

UCHWAŁA NR III/32/15 RADY GMINY GRÓDEK

z dnia 30 stycznia 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2015 - 2019

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2015 - 2019.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gródek;
- 2) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2015-2019, określony w niniejszej uchwale;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 4) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy;
- 6) lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, a także lokal o obniżonym standardzie w tymczasowym obiekcie budowlanym;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 9) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 10) KZB - należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Budżetowy w Gródku.

§ 3. Program będzie przyczyniał się do realizacji następujących celów:

- 1) racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz gospodarki czynszowej poprzez urealnienie stawki czynszu oraz poprzez stosowanie obniżek dla osób o niskich dochodach;
- 2) rozwoju komunalnego budownictwa mieszkaniowego;
- 3) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 4. 1. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do realizowania ustawowych zadań przez Gminę w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu, poczynwszy od najbardziej istotnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy:

- 1) zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych wyłączonych z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
- 2) zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do remontu lub rozbiórki;

- 3) zapewnianie lokali socjalnych osobom eksmitowanym (z prawem do lokalu socjalnego) z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli;
- 4) zapewnianie lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, nie posiadającym prawa do innego lokalu.

Rozdział 2.

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 5. Zadania określone w § 4 ust. 1 uchwały, Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy bądź w inny sposób, m.in. wynajmując lokale od innych właścicieli.

§ 6. 1. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem:	22
	1) stanowiących własność i współwłasność Gminy	17
	2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	5
2.	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy:	73
	1) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy	51
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	22
3.	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ² :	2.855,17
	1) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy	1.905,11
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	950,06
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych	202
	1) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy	127
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	75
5.	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m ² :	39,11
	1) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy	37,36
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	43,18
6.	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	5
	1) zarządzanych przez Komunalny Zakład Budżetowy	0
	2) będących w obcym zarządzie	5
7.	Średni udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych (w %)	24,74

2. W mieszkaniowym zasobie Gminy na dzień 31 grudnia 2014 r. istnieje 7 lokali socjalnych.

§ 7. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy zakłada się, że 1 lokal socjalny będzie wolny i będzie wykorzystywany na czas remontu innych lokali.

§ 8. 1. Przewiduje się, że w ciągu kilku najbliższych lat liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy będzie systematycznie malała przede wszystkim ze względu na stworzenie preferencyjnych zasad wykupu lokali wraz z systemem bonifikat.

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Lokale	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne:	73	75	77	77	78
w tym lokale socjalne	7	9	11	11	12

3. W celu zaspokojenia potrzeb Gminy w zakresie lokali socjalnych wielkość tego zasobu powinna wynosić w 2019 r. około 12 lokali.

§ 9. Stan techniczny 17 budynków na dzień 31 grudnia 2014 r. będących w zarządzie KZB i Wójta Gminy Gródek przedstawiał się następująco:

Lp.	Zarządca budynku	Położenie budynku	Rok budowy	Ilość lokali w budynku (w tym własność Gminy)	Przewidywane remonty
1.	KZB	ul. Michałowska 9	1920	4 (2)	wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym, wykonanie nowej toalety drewnianej, obicie części elewacji budynku mieszkalnego szalówką drewnianą
2.	KZB	ul. Białostocka 6	1915	5 (5)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
3.	KZB	ul. Białostocka 8	1915	2 (2)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
4.	KZB	ul. Białostocka 10	1920	2 (2)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
5.	KZB	ul. Białostocka 12	1920	6 (3)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
6.	KZB	ul. Białostocka 18	1920	3 (3)	wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym
7.	KZB	ul. Białostocka 60	1925	4 (3)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
8.	KZB	ul. Białostocka 76	1925	12 (12)	naprawa pokrycia dachowego na toaletach
9.	KZB	ul. Białostocka 78	1925	1 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
10.	KZB	ul. Chodkiewiczów 22	1920	2 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu

11.	KZB	ul. Chodkiewiczów 25	1920	6 (5)	wymiana pokrycia dachowego i przebudowa kominów budynku mieszkalnego
12.	KZB	ul. Chodkiewiczów 38	1920	2 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
13.	KZB	ul. Młynowa 7	1915	1 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
14.	KZB	ul. Fabryczna 1	1915	3 (3)	docieplenie elewacji budynku i wymiana drzwi
15.	Wójt Gminy Gródek	Grzybowce 22	1930	1 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
16.	Wójt Gminy Gródek	Straszewo 29	1930	1 (1)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu
17.	Wójt Gminy Gródek	Podozierany 8	1930	4 (4)	w najbliższych latach nie przewiduje się remontu

Rozdział 3.

