

**UCHWAŁA NR XXI/177/20
RADY MIEJSKIEJ W MICHAŁOWIE**

z dnia 24 września 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo 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 2020 r. poz. 713) 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. 2020 poz. 611) Rada Miejska w Michałowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2020-2024” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Michałowa.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXV/248/18 Rady Miejskiej w Michałowie z dnia 08 lutego 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018r. poz. 870).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Michałowie

Maria Bożena Ancypiuk

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Michałowo na lata 2020-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2020 -2024 opracowano zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611).

2. Ilekroć w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2020 -2024 jest mowa o:

- 1) **Wieloletnim programie** - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Michałowo na lata 2020 -2024
- 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. 2020 poz. 611)
- 3) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Michałowo.
- 4) **Burmistrz** - należy przez to rozumieć Burmistrza Michałowa.
- 5) **Spółce** - należy przez to rozumieć Spółkę „Niezapominajka” Sp. z o.o. (w której Gmina posiada 100% udziałów)
- 6) **Uczestniku programu** - należy przez to rozumieć przyszłego nabywcę, najemcę mieszkania, mieszkańca.
- 7) **Programie „Dla systematycznych”** - należy przez to rozumieć Gminny Program Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych”

3. Wieloletni Program obejmuje lata 2020-2024 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Michałowo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, oraz ustala strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

4. Dla opracowania Wieloletniego programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Michałowo według stanu na dzień 30 sierpnia 2020 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 54 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 339,55 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	Michałow, ul. Białostocka 16	1	41,16	dobry	mieszkalny
5	Michałow, ul. Fabryczna 1	1	32,30	dobry	mieszkalny
6	Michałow, ul. Gródecka 3	1	30,81	dobry	mieszkalny
7	Michałow, ul. Hieronimowska 5	1	33,03	dobry	mieszkalny
8	Michałow, ul. Łąkowa 1	1	22,46	średni	mieszkalne
9	Michałow ul. Plac 11 Listopada 1	1	29,13	dobry	mieszkalny
10	Michałow, ul. Plac 11 Listopada 7	5	164,72	dobry	mieszkalne
11	Michałow, ul. Klonowa 4	1	38,46	dobry	mieszkalne
12	Os. Bondary 1	6	349,72	dobry	6 mieszkalnych
13	Os. Bondary 2	2	95,52	dobry	mieszkalne
14	Os. Bondary 3	1	60,21	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	6	373,80	dobry	mieszkalne
18	Os. Bondary 7	2	144,82	dobry	mieszkalne
19	Barszczewo 2	9	172,80	średni	1 mieszkalny 8 socjalnych
	RAZEM	54	2 339,55		

*stan dobry - nie zachodzi potrzeba remontu

**stan średni - zachodzi potrzeba remontu bieżącego

§ 3. 1. Prognozuje się utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w lokale socjalne na poziomie:

- 1) rok 2020 - 54 lokali mieszkalnych w tym 10 wydzielonych lokali socjalnych,
- 2) rok 2021 - 53 lokale mieszkalne w tym 10 wydzielonych lokali socjalnych,
- 3) rok 2022 - 51 lokali mieszkalnych w tym 10 wydzielonych lokali socjalnych,
- 4) rok 2023 - 49 lokale mieszkalne w tym 10 wydzielonych lokali socjalnych,
- 5) rok 2024 - 47 lokali mieszkalnych w tym 10 wydzielonych lokali socjalnych.

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy. Ustalony plan wiąże się z nieprzewidywanymi nagłymi zdarzeniami losowymi.

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

§ 4. 1. Planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy poprzez budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach **Gminnego Program Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych”**.

2. Założeniem programu jest zwiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego i prowadzenie inwestycji mieszkaniowych wspólnie ze Spółką.

