

**UCHWAŁA NR XXVII/776/2013
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 30 grudnia 2013 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94 , poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833; z 2007 r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218; z 2010 r. Nr 3, poz.13; z 2011 r. Nr 224, poz.1342; z 2012 r. poz.951; z 2013 r. poz.1304), uchwała się, 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” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2012 r. poz.1059, poz.1060 oraz poz.2673; z 2013 r. poz. 2200, poz. 2201 oraz poz.2624) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 tabela nr 19 otrzymuje brzmienie:

- Tabela nr 19

Nr pozycji	Czynniki wpływające na poziom czynszu	Zniżki/zwyżki techniczne w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Lokal położony w suterenie.	- 15 %
2.	Lokal położony w budynku , kwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, ujętym w planie rozbiórki zatwierdzonym przez Prezydenta.	- 25 %
3.	Brak przyłącza gazowego w budynku lub instalacji elektrycznej trójfazowej w lokalu położonym w budynku, w którym przystosowanym źródłem do gotowania jest kuchenka elektryczna.	- 5 %
4.	Brak centralnego ogrzewania zasilanego z sieci zewnętrznych.	- 10 %
5.	Brak instalacji kanalizacyjnej w budynku	-15 %
6.	Brak łazienki Przez łazienkę należy rozumieć przynależne do mieszkania pomieszczenie wyposażone w wannę lub kabinę natryskową oraz instalację umożliwiającą włączenie urządzenia do podgrzania wody lub dostarczającą podgrzaną wodę centralnie. Jeżeli nie ma wydzielonej toalety (WC) wyposażenie obejmuje również miskę ustępową – w tym przypadku zniżka określona w poz. 7 nie przysługuje.	- 10 %
7.	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 %
8.	Toaleta (WC) położona poza budynkiem.	- 20 %
9.	Lokal wyposażony w gniazdo umożliwiające korzystanie z anteny zbiorczej i/lub domofonu	+1 %
10.	Lokal położony w budynku wolnostojącym o liczbie lokali do 7 włącznie. Nie dotyczy lokali położonych w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny oraz będących w kolizji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w których wyłączona została sprzedaż.	+ 10 %
11.	Lokale położone w budynkach usytuowanych w części peryferyjnej miasta tj. przy ul. Królewieckiej 299, 301; Witkiewicza, Strumykowej, Iwaskiewiczza, Słonecznikowej, Nowodworskiej 50, Radomskiej 23 i 23B;	- 5 %

1. Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej nie może być wyższa niż 40%.

2. W przypadku, gdy jednocześnie zachodzą warunki:

a) najemca ze środków własnych wyposażył lokal w instalacje, o których mowa w poz. 3; 4; 5; 6; 7, 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.

2) § 8 otrzymuje brzmienie:

„§ 8. 1 Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą”;

1) dochody czynszowe z lokali mieszkalnych,

2) dochody własne gminy, w tym m.in. dochody czynszowe z lokali użytkowych oraz z innych składników majątkowych.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

1) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,

2) środki unijne np. uzyskane w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

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 od dnia 01.01.2013 r. o których mowa w §6 ust.1,

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 40%,

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

2) dotację przedmiotową zaplanowano w oparciu o średnie dotacje przyznane w latach 2010-2011 w wysokości zapewniającej terminowe spłaty wykupionych przez bank wierzytelności. W prognozie źródeł finansowania nie uwzględniono dotacji celowych.

3) inne dochody tj. wpływy czynszowe z najmu i dzierżawy lokali użytkowych, terenów, garaży i reklam przyjęto na poziomie planowanych przychodów na 2011 r.,

4) inne zwiększenia tj. pożyczki z rachunku kaucji, rozliczenia za media lat ubiegłych oraz inne dochody zaplanowano w wysokości zabezpieczającej pokrycie wydatków i stanowią różnicę wynikającą ze zmniejszenia dochodów czynszowych oraz ograniczenia dotacji.

