



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 22 marca 2018 r.

Poz. 1332

UCHWAŁA NR XL/298/18 RADY MIEJSKIEJ W GONIĄDZU

z dnia 14 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz 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,) 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 (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1610 z 2017 r. poz. 1442 poz. 1529 z 2018 poz. 374) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goniądza.

§ 3. Traci moc uchwała nr XX/123/12 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 16 lipca 2012 poz. 2100).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Krzysztof Harasiuk

Załącznik do Uchwały Nr XL/298/18
Rady Miejskiej w Goniądzu
z dnia 14 marca 2018 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ NA LATA 2018 – 2022

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz obejmuje 5 kolejnych lat 2018-2022.

2. Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z 2017 r. poz. 1442, poz. 1529 z 2018 poz. 374) zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

3. Pojęcia lokalu, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego, powierzchni użytkowej lokalu oraz mieszkaniowego zasobu gminy określają przepisy ustawy.

4. Użyte w niniejszym programie pojęcie „rodziny” dotyczy również osoby samotnej ubiegającej się o najem mieszkania.

5. Ilekroć w programie jest mowa o zasobie Gminy Goniądz rozumie się przez to zasób miasta i gminy Goniądz.

Rozdział 2 PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

Mieszkaniowy zasób Gminy Goniądz — stan istniejący i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w ubiegłych latach.

Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminną.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Goniądz stanowią 22 mieszkania o łącznej powierzchni 1.903,09 m², usytuowanych w 5 budynkach będących w całości własnością gminy i w 5 budynkach wspólnotowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Goniądz.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali Ogółem	Ilość lokali sprzedanych	Ilość lokali komunalnych
1.	Goniądz ul. Kościuszki 3	10	6	4
2.	Goniądz ul. Wojska Polskiego 6	5	0	5
3.	Goniądz Pl. 11 Listopada 31	5	3	2
4.	Goniądz Pl. 11 Listopada 34	6	5	1
5.	Goniądz Pl. 11 Listopada 36	8	6	2
6.	Goniądz ul. Wojska Polskie 52	4	3	1
7.	Downary 52	2	0	2
8	Klewianka Szkoła	1	0	1
9	Osowiec	2	5	2
10	Downary Szkoła	3	0	3
	RAZEM	45	28	22

Rozdział 3

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich potrzebach remontowych.

Ponad połowa budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy i budynków, w których gmina ma swój udział, wymaga znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego i wyposażenia w instalacje.

Lokale mieszkaniowe zlokalizowane są w budynkach wybudowanych w latach 1939 do 1992.

Struktura wiekowa budynków:

Rok budowy	do 1940	1941 1960	1961 1980	1981 2000
Ilość budynków	1	4	7	1
Udział procentowy	7,69%	30,77 %	53,85 %	7,69%

Z powyższej tabeli wynika, że ponad połowę budynków wybudowano w latach 1961 - 1980. Stan techniczny jest dostateczny. Za wyjątkiem budynków zlokalizowanych w Goniądzu przy Placu 11 Listopada 34, 36 i ul. Wojska Polskiego 52. Dostateczny stan techniczny stwierdzono także w połowie budynków wybudowanych w latach 1939 — 1960.

Struktura wiekowa budynków wpływa bezpośrednio na potrzeby remontowe tych budynków.

Realizując potrzeby mieszkaniowe ludności miasta Goniądz, do dyspozycji pozostają przede wszystkim mieszkania z tzw. naturalnego ruchu ludności. Brak jest zainteresowania mieszkaniami znajdującymi się na terenach wiejskich.

Potrzeby mieszkaniowe i ich realizacja w latach 2018-2022

Rok	Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne	Najem mieszkań komunalnych
2018	1	0
2019	1	0
2020	2	0
2021	2	0
2022	2	0

Ze względu na mały ruch naturalny ludności brak jest lokali przewidzianych do wynajęcia w zasobie mieszkaniowym na terenie miasta Goniądz. Złożone w poprzednich latach wnioski dotyczyły wyłącznie przydziału lokali mieszkalnych na terenie miasta Goniądz.

