



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 kwietnia 2020 r.

Poz. 1849

UCHWAŁA NR XV/136/20 RADY GMINY GRÓDEK

z dnia 31 marca 2020 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2020-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i 1815), 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 2019 r. poz. 1182 i 1309) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wieczysław Gościak

Załącznik do uchwały Nr XV/136/20
Rady Gminy Gródek
z dnia 31 marca 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2020-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2020-2024 zwany dalej "Programem" opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i obejmuje lata 2020-2024.

2. Program na lata 2020-2024 obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej;
- 5) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) określenie wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne;
- 8) opis działań mających na celu poprawę korzystania i racjonalną gospodarkę zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych na zasadach i w wypadkach, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) oraz w przyjętych przez Radę Gminy Gródek zasadach wynajmowania lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gródek

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 01.01.2020 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem	22
1.1	Budynki stanowiące własność i współwłasność Gminy	16
1.2	Budynki objęte wspólnotą mieszkaniową z udziałem Gminy	6
2.	Liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy	61
2.1	Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy	41
2.2	Liczba lokali mieszkalnych objętych wspólnotą mieszkaniową	20
3.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Gminy w m ²	2 539,17
4.	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m ²	39,11
5.	Ilość budynków objętych wspólnotą mieszkaniową z udziałem Gminy	6
5.1	Zarządzanych przez Komunalny Zakład Budżetowy	0
5.2	Będących w zarządzie zewnętrznym	6
6.	W tym lokale socjalne Gminy	7

§ 4. W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy, zakłada się, że 1 lokal socjalny będzie wolny i będzie wykorzystywany jako zastępczy, na czas remontów innych lokali mieszkalnych.

§ 5. Prognoza ilości lokali mieszkalnych w gminnym zasobie: liczba lokali mieszkalnych będzie sukcesywnie malała ze względu na stworzenie preferencyjnych zasad wykupu lokali przez najemców objętych systemem bonifikat.

§ 6. W celu zaspokojenia potrzeb Gminy w zakresie lokali socjalnych, wielkość tego zasobu winna wynosić w roku 2024 około 12 lokali.

§ 7. Stan techniczny budynków mieszkalnych na dzień 01.01.2020 r. będących w zarządzie Komunalnego Zakładu Budżetowego (lokale mieszkalne) oraz Wójta Gminy Gródek (lokale socjalne), przedstawia się następująco:

Lp.	Położenie budynku	Zarządca	Prawdopodobny rok budowy	Ilość lokali w budynku (w tym własność Gminy)	Przewidywane remonty
1.	Gródek ul. Michałowska 9	KZB	1920	4(2)	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym
2.	Gródek ul. Białostocka 6	KZB	1915	5(4)	Wykonanie elewacji budynku z szalówki drewnianej
3.	Gródek ul. Białostocka 8	KZB	1915	2(2)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
4.	Gródek ul. Białostocka 10	KZB	1920	2(2)	Wykonanie elewacji budynku z szalówki drewnianej
5.	Gródek ul. Białostocka 18	KZB	1920	3(3)	Wymiana pokrycia dachowego na budynku gospodarczym
6.	Gródek ul. Białostocka 60	KZB	1925	4(3)	Modernizacja dachu z przebudową kominów
7.	Gródek ul. Białostocka 76	KZB	1925	12(11)	Remont korytarza
8.	Gródek ul. Białostocka 78	KZB	1925	1(1)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
9.	Gródek ul. A. i G. Chodkiewiczów 22	KZB	1915	2(1)	Modernizacja dachu z przebudową kominów
10.	Gródek ul. A. i G. Chodkiewiczów 25	KZB	1920	6(4)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
11.	Gródek ul. A. i G. Chodkiewiczów 38	KZB	1920	2(1)	Wymiana pokrycia dachowego, przebudowa kominów
12.	Gródek ul. Młynowa 7	KZB	1915	1(1)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
13.	Gródek ul. Fabryczna 1	KZB	1915	3(3)	Malowanie klatki schodowej
14.	Grzybowce 22	Wójt Gminy Gródek	1930	1(1)	Budowa nowej studni
15.	Straszewo 29	Wójt Gminy Gródek	1930	1(1)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
16.	Podozierany 8	Wójt Gminy Gródek	1930	4(1)	W najbliższych latach nie przewiduje się remontu
17.	Gródek ul. Białostocka 12	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1920	6(3)	Wg. uchwał wspólnoty
18.	Gródek ul. Fabryczna 2	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1950	12(1)	Wg. uchwał wspólnoty

19.	Gródek ul. Michałowska 5	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1950	16(5)	Wg. uchwał wspólnoty
20.	Gródek ul. Południowa 4	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1970	16 (3)	Wg. uchwał wspólnoty
21.	Gródek ul. Przechodnia 3	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1980	18 (5)	Wg. uchwał wspólnoty
22.	Gródek ul. Przechodnia 4	Wspólnota mieszkaniowa, zarządca zewnętrzny	1960	26 (5)	Wg. uchwał wspólnoty

Rozdział 3.