REMONTY I MODERNIZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 10. Działania remontowe i modernizacyjne wynikać będą z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez KZB oraz wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

§ 11. W 2015 r. planuje się wykonanie bieżących prac remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy na kwotę około 45.000 zł.

§ 12. Nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy w latach następnych planuje się utrzymać na niezmiennym poziomie.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 13. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz ich najemców określa indywidualnie Rada Gminy Gródek.

§ 14. W ostatnich 5 latach średnia roczna ilość sprzedawanych lokali wyniosła ok. 3. W celu utrzymania minimalnej ilości lokali mieszkalnych niezbędnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy, konieczne jest wykonanie remontów w mieszkaniach będących w dyspozycji KZB. Na czas remontu zabezpiecza się 1 lokal socjalny.

§ 15. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do czasu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 16. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

§ 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019 oraz dochody ze sprzedaży kształtują się następująco:

Rok		2015	2016	2017	2018	2019
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych		2	2	3	3	4
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty		900,0	900,0	950,0	1000,0	1050,0
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	35 %	585,0	585,0	617,5	650	682,5

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 18. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy, polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. W tym celu należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 19. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) stałym polepszaniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 3) zwiększeniem nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 20. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal położony na poddaszu;
- 2) brak w lokalu sieci wodociągowej;
- 3) brak w lokalu sieci kanalizacyjnej;
- 4) brak w lokalu sieci c.o.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 21. Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się obecnie na:

- 1) jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym, tj. KZB;
- 2) właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Gminy.

§ 22. 1. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać:

- 1) z działań prowadzonych przez KZB, zmierzających do:
 - a) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 - b) zwiększenia efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
 - c) zabezpieczania interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) ze wzmożonego nadzoru i kontroli właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Gminy nad działalnością KZB.

2. Gmina może powierzyć zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy podmiotowi innemu niż KZB.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 23. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wyniosła ogółem 73,79 zł/m² powierzchni użytkowej, w tym na remonty – 15,76 zł/m² powierzchni użytkowej (dotyczy lokali w budynkach komunalnych, według danych na dzień 31 grudnia 2014 r.). Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m² p.u./miesiąc).

2. Przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty eksploatacji budynków mieszkalnych, <u>w tym:</u>	210.680,0	210.680,0	210.680,0	210.680,0	210.680,0	210.680,0
Koszty remontów i awarii budynków mieszkalnych, <u>w tym:</u>	45.000,0	45.000,0	45.000,0	45.000,0	45.000,0	45.000,0
- koszty poniesione na fundusz remontowy w obcym zarządzie,	36.200,0	36.200,0	36.200,0	36.200,0	36.200,0	36.200,0
- koszty poniesione na pozostałe remonty	8.800,0	8.800,0	8.800,0	8.800,0	8.800,0	8.800,0
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych będących w obcym zarządzie	16.600,0	16.600,0	16.600,0	16.600,0	16.600,0	16.600,0
Koszty zarządu nieruchomości w budynkach zarządzanych przez KZB	56.000,0	56.000,0	56.000,0	56.000,0	56.000,0	56.000,0
Pozostałe koszty, <u>w tym:</u>	93.080,0	93.080,0	93.080,0	93.080,0	93.080,0	93.080,0
- podatek od nieruchomości,	10.700,0	10.700,0	10.700,0	10.700,0	10.700,0	10.700,0
- media w obcym zarządzie,	73.000,0	73.000,0	73.000,0	73.000,0	73.000,0	73.000,0
- przeglądy okresowe i inne opłaty	9380,0	9380,0	9380,0	9380,0	9380,0	9380,0

3. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji;
- 2) koszty wynagrodzenia zarządcy;
- 3) zaliczki na fundusz remontowy;
- 4) koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

§ 24. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) wpływy z funduszu remontowego tworzonego w ramach budżetu KZB;
- 2) środki zewnętrzne:
 - a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
 - b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa.

Rozdział 8.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 25. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) efektywnego funkcjonowania KZB realizującego zadania Gminy w tym zakresie,
- 2) pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, szczególnie dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu,
- 3) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
 - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności - ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,

- b) określenie sposobów udzielenia pomocy - ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź udzielenie obniżki czynszu,
- c) skutecznej windykacji zaległości czynszowej.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wieczysław Gościk