparciu o aktualny standard tych lokali – max. obniżka 30%,

d) średniorocznego zmniejszenia powierzchni oczynszowanej w wysokości prognozowanej w tabeli nr 18,

2) dotację celową z przeznaczeniem na remonty odzyskanych lokali mieszkalnych stanowiącą równowartość 30% kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkań,

3) dotację celową stanowiącą równowartość kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu na wolnym rynku w przypadku braku chętnych na najem tych lokali,

4) dotację przedmiotową przyznaną w latach 2012-2015 r.,

5) dochody z tyt. zwrotu kosztów sądowych i egzekucyjnych, otrzymane odsetki, dochody z usług zarządzania, inne wpływy np. odszkodowania, kary, grzywny itp. oraz wykorzystanie środków kaucji mieszkaniowych w wysokości zapewniającej pokrycie wydatków,

6) wpływy czynszowe z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i reklam przyjęto na poziomie planowanych przychodów roku bieżącego.”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Stan do 2014 roku oraz prognozę wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane wpływy czynszowe w latach 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:”;

Tabela nr 21

Źródła finansowania	Wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	Wykonanie			Prognozowane					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody czynszowe lokali mieszkalnych	17.044	20.404	14.414	12.437	11.680	10.510	9.460	8.090	7.280
Dotacja z budżetu miasta	4.245	2.016	1.500	1.500	-	-	-	-	-
Inne zwiększenia	939	858	1.056	2.532	3.130	3.260	3.430	4.620	5.250
Inne dochody	3.436	3.348	3.337	3.214	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200
Ogółem	25.664	26.626	20.307	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730

8) W § 9 :

a) skreśla się ust.1,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie :

„3. Stan do 2014 roku oraz prognozę przychodów i wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:”;

Tabela nr 22

Wyszczególnienie	Przychody i wydatki gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	Wykonanie			Prognozowane					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody :	25.664	26.626	20.307	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (WM):	11.466	9.878	8.769	8.900	8.750	8.670	8.490	8.310	8.130
<i>fundusz remontowy</i>	<i>7.673</i>	<i>6.647</i>	<i>5.893</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>	<i>5.900</i>	<i>5.800</i>	<i>5.700</i>	<i>5.600</i>
<i>eksploatacja</i>	<i>2.406</i>	<i>2.069</i>	<i>1.871</i>	<i>1.800</i>	<i>1.750</i>	<i>1.700</i>	<i>1.650</i>	<i>1.600</i>	<i>1.550</i>
<i>wynagrodzenia</i>	<i>1.387</i>	<i>1.162</i>	<i>1.005</i>	<i>1.100</i>	<i>1.000</i>	<i>1.070</i>	<i>1.040</i>	<i>1.010</i>	<i>980</i>
Splata wykupu wierzytelności	2.446	2.441	2.309	3.240	810	0	0	0	0
Koszty remontów i konserwacji	4.396	2.472	2.907	1.900	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
Koszty bieżącej eksploatacji	2.288	2.621	2.221	2.170	2.000	2 000	2 000	2 000	2 000
Koszty zarządu ZBK	4.379	3.864	3.545	3.473	3 450	3.300	3 100	3 100	3 100
Wydatki :	24.975	21.276	19.751	19.683	18.010	16.970	16.090	15.910	15.730

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Stan do 2014 roku oraz prognozę wysokości jednostkowego czynszu w zasobie mieszkaniowym na lata 2015 – 2020 przedstawia poniższa tabela:”;

Tabela nr 23

Stawka czynszu	Wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ²								
	Wykonanie			Prognozowane					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bazowa	4,14	8,02	6,00	6,00	6,30	6,62	6,95	6,95	6,95

Średnia wynikowa po ulgach technicznych	4,43	7,20	5,38	5,38	5,67	6,00	6,30	6,30	6,30
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	4,43	6,65	4,85	4,85	5,07	5,44	5,65	5,65	5,65
Średnia uzyskiwana	4,08	5,66	4,12	4,12	4,31	4,60	4,76	4,76	4,76

