



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 lutego 2018 r.

Poz. 763

UCHWAŁA NR XXVIII/178/18 RADY GMINY MIELNIK

z dnia 2 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2018-2022"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232) i 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 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2018- 2022", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielnik.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Nikitorowicz

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/178/18

Rady Gminy Mielnik

z dnia 2 lutego 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2018- 2022**Rozdział 1****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych. Obejmuje lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Mielnik.

2. Mieszkaniowy zasób gmin przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Stan techniczny
1.	Mielnik, ul. Bugowa 10	1988	3	129,36 (32,6+ 49,2+ 47,56)	bardzo dobry
2.	Mielnik, ul. Brzeska 132	lata 60	1	46,17	bardzo dobry
3.	Mielnik, Plac Kościuszki 7		3	149,73 (57,2+ 45,65+ 46,88)	bardzo dobry
4.	Tokary 4A		1	75,43	bardzo dobry
5.	Tokary 4B		1	79,72	bardzo dobry

- lokale socjalne:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Stan techniczny
1.	Tokary 21		1	19,89	dobry
2.	Mielnik, ul. Brzeska 196		1	14,10	bardzo słaby

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych i socjalnych.

4. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.

Rozdział 2**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 2. 1. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej i drożności przewodów wentylacyjnych.

2. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji jest remont budynku socjalnego przy ulicy Brzeskiej 196.

3. W okresie objętym programem plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy uwzględniać będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

4. W roku 2018 planowane jest wykonanie elewacji zewnętrznej budynku przy Placu Kościuszki 7.

W roku 2019 planowany jest remont budynku socjalnego na ulicy Brzeskiej 196 polegający na wymianie pokrycia dachowego oraz na oszalowaniu budynku oraz wykonaniu ogrodzenia oraz wejścia na działkę.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne,
- za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu w określonej wysokości.

3. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

4. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

5. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej rodzaj ulepszenia, sposób wykonania robót oraz sposób rozliczenia wartości ulepszeń.

6. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

7. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) brak gazu ziemnego, sieciowego,
- 2) brak centralnego ogrzewania,
- 3) brak kanalizacji,
- 4) brak centralnie ciepłej wody.

8. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się. Nie stosuje się obniżek czynszu za najem lokalu różnicując najemców według kryterium osiąganego przez nich dochodu.

9. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

10. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy najniższej stawki czynszu w zasobie.

11. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali.

12. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego określa Wójt Gminy Mielnik w drodze zarządzenia.

13. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowi, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

14. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Wójta jeden raz w roku.

15. Czynsz i opłaty eksploatacyjne płatne są przez najemcę lokalu z góry do 28 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu lub na wskazany rachunek bankowy.

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Mielnik, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalami mieszkalnymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. O podziale i zamianie lokalu decyduje Wójt Gminy Mielnik.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy Mielnik.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętej programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłat za ogrzewanie oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. W miarę możliwości pozyskiwane będą także środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynku.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty planowanych remontów	120.000	20.000			
Koszty planowanych modernizacji	-	-	-	-	-
Koszty utrzymania części wspólnych	3.800	3.900	4.000	4.100	4.200
Koszty bieżącej eksploatacji	10.000	10.000	11.000	11.000	12.000
Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 8

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

§ 8. 1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą wykonywane niezbędne, bieżące remonty lokali.

2. Zasady sprzedaży i stosowania preferencji dla kupujących określa Rada Gminy Mielnik w drodze odrębnej uchwały.