

Projekt
Druk Nr 87/2019
z dnia 22.11.2019r

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Zabłudów

Na podstawie 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 7, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zabłudów na lata 2019 - 2024” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

UZASADNIENIE

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy miasta i gminy Zabłudów jest realizacją obowiązku, który nakładany jest na gminy ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Przyjęty uchwałą Rady Miasta nr XVI/135/2012 z dnia 21 czerwca 2012 roku obejmował lata 2012 – 2017, w związku z powyższym niezbędna jest jego aktualizacja, poprzez przyjęcie programu na kolejne lata.

Program powinien w szczególności obejmować:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie.

Na podstawie ustawy o ochronie lokatorów (...) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta i gminy jest zadaniem podstawowym Gminy.

Aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Zabłudów oraz zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka odbywać się będzie na zasadach celowości, przejrzystości, sprawiedliwości i efektywności. Cele strategiczne zawarte w Programie realizowane będą w miarę posiadania środków w budżecie Gminy.

Załącznik do uchwały

Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia

.....

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów na lata 2019 - 2024

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych. Niektóre znajdują doraźne i ograniczone rozstrzygnięcia dla konkretnych zamierzeń /np. w sferze pozyskiwania mieszkań/.

Burmistrz Zabłudowa zarządzający mieszkaniowym zasobem Gminy powierzył wykonywanie czynności zarządcy Referatowi Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Zabłudowie.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Zabłudów wynosi - 30 lokali.:

1) W budynkach pozostających we współwłasności:

- a) ul. Kalwińska 3 w Zabłudowie - 6 lokali, co stanowi 48,15 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul Kalwińskiej 3 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- b) ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie - 3 lokale, co stanowi 53,70 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Św. Rocha 6 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- c) ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie - 6 lokali, co stanowi 29,99 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza 1 w Zabłudowie - /stan budynku dobry/,
- d) ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - 6 lokali, co stanowi 70,11 % udziału w powierzchni budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - /stan budynku dostateczny/;

2) W budynkach stanowiących w całości własność gminy:

- a) ul Bielska 13 w Zabłudowie - 5 lokali - /stan budynku dostateczny/,
- b) ul. Mickiewicza 13 w Zabłudowie - 1 lokal - /stan budynku b. dobry/,
- c) Krynickie 72/1 gm. Zabłudów - 3 lokale - /stan budynku dostateczny/.

2. Z zasobu mieszkaniowego gminy wydzielono - 4 lokale socjalne:

1) ul Bielska 13 w Zabłudowie - 2 lokale.;

2) ul. Mickiewicza 8 w Zabłudowie - 2 lokale.

3. Średnia powierzchnia użytkowa komunalnego lokalu mieszkalnego waha się w granicach 37,49 m².

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Liczba lokali - ogółem	W tym lokali socjalnych
1	2019	30	4
2	2020	28	4
3	2021	26	5
4	2022	24	5
5	2023	21	6
6	2024	18	6

Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie oraz adaptację istniejących pomieszczeń.

5. Zmniejszanie ilości zasobów mieszkaniowych gminy spowodowane jest z przekształceniem części mieszkań w własnościowe prawo do lokalu.

6. Obecnie na terenie Gminy Zabłudów inwestorzy prywatni budują domy jednorodzinne pod własne potrzeby mieszkaniowe oraz spółdzielnia lokatorsko - własnościowa budynki mieszkalne wielorodzinne.

7. 1) Gmina Zabłudów przygotowała tereny pod budownictwo mieszkaniowe indywidualne na:

- osiedlu Marii - Magdaleny w Zabłudowie,
- w okolicy ulic Św. Rocha i Sikorskiego w Zabłudowie,
- przy ul. 3-go Maja w Zabłudowie,

Tereny przewidziane pod realizację budownictwa mieszkaniowego są w znacznej części uzbrojone.

8. Nie przewiduje się budowy mieszkań komunalnych w latach 2019 - 2024.

Rozdział 2

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

1. Budynki stanowiące w całości własność Gminy Zabłudów wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów to budynki wymagające ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkownika i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania nieruchomości w stanie nieogorszonej.

2. W budynkach pozostających we współwłasności /tj. we wspólnotach mieszkaniowych/ Gmina Zabłudów za lokale komunalne wnosi opłaty z tytułu funduszu remontowego, kosztów zarządu oraz za media w wysokości odpowiadającej udziałowi w powierzchni nieruchomości zgodnie ze stawka określoną uchwałami na zebraniu ogółu właścicieli.

