

**UCHWAŁA NR XVIII/109/12
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016

Na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. 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; 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; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, 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) w związku z 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 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13; z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się założenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 - 2016 dla Gminy Dąbrowa Białostocka stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej.

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2012 - 2016

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez Radę Miejską w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem.

I. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Dąbrowa Białostocka oraz ich stan techniczny.

Przewiduje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2012-2016 będzie ulegać zmianie. Z jednej strony będzie postępowało zmniejszenie się zasobu w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych, a z drugiej strony – zwiększeniem zasobu w wyniku adaptacji czy przejmowania budynków od innych instytucji. Na koniec 2011 r. ilość sprzedanych mieszkań wynosi 169, z ogólnej liczby 290 mieszkań.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań			Powierzc h. użytk. ogół.	Uwag i
		ogółem	sprzedanych	gminnych		
1.	Dąbrowa Białostocka: Plac Kościuszki 1	19	14	5	879,31	
2.	ul. 1000 lecia P.P. 1	18	11	7	772,42	
3.	ul. 1000 lecia P.P. 3	21	14	7	850,00	
4.	ul. 1000 lecia P.P. 5	18	11	7	766,77	
5.	ul. 1000 lecia P.P. 7	21	10	11	859,03	
6.	ul. 1000 lecia P.P. 9	16	15	1	647,92	
7.	ul. 1000 lecia P.P. 17	30	23	7	1220,08	
8.	ul. Południowa 12	25	22	3	1204,44	
9.	ul. Południowa 2	2	-	2	81,00	
10.	ul. Południowa 14	12	10	2	501,21	
11.	ul. 3 Maja 72	4	-	4	120,28	
12.	Różanystok 4	10	-	10	515,50	
13.	Różanystok 7	6	-	6	179,40	
14.	Różanystok 8	11	-	11	510,06	
15.	Różanystok 9	8	6	2	416,00	
16.	Różanystok 10	8	3	5	416,00	
17.	Różanystok 11	6	4	2	360,78	
18.	Różanystok 20	4	2	2	176,20	
19.	Różanystok 21	18	15	3	1116,0	

20.	Różanystok 22	16	9	7	936,00	
21.	Dom Nauczyciela Nierośno	4	-	4	188,40	
22.	Dom Nauczyc. Suchodolina	4	-	4	218,00	
23.	Szk.Podst.Kamienna Nowa	2	-	2	112,00	
24.	Szk.Podst.Zwierzyniec W.	2	-	2	136,20	
25.	Szk.Podst.Różanystok	2	-	2	102,90	
26.	Szk.Podst.Reszkowce	2	-	2	80,00	
27.	Szk.Podst.Dąbrowa Biał.	1	-	1	53,27	
	Razem:	290	169	121	13419,17	

Wykaz lokali socjalnych:

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa	Uwagi
1.	ul. Południowa 2	2	81,00	
2.	ul. 3 Maja 72	4	120,28	
3.	Różanystok 7	3	94,50	wybud.w 2010 r.
4.	Dom Nauczyciela Suchodolina	4	218,00	

Z ogólnej liczby 27 budynków mieszkalnych w 15 istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Stan techniczny budynków znajdujących się w Dąbrowie Biał. jest dobry, 7 z nich posiada ocieplone ściany, większość wymienione okna. Natomiast gorzej przedstawia się sytuacja budynków w Różanymstoku, gdzie istnieje potrzeba skierowania większych środków finansowych na remonty, przede wszystkim budynek Nr 4, 8 i 20.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna – 100%
- centralne ogrzewanie – 59%
- centralnie ciepła woda – 33%.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów z podziałem na lata 2012 -2016.

Lp.	Adres obiektu	Zakres robót remontowych	Przewidywany rok remontu
1.	Plac Kościuszki 1	Wymiana obróbki blacharskiej Przełożenie kanalizacji Zagospodarowanie posesji	2012 2014-16 2014-16
2.	ul. 1000 lecia P.P. 1	Zagospodarowanie posesji	2013-14
3.	ul. 1000 lecia P.P. 3	Wymiana lub naprawa okien w pomieszczeniach ogólnego użytku Naprawa elewacji ścian nadbudowy bloku na	2014 2014

