

**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**

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 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777, z 2016 r. poz. 8 i 1250) i art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Choroszcz na lata 2017- 2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszcz.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIII/137/2012 Rady Miejskiej w Choroszcz z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz w latach 2013-2017 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2012 r., poz. 3999 z 13 grudnia 2012 r.)

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszcz

mgr Beata Marlena Jeżerys

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CHOROSZCZ NA LATA 2017 - 2021**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choroszcz na lata 2017-2021 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) Burmistrzowi - rozumie się przez to Burmistrza Choroszczy;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choroszcz na lata 2017 - 2021, 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777, z 2016 r. poz. 8 i 1250);
- 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:

- | | | |
|---|------------|------------------|
| a) w Choroszczy przy ul. Sienkiewicza 29 | -10 lokali | stan dobry |
| b) w Choroszczy przy ul. Sienkiewicza 25 | -2 lokale | stan zły |
| 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: | | |
| 1) w Konowałach | -1 lokal | stan dobry |
| 2) 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	przeznaczony do rozbiórki
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,
Choroszcz, ul. Sienkiewicza 25	przeznaczony do rozbiórki
Choroszcz, ul. Sienkiewicza 29	wykonanie wentylacji, przemurowanie kominów
Rynek 11 Listopada 11	wymiana pokrycia dachowego, naprawa kominów
Ośrodek Zdrowia w Złotorii	klatka schodowa do odnowienia
Rogowo 14	wymiana pokrycia dachowego (do 2032 r.), remont kominów, ocieplenie budynku, wymiana drzwi

3. Wydatki na remonty planowane w poszczególnych latach:

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok
27.000 zł	28.000 zł	29.000 zł	30.000 zł	30.000 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 2017 - 2021 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. Sienkiewicza 25 i ul. Branickiego 1A w Choroszczy, w Barszczewie, Konowałach, Rogowie 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 znajdujące 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 2017 - 2021 finansowanie budowy, administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 3) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 4) 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 budowę budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne;
- 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.