

**UCHWAŁA NR XXXVIII/328/17
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE**

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata
2018-2022”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2017 poz. 1875) oraz 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 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442, 1529) Rada Miejska w Wasilkowie uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Adam Półtorak

Załącznik do uchwały Nr XXXVIII/328/17
Rady Miejskiej w Wasilkowie
z dnia 30 listopada 2017 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wasilków na lata 2018 – 2022

Rozdział 1. WPROWADZENIE

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wasilków jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa 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, 1529). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Wasilków zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2. Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wasilków na lata 2018-2022.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie** – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wasilków na lata 2018-2022, określony w niniejszej uchwale;
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Wasilków;
- 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę 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, 1529).

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

Rozdział 3.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO
ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2018 – 2022

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wasilków składa się z 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1788,6m².

2. Ustala się, że w ramach zasobu mieszkaniowego trzy lokale mieszkalne stanowiąc będą lokale socjalne.

3. Wykaz i charakterystyka lokali socjalnych:

1) Wasilków, ul. Białostocka 9, lokal nr 2, 13,8m², stan techniczny zadowalający,

2) Wasilków, ul. Grodzieńska 8, lokal nr 1, 23,1m², lokal nr 2, 29,5m², stan techniczny zadowalający.

4. Wykaz i charakterystyka pozostałych 44 lokali mieszkalnych:

1) Wasilków, ul. Białostocka 16 (pięć lokali mieszkalnych): lokal nr 1, 22,5 m², lokal nr 2, 30,4 m², lokal nr 3, 52,3m², lokal nr 4 49,3m², lokal nr 5, 42,6m², stan techniczny dobry,

2) Wasilków, ul. Białostocka 18 (trzy lokale mieszkalne): lokal nr 1, 47,1m², lokal nr 2, 32,5m², lokal nr 3, 25,8m², stan techniczny dobry,

3) Wasilków, ul. Białostocka 22/24 (pięć lokali mieszkalnych): lokal nr 1, 41,3 m², lokal nr 2, 41,9m², lokal nr 4, 27,8 m², lokal nr 5, 13,3m², lokal nr 6, 23,6m², stan techniczny dobry,

4) Wasilków, ul. Białostocka 30 (cztery lokale mieszkalne): lokal nr 2, 24,0m², lokal nr 3, 22,9m², lokal nr 4, 36,6m², lokal nr 5, 28,7m², stan techniczny dobry,

5) Wasilków, ul. Kościelna 15 (trzy lokale mieszkalne): lokal nr 1, 46,6m², lokal nr 2, 46,9m², lokal nr 3, 31,8m², stan techniczny zadowalający,

6) Wasilków, Rynek Kilińskiego 22 (samodzielny lokal mieszkalny): 61,6m², stan techniczny dobry,

7) Wasilków, ul. Dworna 23 (pięć lokali mieszkalnych): lokal nr 1, 59,1m², lokal nr 3, 29,4m², lokal nr 4, 30,1m², lokal nr 5, 40,8m², lokal nr 6, 43,9m², stan techniczny dobry,

8) Wasilków, ul. Grodzieńska 6 (dwa lokale mieszkalne): lokal nr 1, 33,6m², lokal nr 2, 44,8m², stan techniczny zadowalający,

9) Wasilków, ul. Grodzieńska 8A (dwa lokale mieszkalne): lokal nr 1, 14,9m², lokal nr 2, 27,8m², stan techniczny zadowalający,

10) Wasilków, ul. Wojtachowska 5 (dwa lokale mieszkalne): lokal nr 1, 72,5m², lokal nr 2, 48,2m², stan techniczny dobry,

11) Wasilków, ul. Wojtachowska 7 (sześć lokali mieszkalnych): lokal nr 1, 54,1m², lokal nr 2, 39,2m², lokal nr 3, 39,7m², lokal nr 4, 33,0m², lokal nr 5, 37,8m², lokal nr 6, 28,5m², stan techniczny dobry,

12) Wasilków, ul. Wojtachowska 14 (samodzielny lokal mieszkalny): 73,2m², stan techniczny dobry,

13) Wasilków, ul. Piaskowa 12 (cztery lokale mieszkalne): lokal nr 2, 36,8m², lokal nr 3, 35,9m², lokal nr 5, 51,7m², lokal nr 6, 49,9m², stan techniczny zadowalający,

14) Dąbrówki, ul. Krótka 6 (samodzielny lokal mieszkalny): 47,8m², stan techniczny zadowalający.