Gmina Goniądz nie posiada także lokali socjalnych, ani nie ma mieszkań przewidzianych do zamiany na czas remontów i innych. Nie ma zainteresowania mieszkaniami znajdującymi się na terenach wiejskich.

Biorąc pod uwagę ilość złożonych podań o najem mieszkań komunalnych w ostatnich latach, należy zauważyć, że zapotrzebowanie na mieszkania komunalne znajduje się na niezróżnicowanym poziomie.

Budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz, a także budynki w których gmina Goniądz jest współwłaścicielem, posiadają zróżnicowane wyposażenie w instalacje typu: elektryczna, wodno - kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Jeden budynek mieszkalny należałoby wyposażyć w instalację kanalizacyjną, natomiast, połowa budynków wymaga wymiany pieców kaflowych i zainstalowania centralnego ogrzewania.

Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu.

Najemcy lokali pełnostandardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji jak również z tytułu umiejscowienia lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4 **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Rok	Liczba lokali
2018	3
2019	3
2020	2
2021	2
2022	2

Gmina Goniądz dąży do wyzbycia się lokali mieszkalnych, ze względu na konieczność ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją budynków, okresowych przeglądów i remontów.

Rozdział 5 **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

Stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Goniądza stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) Lokal położony na terenie administracyjnym miasta Goniądz +10 %
- 2) Lokal z kuchnią bez otworu okiennego -10 %
- 3) Lokal bez instalacji wodociągowej -10 %
- 4) Lokal bez łazienki i WC -10 %
- 5) Lokal bez centralnego ogrzewania -10 %

3. Zgodnie z art. 9 przepisów ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Rozdział 6 **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**

1. Obsługę administracyjno-gospodarczą mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz terenie miasta i gminy Goniądz prowadzi Zakład Usług Komunalnych w Goniądzu.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Goniądz.

Rozdział 7 **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Poza opłatami czynszowymi gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z budżetu gminy.

2. Źródłem finansowania mogą być ponadto dotacje celowe z budżetu państwa oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków zasobów gminy, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON (adaptacja mieszkań dla niepełnosprawnych), Fundusze pomocowe zagraniczne itp.

Rozdział 8

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

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.

2. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energię cieplną, energię elektryczną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków wymaganych prawem.

Zakres potrzeb remontowych wynikają ze stanu technicznego budynków i lokali i obejmuje w szczególności:

Rok	Adres budynku	Rodzaje robót
2018		
	Goniądz ul. Wojska Polskiego 6	Remont klatki schodowej
2019	Goniądz ul. Wojska Polskiego 6	Docieplenie poddasza
2020	Goniądz ul. Wojska polskiego 6	Wymiana balustrady schodów
2021	Goniądz ul. Wojska Polskiego 6	Malowanie klatki schodowej
2022	Goniądz Wojska Polskiego 6	Remont elewacji

Przewidywana wysokość wydatków przewidziana w kolejnych latach wynikająca z bieżącej eksploatacji

Rok	Bieżąca eksploatacja (zł)	Koszty remontów oraz modernizacji budynków należących do zasobu mieszkaniowego gminy Goniądz zł *	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2018	4 000	5 000	nie przewiduje się	0
2019	4 500	15 000	nie przewiduje się	0
2020	5 000	0	nie przewiduje się	0
2021	5 500	0	nie przewiduje się	0
2022	6 000	30 000	nie przewiduje się	0

* koszty ustalono na podstawie kosztów materiałów budowlanych.

Wydatki ujęte w powyższej tabeli dotyczą wyłącznie zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz powierzonego obsłudze gospodarczo — administracyjnej Zakładowi Usług Komunalnych w Goniądzu. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji zwiększono o inflację.

Rozdział 9

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

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Remonty budynków odbywać się będą bez zamian mieszkań.

2. Planowana sprzedaż lokali na lata 2018 — 2022.

Rok	Liczba lokali	Uzyskana kwota zł
2018	3	80 000
2019	3	25 000
2020	2	15 000
2021	2	15 000
2022	2	15 000

Rozdział 10
SPRAWOZDAWCZOŚĆ

Sprawozdanie z wykonania niniejszego programu Radzie Miejskiej w Goniądzu przedkładane będzie rokrocznie do końca marca roku następnego.