3. W dalszych latach obowiązywania programu przewiduje się planowanie i finansowanie remontów bieżących wg poniższej tabeli:

Kwota PLN					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
14 500 zł	15 000 zł	15 500 zł	15 500 zł	16 000 zł	17 000 zł
Budynki mieszkalne komunalne			Rodzaj remontu		
Zabłudów, ul. Bielska 13			- wymiana pokrycia dachowego /eternit/ - naprawa pieców kaflowych - doprowadzenie wody bieżącej i kanalizacji sanitarnej		
gm. Zabłudów, Krynickie 72/1			-wymiana pokrycia dachowego /papa/ - naprawa pieców kaflowych z przebudową instalacji c.o. zasilanej z pieców kaflowych - wymiana stolarki drzwiowej		

Lokale komunalne w budynkach pozostających we współwłasności	Rodzaj remontu
Zabłudów, ul. Kalwińska 3	- wymiana stolarki okiennej
Zabłudów ul. Św. Rocha 6/5	- remont polegający na utworzeniu z jednego lokalu mieszkalnego o pow. 85 m ² dwóch lokali

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o własności lokali oraz uchwałę Nr XVI/104/08 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 23 maja 2008 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz uchwałę Nr XXII/168/09 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 13 lutego 2009 roku zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Lokale są zbywane ich aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach - czyli do pełnej prywatyzacji. Gmina będzie dążyć do posiadania takiej ilości zasobów, które będą zabezpieczały niezbędną ilość lokali socjalnych w oparciu o istniejące możliwości. Przewiduje się, że stan /na dzień 01.01.2020 r./ zostanie zmniejszony w poszczególnych latach następująco

Lp.	Rok	Lokale mieszkalne
1	2019	1
2	2020	1
3	2021	1
4	2022	2
5	2023	2
6	2024	2

Nie przewiduje się sprzedaży lokali socjalnych oraz lokali przeznaczonych na przekształcenie lub adaptację na lokal socjalny.

Rozdział 4 **Zasady polityki czynszowej**

Polityka czynszowa gminy zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które docelowo zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Poziom wpływów środków finansowych z czynszów powinien pokrywać koszty bieżącego utrzymania budynków jak również zabezpieczyć środki na ich remonty.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) / w art. 7 określa sposób ustalania stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Burmistrz Zabłudowa ustala stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. Położenia budynku.
2. Położenia lokalu w budynku.
3. Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny.
4. Ogólnego stanu technicznego budynku.

Uchwała Nr XVII/93/04 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 czerwca 2004 roku w sprawie zasad polityki czynszowej w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zabłudów określa czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali na poziomie:

- 1) . + 0,19 - w.c. wewnątrz mieszkania;
- 2) . + 0,19 - łazienka;
- 3) . + 0,24 - centralne ogrzewanie;
- 4) . + 0,22 - centralnie ciepła woda;
- 5) . - 0,30 - poddasze;
- 6) . - 0,06 - wspólne w.c.;
- 7) . - 0,09 - brak bieżącej wody.

Planowane podwyżki czynszu w poszczególnych latach:

Założenia	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stawka bazowa czynszu w zł./m ²	1,95	2,12	2,29	2,46	2,46	2,63
Dynamika wzrostu w %	100,0	109,0	117,0	126,0	126,0	135
Maksymalna wysokość czynszu w Gminie w zł./m ²	2,76	3,59	4,12	4,53	4,99	5,39

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega na:

1. Zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej zasobu.
2. Zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji lokali.
3. Bieżące administrowanie zasobem.
4. Utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

5. Uzasadnione inwestowanie w zasób.

W latach 2019 - 2024 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Zabłudów.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Zabłudów w latach 2019 - 2024 w szczególności administrowania i remontów zasobów mieszkaniowych odbywać się będzie z następujących źródeł:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- środki własne gminy.

Rozdział 7

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane przede wszystkim w oparciu o uchwałę Nr XVI/104/08 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 23 maja 2008 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz uchwałę Nr XXII/168/09 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 13 lutego 2009 roku zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. W planowanej sprzedaży przewidziane są lokale których najemcom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, a którzy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa. Po zapewnieniu tym najemcom lokalu mieszkalnego, odzyskane lokale będą zbywane, w ten sposób poprawi się warunki mieszkaniowe ich mieszkańców.

Dokonane zmiany w lokalowej gospodarce mieszkaniowej przez prywatyzację przyniosą wymierne korzyści dla ogółu mieszkańców Gminy.

Warunkiem powodzenia w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa w zakresie m.in. dotowania budownictwa mieszkaniowego, co pozwoli Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymaną dotację celową tworzyć warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.