

**UCHWAŁA XVIII/86/16
RADY GMINY DOBRZYNIEWO DUŻE**

z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2016 – 2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z 2016 r. poz. 1045, poz. 1890) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2016-2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/134/09 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże w latach 2009-2015 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2009 r. Nr 97 poz. 1081).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Kłosek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DOBRZYNEWO DUŻE NA LATA 2016 – 2020

Rozdział I

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

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy na dzień 31 stycznia 2016 r. obejmuje 20 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 1 140,89 m², stanowiących własność Gminy Dobrzyniewo Duże. Zestawienie lokali mieszkalnych przedstawia tabela:

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość mieszkań	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	Dobrzyniewo Duże ul. Szkolna 12	12	660,79	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., wc.
2.	Dobrzyniewo Duże ul. Białostocka 23	1	56	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., wc.
3.	Fasty ul. Szosa Knyszyńska 36	3	208,5	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, gaz ziemny, elektryczna, c.o., wc
4.	Gniła 81	1	60,9	Niezadawalający	Instalacja elektryczna, c.o. – piec kaflowy, studnia.
5.	Jaworówka 8A	1	50	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., wc.
6.	Obrubniki 33	1	54,7	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., wc.
7.	Pogorzałki 127A	1	50	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., wc.
Razem		20	1 140,89		

2. W zasobie mieszkaniowym Gminy Dobrzyniewo Duże brak jest lokali socjalnych.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2016 – 2020:

Lp.	Rok	Liczba lokali	Powierzchnia [m ²]
1.	2016	20	1 140,89
2.	2017	20	1 140,89

3.	2018	20	1 140,89
4.	2019	20	1 140,89
5.	2020	20	1 140,89

§ 2. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy jest przeprowadzana zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane.

§ 3. Z uwagi na brak możliwości finansowych budżetu gminy na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

Rozdział 2

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych gminy, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1) zapewnienia właściwego stanu technicznego budynku i lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podczas jego użytkowania;

2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń i instalacji związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

3. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe:

Lp.	Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Koszt remontu w poszczególnych latach [tys. zł]				
			2016	2017	2018	2019	2020
1.	Dobrzyniewo Duże ul. Szkolna 12	Termomodernizacja	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy.				
		Wymiana drzwi zewnętrznych	0	6,0	0	0	0
2.	Dobrzyniewo Duże ul. Białostocka 23	Termomodernizacja	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy.				
3.	Fasty ul. Szosa Knyszyńska 36	-	0	0	0	0	0
4.	Gniła 81	Wymiana stolarki budowlanej, docieplenie budynku, naprawa pokrycia dachowego.	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy.				
5.	Jaworówka 8A	-	0	0	0	0	0

6.	Obrubniki 33	Wymiana drzwi zewnętrznych	0	1,2	0	0	0
7.	Pogorzałki 127A	Termomodernizacja					
		Wymiana stolarki okiennej	0		0	0	0
8.		Roboty budowlane wewnętrzne i instalacyjne w miarę potrzeb	0	0	1,0	1,5	1,5

Rozdział 3

Planowana sprzedaż w kolejnych latach

§ 5. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemców zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	% podwyżki
1	Lokal jest położony w zwartej zabudowie wsi	10
2	Lokal o stanie technicznym dobrym, bardzo dobrym	10
3	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę	10
4	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania wewnętrzną	10
5	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania (zewn. źródło)	15
6	Gaz ziemny sieciowy	15
7	Gaz z butli (zbiornik)	5

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	% obniżka
1	Lokal położony jest w zabudowie kolonijnej	5
2	Lokal o stanie technicznym średnim, złym	5
3	Brak sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej	5
5	Brak łazienki i/lub wc	5

§ 8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 9. Zmiana wysokości stawki czynszu nie może być dokonywana częściej, niż co sześć miesięcy i nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie podlaskim.

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

§ 10. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 11. Zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należytym stanie technicznym według odrębnych przepisów;
- 3) egzekwowanie obowiązków najemcy lokalu wynikających z odrębnych przepisów;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali.

§ 12. W kolejnych latach nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu za wynajem budynków i lokali mieszkalnych. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych na potrzeby remontu lub modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się w miarę możliwości finansowych zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy.

Rozdział 7

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty 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 wydatki inwestycyjne

§ 14. 1. Koszty bieżącej eksploatacji pokrywane będą z budżetu gminy i wpływów z czynszu.

2. Na wysokość wydatków w latach 2016-2020 składać się będą głównie koszty eksploatacji budynków i lokali. Koszty remontów zostały określone w tabeli w § 4 ust. 3.

3. Zarząd i administrowanie będzie wykonywane we własnym zakresie i dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych budynków lub lokali mieszkalnych.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 15. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów w latach 2016-2020 tak, aby zachodziła konieczność zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.

§ 16. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.