§ 5. W latach 2018-2022 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez: nabycie lokalu, zbycie lokalu, zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Wasilków.

§ 6. Stan techniczny lokali wymienionych w § 4 jest dobry bądź zadowalający. Budynki w stanie zadowalającym wymagają remontów i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Stan techniczny lokali w kolejnych latach nie będzie ulegał pogorszeniu.

Rozdział 4.

ANALIZA POTRZEB, PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

§ 7. W latach 2018-2022 planowana jest wymiana eternitowych pokryć dachowych na budynkach mieszkalnych ul. Grodzieńska 6, ul. Grodzieńska 8, Rynek Kilińskiego 22.

§ 8. 1. W latach 2018-2022 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem nie pogorszenia stanu technicznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane w granicach środków określonych corocznie w planie przychodów i kosztów Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

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

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie na podstawie wyników corocznej okresowej kontroli technicznej budynków, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz po konsultacji z administratorem budynków komunalnych.

Rozdział 5.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W LATACH 2018-2022

§ 9. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z inicjatywy Gminy.

Rozdział 6.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 10. 1. Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wasilków opłacają czynsze wg stawki naliczonej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Burmistrz Wasilkowa dla lokali o których mowa w ust. 1 ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej, która będzie stosowana dla lokali o podstawowym standardzie.

3. Dla lokali mieszkalnych o niższym standardzie, czyli o obniżonej wartości użytkowej, obowiązują obniżone stawki czynszu. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia stawki bazowej:

1) dla lokali mieszkalnych, które nie posiadają wc w budynku - obniża się stawkę bazową o 50%,

2) dla lokali mieszkalnych, które nie posiadają wydzielonej kuchni - obniża się stawkę bazową o 10%,

4. Dla lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, czyli o podwyższonej wartości użytkowej, obowiązują podwyższone stawki czynszu. Ustala się następujący wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień podwyższenia stawki bazowej:

1) dla lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane po 1990 roku – podwyższa się stawkę bazową o 15%,

2) dla lokali mieszkalnych, które są samodzielnie usytuowane w budynku (lokale w budynkach jednorodzinnych z własnym podwórzem) - podwyższa się stawkę bazową o 20%,

5. Zmiany wysokości czynszów odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

6. W okresie obowiązywania programu wysokość czynszu za lokal mieszkalny w stosunku rocznym nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków i odpadów stałych.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Wysokość stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, uwzględniając potrzeby pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy oraz wysokość prognozowanego średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, kształtować się będzie, szacunkowo, w sposób następujący:

- 1) w roku 2018 – 4,69 zł,
- 2) w roku 2019 – 4,76 zł,
- 3) w roku 2020 – 4,83 zł,
- 4) w roku 2021 – 4,90 zł,
- 5) w roku 2022 – 4,98 zł.

Rozdział 7.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 11. Zarządzanie lokalami dotyczy całokształtu polityki mieszkaniowej i obejmuje:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Wasilkowie zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków (Uchwała Rady Miejskiej nr XII/73/07 z dnia 25 października 2007 r.);
- 2) przydzielanie mieszkań socjalnych z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy oraz bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

§ 12. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem w gminy.

Rozdział 8.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018-2022

§ 13. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Wasilków niezbędne są środki na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Wasilków.

3. Wysokość wpływów z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w okresie obowiązywania programu, szacunkowo, wynosić będzie:

- 1) w roku 2018 – 102 120 zł,
- 2) w roku 2019 – 103 630 zł,
- 3) w roku 2020 – 105 030 zł,
- 4) w roku 2021 – 106 530 zł,
- 5) w roku 2022 – 108 350 zł.

4. Wysokość wydatków na zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 9.

OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 14. 1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez: 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe; 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 10.

ZAKOŃCZENIE

§ 15. Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wasilków na lata 2018-2022 prawa lokatorów wynikające z powyższej ustawy zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudny do realizacji dla Gminy Wasilków z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania