

**UCHWAŁA NR XXVI/161/21
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE BIAŁOSTOCKIEJ**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa
Białostocka na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się założenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2021 - 2025 stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej.

§ 3. Traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady

mgr Adam Wojteczko

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Białostocka na lata 2021 - 2025

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 2021 - 2025 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 2020 r. ilość sprzedanych mieszkań wynosi 144, z ogólnej liczby 254 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	24	6	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.	ul. 1000 lecia P.P. 8	5	-	5	249,90
11.	Różanystok 4	7	-	7	515,50
12.	Różanystok 7	6	-	6	179,40
13.	Różanystok 8	11	-	11	510,00
14.	Różanystok 9	8	6	2	416,00
15.	Różanystok 10	8	4	4	416,00
16.	Różanystok 11	6	4	2	360,78
17.	Różanystok 20	4	3	1	176,20
18.	Różanystok 21	18	16	2	1116,0
19.	Różanystok 22	16	9	7	936,00
20.	Dom Nauczyciela Nierośno	5	-	5	241,70
21.	Dom Nauczyc. Suchodolina	4	-	4	218,00
22.	Szk.Podst.Kamienna Nowa	1	-	1	50,00
23.	Szk.Podst.Zwierzyniec W.	2	-	2	105,10
24.	Szk.Podst.Różanystok	2	-	2	102,90
25.	Szk.Podst.Reszkowce	2	-	2	80,00
26.	Szk.Podst.Dąbrowa Biał.	1	-	1	53,27
27.	Kamienna Nowa 39	2	-	2	81,06

28.	Kamienna Nowa 40	1	-	1	37,71
	Razem:	254	144	110	11895,62

Z ogólnej liczby 28 budynków mieszkalnych w 14 istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Stan techniczny budynków znajdujących się w Dąbrowie Biał. jest dobry, 6 z nich posiada ocieplone ściany, większość wymienione okna. Natomiast gorzej przedstawia się sytuacja budynku przy ul. 3 Maja 72 oraz w Różanymstoku Nr 4, gdzie istnieje potrzeba skierowania większych środków finansowych na remonty, 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 2021 - 2025.

Lp	Adres obiektu	Zakres robót remontowych	Przewidywany rok remontu
1.	Różanystok 4	Wymiana instalacji c.o. Wymiana obróbki blacharskiej i remont dachu Wymiana okien i drzwi wejściowych	2021-2023
2.	ul. Południowa 2	Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego	2022
3.	ul. 3 Maja 72	Zdjęcie eternitu i wymiana pokrycia dachowego Wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej Wykonanie przyłącza do kanalizacji miejskiej	2023-2024
4.	Różanystok 7	Wymiana instalacji wodociągowej w 3 lokalach	2025

Wydatki na remonty i modernizację planowane w poszczególnych latach:

2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
77 000 zł	30 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	30 000 zł

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 powinna pozostać własnością gminy i pełnić rolę mieszkań przeznaczonych do najmu socjalnego.

Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne:

- 1/ w budynkach o obniżonym standardzie,
- 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 – oprócz Różanegostoku i domów nauczyciela - 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) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10%
- e) wyposażenie lokalu w centralną ciepłą wodę – podwyższenie o 10%
- f) brak w lokalu kanalizacji sanitarnej – obniżka o 20%
- g) brak w lokalu sieci wodociągowej – obniżka o 20%
- h) 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. W tym przypadku nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu.

5. 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 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 Różanostok 21, gdzie zarząd sprawuje osoba wybrana spośród właścicieli lokali.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki własne gminy oraz środki zewnętrzne takie jak dotacje, kredyty czy fundusze unijne.

VII. Wysokość kosztów 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, a także koszty inwestycyjne.

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

Lp.	Rodzaj wydatków	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Koszty eksploatacji budynków stanowiących własność gminy	35000	35000	35000	36000	36000
2.	Koszty zarządu nieruchomościami	84500	84500	85000	85000	86000

	wspólnymi					
3.	Fundusz remontowy	29000	29000	30000	30000	30000
4.	Koszty remontów i modernizacji	77000	30000	25000	25000	30000

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) pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od zakładów pracy, przedsiębiorstw itp. z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,
- 3) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne, tymczasowe,
- 4) poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu,
- 5) rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- 6) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.