Remonty i modernizacja mieszkaniowego zasobu gminy

§ 8. Działania remontowe i modernizacyjne wynikać będą z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez Komunalny Zakład Budżetowy w Gródku oraz wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

§ 9. W 2020 roku planuje się wykonanie bieżących prac remontowych w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy na kwotę około 45 000,00 zł.

§ 10. Nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2024 planuje się utrzymać na zbliżonym poziomie.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 11. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wysokość bonifikaty jest uzależniona od długości trwania najmu. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat określa indywidualnie Rada Gminy Gródek.

§ 12. W ostatnich 5 latach średnia roczna ilość sprzedawanych lokali wynosiła ok. 2. W celu utrzymania minimalnej ilości mieszkań niezbędnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy, konieczne jest wykonanie remontów w mieszkaniach będących w dyspozycji Komunalnego Zakładu Budżetowego w Gródku. Na czas remontu planuje się zabezpieczyć 1 lokal socjalny.

§ 13. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona racjonalnie, do czasu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 14. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 15. Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy, polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym. W tym celu należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ 16. Proces urealniania czynszów wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z następującymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) stałym polepszaniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;

3) Zwiększaniem nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ 17. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) lokal położony na poddaszu;
- 2) brak w lokalu sieci wodociągowej;
- 3) brak w lokalu sieci kanalizacyjnej;
- 4) brak w lokalu sieci centralnego ogrzewania.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gródek

§ 18. Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się obecnie na:

- 1) jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym, to jest na Komunalnym Zakładzie Budżetowym w Gródku;
- 2) właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Gminy, to jest Referacie Inwestycyjnym i Gospodarki Komunalnej w urzędzie.

§ 19. 1. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać

- 1) z działań prowadzonych przez Komunalny Zakład Budżetowy w Gródku, zmierzających do:
 - a) stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 - b) zwiększenia efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
 - c) zabezpieczenia interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych;
- 2) ze wzmożonego nadzoru i kontroli właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Gminy nad działalnością Komunalnego Zakładu Budżetowego w Gródku.

2. Gmina może powierzyć zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy podmiotowi innemu niż Komunalny Zakład Budżetowy w Gródku.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków i źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 20. 1. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wyniosła ogółem 62,21 zł/m² powierzchni użytkowej, w tym na remonty 17,72 zł/m² powierzchni użytkowej (dotyczy lokali w budynkach komunalnych według danych na dzień 01 stycznia 2020 roku). Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m² powierzchni użytkowej/miesiąc).

2. Przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty eksploatacji budynków mieszkalnych (w zł.) w tym:	157 995	158 000	158 000	158 500	159 000	160 000
Koszty remontów i awarii budynków mieszkalnych w tym:	52 325	52 400	52 400	52 400	52 500	52 500
- koszty poniesione na fundusz remontowy w zarządzie zewnętrznym	35 132	36 000	36 000	36 500	36 500	36 800
- koszty poniesione na pozostałe remonty	17 193	16 400	16 400	15 900	16 000	15 700
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych będących w zarządzie zewnętrznym	22 586	22 600	22 600	22 700	22 700	23 000
Koszty zarządu nieruchomości w budynkach zarządzanych przez KZB	39 788	39 800	40 000	40 000	40 000	40 000
Pozostałe koszty w tym:	43 297	43 300	43 300	43 300	43 500	43 500
- podatek od nieruchomości	8 348	8 350	8 350	8 500	8 500	8 600
- media w zarządzie zewnętrznym	29 460	29 460	29 500	29 500	29 600	29 600
- przeglądy okresowe i inne opłaty	5 488	5 490	5 500	5 500	5 600	5 600

3. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się:

- koszty bieżącej eksploatacji;
- koszty wynagrodzenia zarządcy;
- zaliczki na fundusz remontowy;
- koszty remontów i modernizacji.

§ 21. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

1) środki zewnętrzne:

- a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) wpływy z funduszu remontowego tworzonego w ramach budżetu Komunalnego Zakładu Budżetowego w Gródku;

2) środki zewnętrzne:

- a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 22. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) efektywnego funkcjonowania Komunalnego Zakładu Budżetowego w Gródku realizującego zadania Gminy w tym zakresie;
- 2) pozyskiwanie lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, szczególnie dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu,
- 3) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
 - a) reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności oraz ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
 - b) określenie sposobów udzielania pomocy ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, bądź udzielenia obniżki czynszu,
 - c) skutecznej windykacji zaległości czynszowej.

UZASADNIENIE**do uchwały Nr XV/136/20 Rady Gminy Gródek z dnia 31 marca 2020 r.**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr III/32/15 Rady Gminy Gródek z dnia 30 stycznia 2015 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek obejmował lata 2015-2016. W związku z powyższym wymagane jest przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest zadaniem własnym Gminy. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gródek na lata 2020-2024 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, uchwalenie niniejszej uchwały przez Radę Gminy Gródek jest w pełni uzasadnione.