4. Prognozę wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane wpływy czynszowe w latach 2012-2020 przedstawia poniższa tabela:

- Tabela nr 21

Źródła finansowania	Prognoza wysokości źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w tys. zł								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody czynszowe lokali mieszkalnych	17 530	20 000	13 046	11 430	10 400	9 230	7 920	6 560	5 150
Dotacja z budżetu miasta	3 800	2 600	1 500	2 600	-	-	-	-	-
Inne zwiększenia	-	-	4 400	4 083	4 903	5 063	5 473	6 633	7 843
Inne dochody	3 390	3 390	3 427	3 427	3 427	3 427	3 427	3 427	3 427
Ogółem	24 720	25 990	22 373	21 540	18 730	17 720	16 820	16 620	16 420

5. W okresie realizacji Programu Miasto będzie na bieżąco monitorowało wysokość uzyskiwanych dochodów czynszowych lokali mieszkalnych, a w przypadku ich spadku w wyniku zwiększenia ilości i wysokości udzielonych ulg dochodowych zostaną przedłożone Radzie Miejskiej ewentualne propozycje zmian w tym zakresie.

3) w § 9 tabela nr 22 otrzymuje brzmienie:

- Tabela nr 22

Wyszczególnienie	Prognozowane przychody i wydatki gospodarki mieszkaniowej w tys. zł w latach 2012-2020								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Przychody :	24 720	25 990	22 373	21 540	18 730	17 720	16 820	16 620	16 420
Koszty zarządu nieruchomością wspólną (WM):	11 600	11 250	9 800	9 200	9 000	8 800	8 600	8 400	8 200
<i>fundusz remontowy</i>	<i>7 600</i>	<i>7 400</i>	<i>6 700</i>	<i>6 400</i>	<i>6 300</i>	<i>6 200</i>	<i>6 100</i>	<i>6 000</i>	<i>5 900</i>
<i>eksploatacja</i>	<i>2 500</i>	<i>2 400</i>	<i>1 900</i>	<i>1 700</i>	<i>1 650</i>	<i>1 600</i>	<i>1 550</i>	<i>1 500</i>	<i>1 450</i>
<i>wynagrodzenia</i>	<i>1 500</i>	<i>1 450</i>	<i>1 200</i>	<i>1 100</i>	<i>1 050</i>	<i>1 000</i>	<i>950</i>	<i>900</i>	<i>850</i>
Splata wykupu wierzytelności	2 450	2 670	2 440	3 420	810	0	0	0	0
Koszty remontów i konserwacji	3 500	3 500	3 500	3 000	3 000	3 000	2 500	2 500	2 500
Koszty bieżącej eksploatacji	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620	2 620
Koszty zarządu ZBK	4 040	4 040	3 728	3 300	3 300	3 300	3 100	3 100	3 100
Wydatki :	24 210	24 080	22 088	21 540	18 730	17 720	16 820	16 620	16 420

4) w § 9 tabela nr 23 otrzymuje brzmienie:

- Tabela nr 23

Stawka czynszu	Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ² w latach 2012-2020								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bazowa	4,14	8,02	6,00	6,30	6,62	6,95	7,29	7,66	8,04
Średnia wynikowa po ulgach technicznych	4,43	7,20	5,38	5,67	5,95	6,25	6,56	6,89	7,24
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	4,43	6,65	4,85	5,07	5,27	5,45	5,60	5,73	5,78
Średnia uzyskiwana	4,08	5,66	4,12	4,31	4,48	4,63	4,76	4,87	4,91

5) w § 10 wprowadza się następujące zmiany:

- a) w ust. 1 skreśla się słowa : „w ramach funkcjonującego Biura Zamiany Mieszkań”,
- b) w ust. 6 skreśla się ostatnie zdanie: „System pozyskiwania lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń będzie realizowany przez Biuro Zamiany Mieszkań”
- c) w § 11 w pkt 2 skreśla się słowa: „w ramach ofert Biura Zamiany Mieszkań”.

§ 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

Janusz Nowak