

**UCHWAŁA NR XIII/137/2012
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 30 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2013-2017

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) i art.7 ust. 1 pkt 7, art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134,, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Choroszcz na lata 2013- 2017, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszcz.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XII/99/07 Rady Miejskiej w Choroszcz z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2007-2012 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 32, poz. 332) oraz Uchwała Nr VI/71/2011 Rady Miejskiej w Choroszcz z dnia 28 października 2011 w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2007-2012 (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 277, poz. 3360).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszcz

Piotr Paweł Dojlida

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOROSZCZ NA LATA 2013-2017

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choroszcz na lata 2013-2017 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 2013- 2017, określony w niniejszej uchwale;
- 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) pomieszczeniu tymczasowym – rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy.

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

- 1) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców;
- 2) poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 3) zapewnienie lokali osobom o niskich dochodach oraz, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego.
- 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, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami:

1) 16 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej wyłączną własność

- | | |
|--|------------------|
| a) w Choroszczy przy ul. Sienkiewicza 29 - 10 lokali | stan dobry |
| b) w Choroszczy przy ul. Sienkiewicza 25-2 lokale | stan dostateczny |
| c) w Choroszczy przy ul. Rynek 11 Listopada 7-3 lokale | stan dostateczny |
| d) we wsi Rogowo 14- 1 lokal | stan dostateczny |

2) w budynkach pozostających we współwłasności:

- | | |
|---|------------------|
| a) w Choroszczy, ul. Rynek 11 Listopada 11 - 2 lokale | stan dostateczny |
| b) w Choroszczy, ul. Szkolna 7 - 3 lokale | stan dobry |
| c) w Choroszczy, ul. Branickiego 1 - 2 lokale | stan dostateczny |
| d) w Barszczewie - 2 lokale | stan dobry |

3) w budynkach ośrodków zdrowia:

- | | |
|---------------------------|------------|
| a) w Konowalach - 1 lokal | stan dobry |
| b) w Złotorii - 2 lokale | stan dobry |

4) budynku OSP Choroszcz - 1 lokal stan bardzo dobry

5) w Choroszczy przy ul. Branickiego 1A - 2 lokale socjalne stan zły

2. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie, adaptację istniejących pomieszczeń oraz podejmowanie zadań inwestycyjnych w następnych latach.

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

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

2. Wykaz planowanych remontów w poszczególnych obiektach:

Budynki mieszkalne komunalne	Rodzaj remontu
Choroszcz, ul. Branickiego 1	elewacja do naprawy, stolarka okienna do wymiany, schody wewnętrzne i zewnętrzne do naprawy
Choroszcz, ul. Branickiego 1A	Wykonanie nowego pokrycia dachowego (do 2032 r.), wykonanie obróbek blacharskich, wykonanie podłóg i ocieplenia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Choroszcz, ul. Rynek 11 Listopada 7	Ocieplenie budynku, klatka schodowa do odnowienia, wymiana pokrycia dachowego (do 2032 r.), wykonanie obróbek blacharskich,
Choroszcz, ul. Szkolna 7	Wykonanie wentylacji w pomieszczeniach, wymiana pokrycia dachowego, naprawa kominów, wykonanie obróbek blacharskich,
Choroszcz, ul. Sienkiewicza 25	Wykonanie obróbek blacharskich i przyłącza do kanalizacji sanitarnej, stolarka okienna do wymiany, wymiana podłóg, wymiana pokrycia dachowego (do 2032 r.)
Choroszcz, ul. Sienkiewicza 29	Wykonanie wentylacji, przemurowanie kominów
Ośrodek Zdrowia w Konowalach	Wymiana instalacji elektrycznej
Ośrodek Zdrowia w Złotorii	Wymiana instalacji elektrycznej
Rogowo 14	Wymiana pokrycia dachowego (do 2032 r.), remont kominów, ocieplenie budynku, wymiana drzwi

3. Wydatki na remonty planowane w poszczególnych latach:

2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
25.000 zł	25.500 zł	26.000 zł	26.500 zł	27.000 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 2013 - 2017 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkalnego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków.

2. Nie przewiduje się sprzedaży lokali przy ul. Sienkiewicza 29 w Choroszczy, w Barszczewie, Konowałach i Złotorii oraz w budynku OSP Choroszcz.

3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona z zastosowaniem bonifikaty od cen 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. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Choroszczy.

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

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

4. 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.

5. Określa się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki obniżające:

a) brak instalacji wodno – kanalizacyjnej - 5%

b) brak łazienki i wc - 5%

c) brak ciepłej wody - 5%

d) brak centralnego ogrzewania - 5%

e) usytuowanie na poddaszu - 5%

f) zły stan techniczny - 5%

2) czynniki podwyższające:

a) bardzo dobry stan techniczny - podwyższa się o 10%

6. Położenie budynku oraz położenie lokalu w budynku nie mają wpływu na wartość użytkową lokali w zasobie mieszkaniowym gminy Choroszcz.

7. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. 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 Choroszczy.

2. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na niej 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.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 9. W latach 2013- 2017 finansowanie budowy, administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki własne gminy lub w miarę potrzeb zewnętrzne: dotacje, kredyty, pożyczki, fundusze.

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

§ 10. 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 socjalnych poprzez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie, a także adaptację innych istniejących pomieszczeń;
- 3) planuje się zakup kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na pomieszczenia tymczasowe;
- 4) wykup lokali od innych podmiotów;
- 5) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 6) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego.