

**UCHWAŁA NR XXXIV/199/17
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 31 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się założenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2022 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.

Przewodniczący Rady

mgr Jarosław Budnik

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2017 - 2022

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 2017 - 2022 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 I półrocza 2017 r. ilość sprzedanych mieszkań wynosi 142, z ogólnej liczby 249 mieszkań.

Lp.	Adres	Ilość mieszkań			Powierzchnia użytk. ogół.
		ogółem	sprzedanych	gminnych	
1.	Dąbrowa Białostocka: Plac Kościuszki 1	19	14	5	879,31
2.	ul. 1000 lecia P.P. 1	18	12	6	772,42
3.	ul. 1000 lecia P.P. 3	21	15	6	850,00
4.	ul. 1000 lecia P.P. 5	18	15	3	766,77
5.	ul. 1000 lecia P.P. 7	21	12	9	859,03
6.	ul. 1000 lecia P.P. 17	30	23	7	1220,08
7.	ul. Południowa 2	2	-	2	81,00
8.	ul. Południowa 14	12	10	2	501,21
9.	ul. 3 Maja 72	4	-	4	120,28
10.	Różanystok 4	10	-	10	515,50
11.	Różanystok 7	6	-	6	179,40
12.	Różanystok 8	11	-	11	510,00
13.	Różanystok 9	8	6	2	416,00
14.	Różanystok 10	8	4	4	416,00
15.	Różanystok 11	6	4	2	360,78
16.	Różanystok 20	4	3	1	176,20
17.	Różanystok 21	18	15	3	1116,0
18.	Różanystok 22	16	9	7	936,00
19.	Dom Nauczyciela Nierośno	5	-	5	241,70
20.	Dom Nauczyc. Suchodolina	4	-	4	218,00
21.	Szk.Podst.Kamienna Nowa	1	-	1	50,00
22.	Szk.Podst.Zwierzyniec W.	2	-	2	136,20
23.	Szk.Podst.Różanystok	2	-	2	102,90
24.	Szk.Podst.Reszkowce	2	-	2	80,00
25.	Szk.Podst.Dąbrowa Biał.	1	-	1	53,27
	Razem:	249	142	107	11558,05

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	
4.	Dom Nauczyciela Suchodolina	4	218,00	

Z ogólnej liczby 25 budynków mieszkalnych w 13 istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Stan techniczny budynków znajdujących się w Dąbrowie Biał. jest dobry, 8 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.

Wyposażenie budynków w instalacje techniczne przedstawia się następująco:

- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna – 100 %
- centralne ogrzewanie – 65 %
- centralnie ciepła woda – 33 %.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobów z podziałem na lata 2017 -2022.

Lp.	Adres obiektu	Zakres robót remontowych	Przewidywany rok remontu
1.	Plac Kościuszki 1	Przełożenie kanalizacji Zagospodarowanie posesji	2019-22 2019-22
2.	ul. 1000 lecia P.P. 1	Zagospodarowanie posesji	2019-20
3.	ul. Południowa14	Zagospodarowanie posesji	2021
4.	ul. Południowa 2	Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego	2021
5.	ul. 3 Maja 72	Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego Wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej Wykonanie przyłącza do kanalizacji miejskiej	2020 2019 2018
6.	Różanystok 4	Remont kapitalny poprzez: - wymiana instalacji c.o. - wymiana obróbki blacharskiej i remont dachu - wymiana okien i drzwi wejściowych - obniżenie sufitów	2019-20
7.	Różanystok 7	Wymiana instalacji wodociągowej w 3 lokalach	2019
8.	Różanystok 8	Wymiana okien	2020
9.	Różanystok 20	Naprawa elewacji i schodów wejściowych	2020

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 Gminy wykonywane jest przez zarządcę tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Dąbrowie Białostockiej.

2. 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	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	Koszty eksploatacji budynków stanowiących w całości własność gminy	25.300	26.000	26.000	28.000	29.000	29.000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	76.250	77.250	77.500	78.000	78.000	79.000
3.	Fundusz remontowy	28.550	28.550	29.000	29.000	30.000	30.000
4.	Koszty remontów i modernizacji	5.000	5.500	30.000	35.000	7.000	8.000

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.