

**UCHWAŁA NR XXXV/248/18
RADY MIEJSKIEJ W MICHAŁOWIE**

z dnia 8 lutego 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata
2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875, 2232; z 2018r. poz. 130) 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 2016r. poz. 1610; z 2017r. poz. 1442, 1529) Rada Miejska w Michałowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2018-2022” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Michałowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Michałowie

mgr Irena Suprun

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Michałowo na lata 2018-2022

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2018 - 2022 opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

2. Ilekroć w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2018 -2022 jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2018 -2022
- 2) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Michałowo.
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Michałowa.

3. Program obejmuje lata 2018-2022 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Michałowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

4. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowo według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Rozdział 2.

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

§ 2. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy tworzy 59 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 600,16 m², znajdujących się w następujących budynkach:

L.p.	Adres lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia m ²	Stan Techniczny (dobry*, średni**)	Oznaczenie lokali
1	Michałowo, ul. Sienkiewicza 2	1	48,53	dobry	mieszkalny
2	Michałowo, ul. Sienkiewicza 16	5	97,21	dobry	mieszkalne
3	Michałowo, ul. Sienkiewicza 19	1	38,07	dobry	mieszkalny
4	Michałowo, ul. Białostocka 16	1	41,16	dobry	socjalny
5	Michałowo, ul. Fabryczna 1	1	32,30	dobry	mieszkalny
6	Michałowo, ul. Gródecka 3	1	30,81	dobry	mieszkalny
7	Michałowo, ul. Hieronimowska 5	1	33,03	dobry	mieszkalny
8	Michałowo, ul. Łąkowa 1	1	22,31	średni	mieszkalne
9	Michałowo ul. Plac 11 Listopada 1	1	29,13	dobry	mieszkalny
10	Michałowo, ul. Plac 11 Listopada 7	5	164,70	dobry	mieszkalne
11	Michałowo, ul. Klonowa 4	1	35,45	dobry	mieszkalne

12	Os. Bondary 1	6	349,72	dobry	5 mieszkalnych 1 socjalne
13	Os. Bondary 2	3	155,90	dobry	mieszkalne
14	Os. Bondary 3	2	95,52	dobry	mieszkalne
15	Os. Bondary 4	4	241,18	dobry	mieszkalne
16	Os. Bondary 5	5	325,62	dobry	3 mieszkalne 2 socjalne
17	Os. Bondary 6	8	506,59	dobry	mieszkalne
18	Os. Bondary 7	3	180,13	dobry	mieszkalne
19	Barszczewo 2	9	172,80	średni	1 mieszkalny 8 socjalnych
		59	2 600,16		

*stan dobry – nie zachodzi potrzeba remontu

**stan średni – zachodzi potrzeba remontu bieżącego

§ 3. 1. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach na następującym poziomie:

- 1) rok 2018 - 57 lokali mieszkalnych w tym 12 wydzielonych lokali socjalnych,
- 2) rok 2019 - 55 lokale mieszkalne w tym 11 wydzielonych lokali socjalnych,
- 3) rok 2020 - 53 lokali mieszkalnych w tym 11 wydzielonych lokali socjalnych,
- 4) rok 2021 - 51 lokale mieszkalne w tym 11 wydzielonych lokali socjalnych,
- 5) rok 2022 - 49 lokali mieszkalnych w tym 11 wydzielonych lokali socjalnych.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidywanymi nagłymi zdarzeniami losowymi, wiążącymi się z koniecznością wykwaterowania osób lub sprzedaży lokali najemcom.

3. W celu zapewnienia lokali socjalnych osobom eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, będą służyć lokale w istniejących budynkach.

Rozdział 3.

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

§ 4. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017r. poz. 1332 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie Gminy.

3. Wpływ z czynszów za wynajem lokali stanowić będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania lokali i ich remontów.

4. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Michałowie będzie dokonywał okresowej oceny stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych a na jej podstawie - analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

5. W latach 2018 – 2022 nie planuje się modernizacji i remontu zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

§ 7. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali	2	2	2	2	2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Stawka czynszu winna być utrzymana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w ust. 1, działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na weryfikacji maksymalnej stawki czynszu, celem utrzymania jej na poziomie odpowiadającym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla województwa podlaskiego, zgodnie z wartością ustaloną obwieszczeniem Wojewody Białostockiego.

§ 9. 1. W lokalach wchodzących w skład zasobu gminy, stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz.

2. Stawka bazowa ustalana jest na podstawie kalkulacji kosztów dla lokalu o wyposażeniu standardowym.

§ 10. 1. Przy ustalaniu stawek czynszu należy uwzględniać następujące zasady:

1) Stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu za:

a) brak instalacji w lokalu:

- wodnej o 10 %,
- kanalizacyjnej o 5 %,
- centralnego ogrzewania o 10 %
- ciepłej wody użytkowej o 5 %.
- usytuowanie lokalu na poddaszu budynku o 10 %,

2. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi 50 % czynszu obliczonego na zasadach określonych w ust.1.

3. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

4. Obniżenie stawek może nastąpić maksymalnie do 20 %.

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

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkalnymi sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Michałowie.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących oraz prac zleconych,
- 2) utrzymywanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) naliczanie, pobieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych,

- 4) prowadzenie windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat,
- 5) podejmowanie decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określenia sposobu rozliczenia z tego tytułu,
- 6) reprezentowanie gminy przy podejmowaniu uchwał w wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały w nieruchomości wspólnej, a także współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną,
- 7) współpracy z samorządami mieszkańców i wspólnotami mieszkaniowymi,
- 8) świadczeniu innych usług w zakresie gospodarki komunalnej.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali i budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

2. Źródłem finansowania mogą być programy rządowe lub unijne wspierające budownictwo mieszkaniowe.

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

§ 14. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków, które będą się kształtować następująco:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu (zł)	148 000	150 000	153 000	156 000	159 000

§ 15. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalana na podstawie informacji sporządzonej przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Michałowie, zgodnie z § 5 ust. 4.

§ 16. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 9.

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

§ 17. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

- 1) Zakres remontów lokali nie spowoduje konieczności zamiany lokali na czas trwania remontów.
- 2) Istnieje możliwość dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 18. Planowana sprzedaż lokali:

- 1) Sprzedaż lokali będzie uzależniona od zapotrzebowania na najem lokali mieszkalnych z zasobów gminy oraz możliwości zaspokajania tych potrzeb przez Gminę.
- 2) Lokale (pustostany) znajdujące się w budynkach wielorodzinnych na osiedlu w Bondarach przeznaczone będą do sprzedaży na zasadach ogólnych, tj. w drodze przetargu.

§ 19. W celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.