

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Choroszcz w latach 2021-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 t.j. ze zm: Dz. U. z 2020 r., poz. 1378) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz na lata 2021-2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/187/2016 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r., poz. 3795) i uchwała Nr XVI/180/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r., poz. 3511).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

mgr Beata Marlena Jeżerys

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOROSZCZ NA LATA 2021–2028

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choroszcz na lata 2021-2028 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Choroszcz;
- 2) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Choroszczy;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz na lata 2021-2028, określony w niniejszym Załączniku do uchwały Rady Miejskiej w Choroszczy;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) najmie socjalnym lokalu – rozumie się przez to najem, o którym mowa w art. 22 ustawy;
- 7) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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

- 1) Tworzenia warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.
- 2) Poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.
- 3) Zapewnieniu lokali osobom o niskich dochodach oraz, tym którym sąd przyznał prawo do lokalu mieszkalnego.
- 4) Zapewnienie osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych.

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 4.1. Mieszkaniowy zasób gminy Choroszcz obejmuje 31 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami:

- 1) 14 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej wyłączną własność:
 - a) w Choroszczy przy ul. Sienkiewicza 29 9 lokali stan dobry
 - b) w Choroszczy przy ul. Rynek 11 Listopada 7 3 lokale stan dostateczny
 - c) we wsi Rogowo nr 14 1 lokal stan dostateczny
 - d) we wsi Rogowo nr 61 - stara szkoła 2 lokale stan bardzo dobry
- 2) w budynkach pozostających we współwłasności:
 - a) w Choroszczy, ul. Rynek 11 Listopada 11 2 lokale stan dobry
 - b) w Choroszczy, ul. Szkolna 7 3 lokale stan dobry
 - c) w Choroszczy, ul. Branickiego 1 2 lokale stan dostateczny

- | | | |
|---|----------|-------------------|
| 3) w budynkach ośrodków zdrowia | | |
| a) w Konowałach | 1 lokal | stan dobry |
| b) w Złotorii | 2 lokale | stan dobry |
| 4) w budynku OSP Choroszcz | 1 lokal | stan bardzo dobry |
| 5) w Choroszczy przy ul. Branickiego 1A | 2 lokale | stan zły |
| 6) w Barszczewie | 3 lokale | stan bardzo dobry |

2. Lokale będące przedmiotem umowy najmu socjalnego będą pozyskiwane poprzez:

- 1) przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych,
- 2) adaptację istniejących pomieszczeń,
- 3) podejmowanie zadań inwestycyjnych w następnych latach.

3. W latach 2021-2028 wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez: nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Choroszcz.

4. Planuje się adaptację pomieszczeń wskazanych w ust.1 pkt 1 lit. a na potrzeby administracyjno - kulturowe Gminy Choroszczy.

5. Lokal wskazany w ust.1 pkt 3 lit.b przeznaczony jest pod najem, najemcy pozbawionemu lokalu mieszkalnego w skutek zdarzenia losowego, w szczególności: pożaru, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali.

§ 5. 1. Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób komunalny Gminy Choroszcz to budynki w znacznej części stare, wymagające ciągłej konserwacji i remontów.

2. Wykaz planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych obiektach:

Budynki mieszkalne komunalne	Rodzaj remontu
Choroszcz, ul. Sienkiewicza 29	Naprawa schodów zewnętrznych
Choroszcz, ul. Branickiego 1A	Przeznaczony do rozbiórki
Barszczewo	Dostosowanie do wymogów - wydzielenie odrębnych lokali, wymiana drzwi, naprawa tarasu
Konowały	Odświeżenie pomieszczeń, naprawa schodów wejściowych
Ośrodek Zdrowia w Złotorii	Klatka schodowa do odnowienia, wymiana wyłazu strychowego, naprawa obróbki blacharskiej dachu, naprawa schodów do kotłowni i do lokalu użytkowego z tyłu budynku.
Rogowo 61	Dostosowanie do wymogów - wydzielenie 2 odrębnych lokali mieszkalnych, remont budynku: więźba dachowa, pokrycie dachu, naprawa ścian, elewacja

3. Wydatki na remonty i modernizację planowane w poszczególnych latach:

2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
140.000 zł	140.000 zł	100.000 zł	100.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł	80.000 zł

4. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 6. 1. W latach 2021-2028 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkalnego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków.