§ 5. **Ogólne zasady działania Programu „dla Systematycznych”:**

1. Budownictwo realizowane będzie przez Spółkę, ze środków własnych, zadatków przyszłych najemców oraz kredytu;
2. Spółka wybuduje budynki mieszkalne wielorodzinne, które to mieszkania uczestnicy programu będą mogli wynająć lub wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki.
3. Kredyt na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaciąga Spółka w związku z tym uczestnicy programu omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu.
4. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, uczestnik programu zobowiązani jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu.
5. Oprócz stałych miesięcznych rat na poczet wykupu lokalu Uczestnik programu płaci czynsz

mieszkaniowy.

6. Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nie będzie przekraczała 150 m².
7. Gmina przekaze nieodpłatnie Spółce działkę budowlaną, na której zostaną wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne oraz podniesie kapitał Spółki o kwotę niezbędną do funkcjonowania i zabezpieczenia wkładu własnego celem uzyskania kredytu.
8. Wybór przyszłych Uczestników programu nastąpi w oparciu o kryteria wskazane w Regulaminie przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”, który to zostanie określony odrębną Uchwałą.
9. Po podpisaniu umowy i uzyskaniu prawa do lokalu uczestnik programu zobowiązany jest niezwłocznie się zameldować w przyznanym lokalu.

§ 6. Korzyści dla Gminy:

1. Na potrzeby wdrożenia programu „Dla systematycznych” przeprowadzono ankiety, które pokazały bardzo duże zainteresowanie Gminnym Programem Budowy Mieszkań „Dla Systematycznych” i wykazały preferencje docelowe uczestników programu. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi mający stałe dochody.
2. Poprzez budownictwo mieszkaniowe wspomagane przez Spółkę, realizowane będą zadanie własne Gminy związane z zapewnieniem mieszkań;
3. Program „Dla systematycznych” pozwoli wyprowadzić z mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody oraz tych którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
4. Gmina w opcji wykupu mieszkań nie będzie ponosiła w przyszłości kosztów remontów;
5. Szansa rozwojowa dla rodzin i młodych mieszkańców Gminy Michałowo;
6. Zatrzymanie młodych ludzi a tym samym zapobieżenie wyludnianiu się Gminy.

§ 7. Korzyści dla mieszkańców:

1. Brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizy możliwości płatniczych Uczestników programu „Dla systematycznych” dokonuje Spółka na podstawie przekazanych dokumentów o uzyskiwanych dochodach;
2. Opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata będą na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
3. Uczestnicy programu „Dla systematycznych” w opcji wykupu po spłacie rat staną się właścicielami mieszkań w budynkach wielorodzinnych, natomiast w opcji najmu będą mogli wykupić je po 15 latach najmu, na zasadach określonych przez Spółkę.

Rozdział 3.

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

§ 8. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity z dnia 7 lipca 2020 r. Dz. U. 2020 poz. 1333) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzaniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 9. 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. Wyznaczony pracownik Urzędu Miejskiego 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.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

§ 11. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024
Ilość lokali	2	2	2	2	2

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 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.

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

4. Przy ustaleniu stawek czynszu w oparciu o stawkę bazową czynszu należy uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość a mianowicie:

1) stawka bazowa ulega podwyższeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- a) lokal z łazienką +10 %
- b) lokal z centralnym ogrzewaniem + 10%
- c) lokal z doprowadzoną kanalizacją +5 %
- d) lokal położony w budynku wybudowanym po 2020 roku +20 %

2) stawka bazowa ulega obniżeniu z tytułu występowania następujących czynników:

- a) brak instalacji wodnej o 10 %,
- b) usytuowanie lokalu na poddaszu budynku o 10 %,

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki czynszu bazowego.

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

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

§ 13. Zarządzanie lokalami i budynkami mieszkalnymi sprawuje Burmistrz Michałowa, który może powierzyć te zadanie innemu podmiotowi.

§ 14. 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

§ 15. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Wieloletnim programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z opłat uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- 4) kredyty bankowe zaciągnięte na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań „Dla systematycznych”.

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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

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

Rok	2020	2021	2022	2022	2024
Koszty bieżącej eksploatacji	148 000	150 000	153 000	156 000	159 000

§ 18. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalana rokrocznie na podstawie planu prac remontowych zgodnie z § 9 ust. 4

Rozdział 9.

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

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.