9) W § 10 :

a) ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budowa budynków komunalnych”,

b) w ust. 8 pkt 1 dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) podjęcie współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie eksmisji lokatorów do pomieszczeń tymczasowych”,

c) ust.8 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) zbywanie wierzytelności nieściągalnych podmiotom zewnętrznym oraz zlecanie tym podmiotom windykacji należności w celu umożliwienia odzyskania należności”,

d) ust. 8 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) prowadzenie Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych dla zadłużonych użytkowników lokali mieszkalnych”,

e) w ust. 8 po pkt 7 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) wdrożenie Programu Oddłużeniowego skierowanego do zadłużonych lokatorów, zakładającego zwiększenie intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasta Elbląga”,

f) skreśla się ust. 9 .

10) W § 11 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) usprawnienie funkcjonowania Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych umożliwiającego zadłużonym użytkownikom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Elbląg będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej świadczenie różnych czynności rzeczowych zastępczo, w zamian za należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, określone jako płatność pieniężna”;

11) Skreśla się rozdział 11,

12) W § 13 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) pozyskiwania do zasobu nowych lokali mieszkalnych poprzez budowę budynków, modernizację i adaptację nieruchomości gminnych, pozyskiwanie lokali w ramach PPP, w zamian za grunty przekazywane dla inwestorów budownictwa mieszkaniowego”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

[Signature]
Jerzy Wilk

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
URZĄD MIEJSKI w ELBLĄGU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

2015 -10- 30

SPECJALISTA

[Signature]
Aleksandra Borkowska

UZASADNIENIE

Dążąc do aktualizacji stanu faktycznego i prawnego uchwały w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020” oraz do zwiększenia wpływów na remonty mieszkaniowego zasobu gminy uznaje się za celowe wprowadzenie następujących zmian do w/w uchwały:

- 1) uchylene części Programu za lata 2007 -2011 oraz przepisów przejściowych dot. czynszów najmu za lokale mieszkalne obowiązujących w 2012 roku; przepisy te były konieczne przy opracowaniu Programu w 2012 roku jako dane wyjściowe do prognozy na lata przyszłe do 2020 roku,
- 2) uaktualnienie wszystkich tabel rzeczowo – finansowych poprzez wprowadzenie faktycznego wykonania Programu za lata 2012 -2014 oraz przedstawienie prognozy na lata 2015-2020,
- 3) urealnienie założeń w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych ze wskazaniem faktycznego wykonania prywatyzacji zasobu mieszkaniowego za lata 2012-2014 oraz prognozy sprzedaży do 2020 roku,
- 4) wprowadzenie katalogu przypadków, w których lokale mieszkalne nie podlegają zbyciu,
- 5) nowelizacja przepisów dotyczących zasad polityki czynszowej, w tym:
 - a) wprowadzenie w latach 2016 -2018 corocznego wzrostu stawki bazowej czynszu o 5%,
 - b) zniesienie obniżek technicznych za lokale w suterenie oraz lokale w strefie peryferyjnej miasta,
 - c) zniesienie zwwyżki technicznej za lokale wyposażone w gniazdo do anteny zbiorczej i/lub domofonu,
 - d) zmiana wysokości obniżki technicznej maksymalnie do 30%,
 - e) zmiana wysokości obniżki dochodowej na 30%;20% oraz 10%,
- 6) wprowadzenie dwóch nowych zapisów w rozdziale VII dotyczącym źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w celu pozyskania dodatkowych środków na remonty mieszkaniowego zasobu gminy,
- 7) umożliwienie podejmowania przez ZBK współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie eksmisji lokatorów do pomieszczeń tymczasowych oraz zlecania podmiotom zewnętrznym windykacji należności,
- 8) utrzymanie Programu Oddłużeniowego prowadzonego przez ZBK dla zadłużonych lokatorów mieszkań gminnych.

Przedstawiając powyższe zmiany wnoszę o podjęcie uchwały zmieniającej „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2012-2020”.

Z PRZEDSIĘWZIĘCIA MIASTA

Wojciech Góral
Przewodniczący Rady Miejskiej
Miasta Elbląga