

**UCHWAŁA NR XXVIII/179/17
RADY GMINY KUŹNICA**

z dnia 27 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnica na
lata 2017 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz 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 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529) Rada Gminy Kuźnica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kuźnica na lata 2017-2022” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kuźnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kuźnica


mgr inż. Janusz Bilmin

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/179/17

Rady Gminy Kuźnica

z dnia 27 listopada 2017 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KUŹNICA NA LATA 2017-2022

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kuźnica jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Kuźnica, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. Postanowienia ogólne

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Gminy Kuźnica na lata 2017-2022";
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Kuźnica;
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – 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 2017 r. poz. 459).

2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Kuźnica w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Kuźnica

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale mieszkalne, znajdujące się zarówno w budynkach będących własnością Gminy Kuźnica jak również w budynkach, których Gmina Kuźnica jest współwłaścicielem. Gmina Kuźnica jest właścicielem 24 lokali mieszkalnych znajdujących się w 7 budynkach położonych na terenie Gminy Kuźnica. Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych określa tabela.

Zestawienie budynków z liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na 31.07.2017 r.

| L.p. | Adres budynku | Liczba lokali | Łączna powierzchnia użytkowa lokali |
|------|--|---------------|-------------------------------------|
| | Budynki stanowiące własność Gminy | 24 | - |
| 1. | ul. Sokóleńska 41, 16-123 Kuźnica | 2 | 121,4 m ² |
| 2. | ul. Jagiellońska 1, 16-123 Kuźnica | 4 | 268,0 m ² |
| 3. | Starowlany 17a, 16-123 Kuźnica | 1 | 83,3 m ² |
| 4. | Popławce 29A, 16-123 Kuźnica | 4 | 129,6 m ² |
| 5. | ul. Sidrzańska 6, 16-123 Kuźnica | 1 | 34,0 m ² |
| 6. | ul. Sokóleńska 72, 16-123 Kuźnica | 4 | 104,0 m ² |
| 7. | Kuścińce 27, 16-123 Kuźnica | 8 | 348,4 m ² |

§ 4.

1. Budynki i lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części mają ponad 40 lat. Wiele z nich wymaga remontów i modernizacji.

2. Zakłada się w kolejnych latach polepszenie stanu technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez przeprowadzenie remontów w ramach posiadanych środków finansowych.

3. Prognozuje się, że w latach 2017-2022 wielkość zasobu ulegnie zmianie poprzez nabycie lub zbycie lokali mieszkalnych. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na lokale mieszkalne.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata

§ 5.

1. W latach 2017-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Kuźnica w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy Kuźnica.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków i lokali mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

3. Zakres najpilniejszych prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kuźnica, planowanych do wykonania w latach 2017-2022:

| L.p. | Adres budynku | Zakres remontów i modernizacji |
|-------------|------------------------------------|---|
| 1. | ul. Sokóleńska 41, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie i remont polegający na odświeżeniu ścian, itp. |
| 2. | ul. Jagiellońska 1, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie i remont polegający na odświeżeniu ścian, itp. |
| 3. | Starowlany 17a, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie |
| 4. | Popławce 29A, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie |
| 5. | ul. Sidrzańska 6, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie |
| 6. | ul. Sokóleńska 72, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie |
| 7. | Kuścińce 27, 16-123 Kuźnica | - bieżące utrzymanie |

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kuźnica będzie się odbywać w miarę potrzeb, w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

1. Przychody z czynszu za wynajem lokali mieszkalnych nie pokrywają w całości kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy. Czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty utrzymania bieżącego, ale zapewnić również środki na remonty. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających te stawki procentowo w stosunku do stawki bazowej.

Wykaz czynników wpływających na obniżenie stawki czynszu:

| L.p. | Czynniki | Obniżenie |
|-------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. | Lokal bez centralnego ogrzewania | 15 % |
| 2. | Lokal bez ciepłej wody użytkowej | 15 % |
| 3. | Lokal bez instalacji wodociągowej | 15 % |
| 4. | Lokal bez instalacji kanalizacyjnej | 15 % |

3. Zasady polityki czynszowej uwzględniają następujące czynniki:

- 1) wysokość czynszu w powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów.
- 2) należy dążyć do tego, aby coroczna zwyczajka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana, aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkania.
- 3) Wójt Gminy Kuźnica ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających oraz przepisów ustawy.
- 4) Wójt Gminy Kuźnica ma prawo podwyższyć wysokość czynszu z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kuźnica. Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim przez:

- 1) ustalanie stawek czynszu w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących;
- 2) finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji;
- 3) wykonanie termoizolacji i remontów budynków przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 9. 1. Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł.

2. Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych. Występującą różnicę pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu Gminy Kuźnica, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji ze środków unijnych.

Rozdział 9.

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 10. 1. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

2. Wysokość wydatków na remonty i modernizację, a także wydatki inwestycyjne będą ustalone corocznie w budżecie Gminy Kuźnica, na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta.

3. Zarząd zasobami, w tym nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Działaniami mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będzie m.in.:

- 1) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy Kuźnica oraz na koszt przyszłych najemców;
- 2) zwiększenie działań odnośnie opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu mieszkalnego na inny, tańszy w eksploatacji.

2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