		górnej kondygnacji dachu	
4.	ul. 1000 lecia P.P. 5	Poszerzyć parking o ok. 25 m ²	2014
5.	ul. 1000 lecia P.P. 7	Malowanie klatek schodowych Wykonanie opaski przy bloku Odprowadzenie wody deszczowej w celu zabezpieczenia zalewania piwnic Poszerzyć parking o ok. 35 m ²	2013 2012 2012 2014
7.	ul. 1000 lecia P.P. 12	Wykonanie ocieplenia budynku	2012
8.	ul. 1000 lecia P.P. 14	Wykonanie ocieplenia budynku i wymiana obróbki blacharskiej	2012
9.	ul. Południowa 2	Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego	2015
10.	ul. 3 Maja 72	Wymiana drzwi wejściowych	2014
11.	Różanystok 4	Remont kapitalny poprzez: Wymiana instalacji c.o. Wymiana obróbki blacharskiej i remont dachu Wymiana okien i drzwi wejściowych Obniżenie sufitów	2015-16
12.	Różanystok 7	Wymiana instalacji wodociągowej w 3 lokalach	2016
13.	Różanystok 8	Malowanie dachu Wymiana rynien i rur spustowych Wymiana okien Uzupełnienie tynków na elewacji	2013 2013 2016 2016
14.	Różanystok 20	Wymiana dachu i obróbki blacharskiej Naprawa elewacji i schodów wejściowych	2013 2016
15.	Różanystok 21	Wymiana rynien i rur spustowych Wykonanie ocieplenia 1 ściany budynku	2012 2013
16.	Zwierzyniec Wielki	Naprawa komina w domu jednorodzinnym	2012

Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy ustalane są przez zarządców i zarządy wspólnot tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych wynika z uchwał wspólnot mieszkaniowych podjętych w tym zakresie.

W pierwszej kolejności będą realizowane wydatki w ramach funduszu remontowego.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Zasoby mieszkaniowe gminy spełniają zarówno funkcje mieszkań o charakterze powszechnym jak i funkcje socjalne. Z tego względu prywatyzacja nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych, część zasobów zwłaszcza o niższym standardzie, położonych w mniej atrakcyjnych częściach miasta powinna pozostać własnością gminy i pełnić rolę mieszkań socjalnych.

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1/ w budynkach przeznaczonych na lokale socjalne,
- 2/ w budynkach położonych w Różanymstoku Nr 4 i 8 ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3/ w budynkach szkół i domów nauczyciela.

Sprzedaż lokali będzie uzależniona od ilości złożonych wniosków o wykup mieszkań. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administracyjne, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

2. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Dąbrowy Białostockiej w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wpływające na poziom stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali:

- a) położenie budynku poza granicami administracyjnymi miasta – obniżka o 10%
- b) położenie lokalu na parterze i ostatniej kondygnacji – obniżka o 5%
- c) położenie lokalu w budynkach szkół, internatów – obniżka o 15%
- d) lokal, w którym pokój, kuchnia lub wnęka kuchenna jest bez oświetlenia naturalnego – obniżka o 15%
- e) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10%
- f) wyposażenie lokalu w centralną ciepłą wodę – podwyższenie o 10%
- g) brak w lokalu kanalizacji sanitarnej – obniżka o 20%
- h) brak w lokalu sieci wodociągowej – obniżka o 20%
- i) lokale położone w budynkach wybudowanych do 1950 r. – obniżka o 15%

4. Stawka czynszu za najem lokali socjalnych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy.

5. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

6. Opłaty za zajmowane pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26.01.2005 r. ustalane są wg zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

7. Warunki obniżania czynszu.

Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 7 ust. 2 - 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), jeżeli wysokość czynszu ustalonego przez Burmistrza za najem lokalu przekroczy w skali roku 2% wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

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

1. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym wykonywane jest przez zarządcę zgodnie z zawartą umową gdzie szczegóły określa ustawa o Własności lokali (Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903)

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy wykonywane jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Dąbrowie Biał. zgodnie z umową o zarządzanie i administrowanie zawartą w dniu 01 sierpnia 2011 roku. Umowa obowiązuje do 31 lipca 2012 roku.

3. Wyjątek stanowią mieszkania w szkołach, pozostające w zarządzie placówek oświatowych oraz Wspólnota Mieszkaniowa Różanystok 21 gdzie zarząd sprawuje osoba wybrana spośród właścicieli lokali.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

2. Podział planowanych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty potrzebnych remontów określa tabela w dziale VII.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli.

Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wydatków	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.
1.	Koszty eksploatacji budynków stanowiących w całości własność gminy	42.425	43.700	44.800	45.900	47.000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	103.611	105.000	108.500	110.500	112.000
3.	Fundusz remontowy	22.127	23.900	25.000	26.000	28.000
4.	Koszty remontów i modernizacji	49.900	59.740	66.600	82.500	69.700

Koszty remontów i modernizacji określono na podstawie wykazu rzeczowego zgodnie z tabelą z działu II

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

Gmina będzie podejmować działania umożliwiające:

- 1) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamianę lokalu na mniejszy o niższym czynszu,
- 2) zapewnienie odpowiedniej do potrzeb ilości lokali socjalnych, w związku z koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 3) pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od zakładów pracy, przedsiębiorstw itp. z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,
- 4) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne, tymczasowe.