2. Nie przewiduje się sprzedaży lokali przy ul. Sienkiewicza 29, ul. Branickiego 1A w Choroszczy, w Barszczewie, Konowałach, Złotorii i Rogowie - budynku nr 61 po starej szkole oraz lokalu w budynku OSP Choroszcz.

3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona 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 odrębna uchwała Rady Miejskiej w Choroszczy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 7. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Choroszcz opłacają czynsz wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Choroszczy.

3. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz na rok.

4. Czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się:

- 1) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacyjne oraz ich stan,
- 2) ogólny stan techniczny budynku

6. Określa się następujące czynniki oraz stopień podwyższenia lub obniżenia stawki bazowej:

1) czynniki obniżające:

- | | |
|---|-------|
| a) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej | - 5% |
| b) brak łazienki i wc | - 5% |
| c) łazienka wspólna | - 5% |
| d) brak ciepłej wody | - 5% |
| e) brak centralnego ogrzewania | - 5% |
| f) usytuowanie na poddaszu | - 5% |
| g) zły stan techniczny | - 10% |

2) czynniki podwyższające:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| a) dobry stan techniczny | - podwyższa się o 15% |
| b) bardzo dobry stan techniczny | - podwyższa się o 25% |

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu wody, odbiór ścieków oraz odpadów stałych.

8. Położenie budynku oraz położenie lokalu w budynku nie mają wpływu na wartość użytkową lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy.
9. Stawka podstawowa czynszu za najem socjalny lokalu stanowi połowę stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
10. Pomoc najemcom o niskich dochodach będzie realizowana na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 8. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza i administruje Burmistrz.

2. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. W latach 2021-2028 finansowanie budowy, remontów i administrowania zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki własne Gminy,
- 3) środki zewnętrzne: dotacje, kredyty, pożyczki, fundusze.

VII. Wysokość kosztów utrzymania lokali w latach 2021-2028.

§ 10. 1. Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Choroszcz w latach 2021-2028.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali (zł)	Koszty remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)
2021	108 000,00	40 000,00	100 000,00	25 000,00	100 000,00
2022	108 000,00	40 000,00	100 000,00	25 000,00	100 000,00
2023	96 000,00	40 000,00	60 000,00	25 000,00	60 000,00
2024	96 000,00	40.000,00	60 000,00	28 000,00	60 000,00
2025	84 000,00	30 000,00	50 000,00	28 000,00	50 000,00
2026	84 000,00	30.000,00	50 000,00	28 000,00	50 000,00
2027	84 000,00	30 000,00	50 000,00	30 000,00	50 000,00
2028	84 000,00	30 000,00	50 000,00	30 000,00	50 000,00

2. Wysokość kosztów określona będzie corocznie w uchwale budżetowej.

3. Prognozuje się, że w wyniku zmniejszenia ogólnej powierzchni zasobu mieszkaniowego Gminy, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości będą się sukcesywnie zmniejszać.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. Działania mające na celu poprawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty bieżące i modernizacyjne lokali.
- 2) tworzenie lokali będących przedmiotem umowy najmu socjalnego poprzez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie, a także adaptację innych istniejących pomieszczeń.
- 3) tworzenie pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych.
- 4) wyłączenie z użytkowania budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, celem przeprowadzenia kapitalnego remontu bądź wyburzenia stosownie do analizy finansowej.
- 5) przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
- 6) wykup lokali od innych podmiotów.
- 7) zmiana sposobu użytkowania lokali i budynków zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 8) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- 9) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.

IX. Uwagi końcowe.

§ 12. Ustawa określa prawa chroniące lokatorów, z uwagi na ograniczone środki finansowe przeznaczone na rozwój gospodarki lokalowej szereg zadań nałożony na gminy przedmiotową ustawą jest trudny do realizacji. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz na lata 2021-2028 uwzględnia zadania związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkalnych gospodarstw domowych o niskich dochodach, wnioskujących o przydział mieszkania. Opisane działania mają na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz.