



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 grudnia 2013 r.

Poz. 4175

UCHWAŁA NR XXIX/162/13 RADY MIEJSKIEJ W JEDWABNEM

z dnia 22 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm) Rada Miejska w Jedwabnem uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne na lata 2014 - 2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr VI/29/94 Rady Gminy i Miasta Jedwabne z dnia 29 grudnia 1994 roku w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jedwabnego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Górski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIX/162/13

Rady Miejskiej w Jedwabnem

z dnia 22 listopada 2013 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY JEDWABNE
NA LATA 2014-2018**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o art. 21 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji własnego zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii, dotyczącej gospodarowania zasobem i równocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jedwabne na dzień 31.10.2013 r.

Wielkość zasobów mieszkaniowych systematycznie maleje w związku z prowadzoną przez Gminę sprzedażą mieszkań. Według stanu na ostatni dzień roku 2012 Gmina Jedwabne sprzedała 44 mieszkania, a 68 mieszkań o łącznej powierzchni 2 515,02 m², było w dalszym ciągu własnością Gminy Jedwabne. Poniższe zestawienie określa lokalizację lokali mieszkalnych z podaniem ich powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1

| L.p. | Budynek/adres | Ilość lokali w budynku | Pow. użytk. całego budynku w m ² | Powierzchnia będąca własnością gminy | Ilość lokali będących własnością gminy |
|------|---------------------------------|------------------------|---|--------------------------------------|--|
| 1. | Woj. Polskiego 5 | 6 | 283,59 | 200,40 | 4 |
| 2. | Pl. Jana Pawła II 19 | 6 | 193,55 | 193,55 | 6 |
| 3. | Pl. Jana Pawła II 19a | 3 | 87,77 | 27,00 | 1 |
| 4. | Szkolna 10 | 6 | 226,37 | 226,37 | 6 |
| 5. | Przytułska3 | 5 | 204,03 | 204,03 | 5 |
| 6. | Łomżyńska 12 | 6 | 243,80 | 66,63 | 1 |
| 7. | Łomżyńska 8 | 8 | 227,03 | 94,85 | 4 |
| 8. | Spółdzielcza 10 | 16 | 591,52 | 332,73 | 9 |
| 9. | Wesoła 9 | 5 | 262,73 | 213,77 | 4 |
| 10 | Wesoła 15 | 6 | 228,99 | 228,99 | 6 |
| 11 | Przestrzelska 3 | 6 | 273,85 | 47,47 | 1 |
| 12 | Przestrzelska 21 | 5 | 167,09 | 167,09 | 5 |
| 13 | Przestrzelska 25 | 8 | 254,61 | 254,61 | 8 |
| 14 | Przestrzelska 4 | 5 | 190,65 | 37,97 | 1 |
| 15 | Poświętna 3 | 5 | 152,36 | 152,36 | 5 |
| | Ogółem | 96 | 3 587,94 | 2 447,82 | 66 |
| | Lokale zastępcze | | | | |
| 1 | Szkoła Podstawowa Konopki Chude | 2 | 67,20 | 67,20 | 2 |
| | Ogółem | | | | |
| | Lokale socjalne | | | | |
| | Ogółem | 98 | 3 655,14 | 2 515,02 | 68 |

2. Stan techniczny lokali

Stan techniczny lokali komunalnych można ocenić na jako niezadawalający. Większość lokali znajduje się w budynkach wybudowanych przed kilkudziesięciu laty. Wszystkie wymagają remontów (wymiany pokrycia dachowego wraz z więźbą dachową, wymiany instalacji elektrycznej oraz remontów stropów, klatek schodowych, schodów itp.).

Lokale wyposażone są w instalacje:

- 1) w instalację wodociągową wyposażonych jest 61 lokali, a w kanalizację wyposażone są 54 lokale będące własnością gminy;
- 2) w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną wyposażone są 2 lokale zastępcze w budynku Szkoły Podstawowej w Konopkach Chudych, będące własnością gminy.

W latach 2014 – 2018 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w związku z remontem lokali i budynków. Na lokale socjalne i zastępcze przeznaczają się będą lokale zwalniane w budynkach: Pl. Jana Pawła II 19, Szkolna 10, Przytułska 3, Przestrzelska 21, Przestrzelska 25, Poświętna 3 w Jedwabnem. Rotacja lokali jest jednak znikoma, toteż należy stwierdzić, że palącym problemem Gminy Jedwabne jest pozyskanie lokali socjalnych i zastępczych.

Zamiana lokalu może nastąpić jeżeli najemca lokalu mieszkalnego nie skorzysta z propozycji wykupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Równocześnie przewiduje się, że w dalszym ciągu będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Jedwabne ich dotychczasowym najemcom i na ich wniosek lub na wniosek Burmistrza Jedwabnego – dotyczy lokali będących w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych, w oparciu o zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami i stosownymi uchwałami Rady Miejskiej. Lokale mieszkalne zostały przeznaczone do sprzedaży w n/w budynkach wielorodzinnych w Jedwabnem:

- 1) Wojska Polskiego 5;
- 2) Pl. Jana Pawła II 19A;
- 3) Łomżyńska 12;
- 4) Łomżyńska 8;
- 5) Spółdzielcza 10;
- 6) Wesoła 9;
- 7) Przestrzelska 3;
- 8) Przestrzelska 4.

Nie będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych z n/w budynków ze względu na przeznaczenie n/w lokali na lokale socjalne i zastępcze:

- 1) Pl. Jana Pawła II 19;
- 2) Szkolna 10;
- 3) Przytułska 3;
- 4) Przestrzelska 21;
- 5) Przestrzelska 25;
- 6) Poświętna 3.

Planuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie, tj. średnio około 3 lokali mieszkalnych rocznie o średniej ogólnej powierzchni 100 m². Zakłada się roczny wzrost cen mieszkań o 5 % w kolejnych latach, przy jednoczesnym utrzymaniu 50-90 % bonifikaty. Pozwoli to na osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży, w rozłożeniu na poszczególne lata:

- 2014 r. - 10.000 zł.
- 2015 r. - 10.500 zł.
- 2016 r. - 11 025 zł.
- 2017 r. - 11 575 zł.
- 2018 r. - 12 155 zł.

Prognozowaną, łączną ilość lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu miasta, przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali komunalnych z uwzględnieniem wysiedlenia mieszkańców z budynku przy ul. Wesołej 15 i postawienie kontenera mieszkalnego socjalnego, przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 2

| | 2014 r. | 2015 r. | 2016 r. | 2017 r. | 2018 r. |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych | 22 | 19 | 16 | 13 | 10 |
| Ilość lokali socjalnych i zastępczych | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| Ilość pozostałych lokali komunalnych | 33 | 28 | 23 | 18 | 13 |
| Razem | 65 | 62 | 59 | 56 | 53 |

3. Analiza potrzeb remontowych

Z uwagi, iż część lokali mieszkalnych, będących własnością gminy, znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, należy podkreślić, że wola realizacji remontu zależy od podjęcia stosownych uchwał przez właścicieli. Gmina Jedwabne w miarę posiadanych środków finansowych będzie wspierać inicjatywy właścicieli w zakresie wykonania takich remontów.

W budynkach, gdzie gmina jest jednym z właścicieli lokali mieszkalnych, w pierwszej kolejności będzie wspierać inicjatywę właścicieli w zakresie wymiany pokryć dachowych azbestocementowych.

Remonty elewacji budynków mieszkalnych w budynkach będących własnością gminy należy planować tak, aby w pierwszej kolejności zostały wykonane w budynkach objętych ochroną konserwatorską.

Przewiduje się, że w latach 2014 – 2018, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, miasto poniesie wydatki na remonty zgodnie z poniższym zestawieniem.

Tabela Nr 3

| Lp. | Zakres remontu | 2014 r. | 2015 r. | 2016 r. | 2017 r. | 2018 r. |
|-----|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. | Wymiana okien i drzwi | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 |
| 2. | Wymiana pokryć dachowych wraz z wymianą elementów więźby dachowej | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 3 000 | 30 000 |
| 3. | Remont elewacji | 0 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| 4. | Modernizacja instalacji elektrycznej | 15.000 | 15000 | 15.000 | 0 | 0 |

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla wskazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

5. Zasady polityki czynszowej

Niezbędne jest ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna stanowić przesłanki do pomniejszenia kwoty zapotrzebowania na dotację.

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być wprowadzone częściej niż co 6 miesięcy, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Zakłada się, że stawka czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku, podanej przez wojewodę dla Województwa Podlaskiego. Celowym jest zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w proporcjach ustalonych jak niżej.

Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o. – stawka bazowa.

Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu określa tabela nr 4.

| Stan wyposażenia mieszkań w instalację | Baza (%) | Stan techniczny budynku (stopień zużycia w %) (1) | | | Usytuowanie mieszkania w budynku | | Usytuowanie budynku | |
|---|----------|---|-------|------------|----------------------------------|--------------|---------------------|------------------|
| | | 20-40 | 40-60 | Powyżej 60 | Korzystne | Niekorzystne | Korzystne (2) | Niekorzystne (3) |
| 1. Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o. | 100 | - 10 | - 20 | - 30 | - | - 10 | - | - 10 |
| 2. Wyposażone tylko w instalację wodociągową, | 120 | | | | | | | |
| 3. Wyposażone tylko w instalację wodno – kanalizacyjną | 130 | | | | | | | |
| 4. Wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną oraz C.o. | 150 | | | | | | | |
| 5. Wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, C.o oraz ciepłą wodę. | 160 | | | | | | | |

1. Na podstawie „książki obiektu budowlanego” prowadzonej przez zarządcę budynku

2. Mieszkanie ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnia, śmietnik, itp.)

3. Niekorzystne usytuowanie budynku (brak w otoczeniu zieleni, ruchliwa ulica itp.).

Inne czynniki regulujące podstawową stawkę czynszu:

- 1) Wykonanie przez najemcę we własnym koszcie elementów wyposażenia lokalu za zgodą wynajmującego i bez zwrotu poniesionych nakładów stanowi podstawę do zaniechania stosowania podwyżki czynszu z tego tytułu na okres określony pisemnie przez wynajmującego;
- 2) W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników obniżających stawkę podstawową czynszu, podlegają one zsumowaniu;
- 3) Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 4) Stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Jedwabnego na wniosek Dyrektora Komunalnego Zakładu Budżetowego w Jedwabnem.

6. Sposób zarządu lokalami i budynkami będącymi własnością Gminy Jedwabne

Przewiduje się, że w latach 2014 – 2018 mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabne będzie zarządzał Komunalny Zakład Budżetowy w Jedwabnem.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Zakłada się, że w latach 2014 – 2018 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w zakresie budynków już istniejących, będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych i dotacje celowe.

8. Planowane wydatki miasta na utrzymanie zasobu w latach 2014 – 2018.

W latach 2014 i 2015 roku należy uwzględnić wydatki na zakup dwóch kontenerów mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale zastępcze. Przewiduje się, że koszt zakupu kontenerów mieszkalnych wraz z ich adaptacją wyniesie około 20 000 zł.