

Projekt

**UCHWAŁA NR XVII/.../2017
RADY MIEJSKIEJ W KLESZCZELACH**

z dnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Kleszczele na lata 2017 – 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) 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 2016 r. poz. 1610) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczele na lata 2017 – 2021 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kleszczel.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Lange

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
KLESZCZELE NA LATA 2017 – 2021**

Rozdział 1.

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczele tworzy 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 504,07 m², w tym:

- 1) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 176,24 m² – znajdujące się w dwóch budynkach będących własnością Gminy;
- 2) 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 290,53 m² – znajdujących się w budynku będącym współwłasnością Gminy;
- 3) 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 37,3 m² – znajdujący się w budynku będącym własnością wspólnoty mieszkaniowej.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny są między innymi: wiek budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego oraz elewacji zewnętrznej, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania przez mieszkańców.

3. Wykaz wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny
1.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 2	44,6	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
2.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 3	44,0	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
3.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 5	61,10	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
4.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 6	61,13	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
5.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 7	79,70	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
6.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8B m. 1	37,3	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc, centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda	dobry
7.	Kleszczele ul. Kolejowa 40	71,92	_____	zły
8.	Kleszczele ul. Plac Parkowy 9	62,80	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc, centralne ogrzewanie	dobry
9.	Kleszczele ul. Plac Parkowy 9	41,52	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc, centralne ogrzewanie	dobry

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza jego aktualny stan techniczny. Przewiduje się, że stan techniczny zasobu mieszkaniowego będzie polepszany w szczególności poprzez prowadzenie remontów bieżących uzależnionych od posiadanych środków finansowych.

2. Analizę potrzeb remontowych mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczele na lata 2017 – 2021 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Adres lokalu	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Lokale mieszkaniowe w budynku wielorodzinnym położonym w Kleszczelach przy ul. Stacja Kolejowa 8G	X	bieżąca konserwacja i naprawa elewacji zewnętrznej budynku	X	X	X
2.	Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym położonym w Kleszczelach przy ul. Stacja Kolejowa 8B	X	X	X	X	X
3.	Lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym położonym w Kleszczelach przy ul. Kolejowej 40	modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej	wykonanie przyłącza wodociągowego wymiana podłogi w kuchni	wymiana drzwi wejściowych	wykonanie przyłącza kanalizacyjnego / wykonanie zbiornika bezodpływowego	malowanie dachu budynku
4.	Lokale mieszkalne w budynku użyteczności publicznej położonym w Kleszczelach przy ul. Plac Parkowy 9	X	X	termomodernizacja elewacji zewnętrznej budynku	X	X

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy każdorazowo określa Rada Miejska.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. Zasady polityki czynszowej określone są w uchwale Nr XXIV/203/02 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stosowane przy obliczaniu czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- centralne ogrzewanie – 30 %,
- centralna ciepła woda – 30 %,
- wyposażenie w instalację wodociągową – 15 %,
- wyposażenie w instalację kanalizacyjną – 15 %,
- położenie w obrębie miasta Kleszczele – 5 %;

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia – 10 %,
- mieszkanie bez instalacji wodociągowej – 10 %,
- mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej – 5 %,
- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 20 %,
- mieszkanie na parterze w budynkach wielorodzinnych – 5 %.

3. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Kleszczel w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

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. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Kleszczel. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących;
- 3) naliczaniu i pobieraniu czynszów z tytułu najmu lokali;
- 4) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów;
- 5) prowadzeniu dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową
- 6) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określania sposobu rozliczenia z tego tytułu.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali. W przypadku wystąpienia w okresie objętym programem, różnic pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów, w miarę możliwości angażowane będą dodatkowe środki z budżetu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 7. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb wynikających z użytkowania lokali oraz z zaleceń kontroli okresowych budynków.

2. Głównymi wydatkami będą koszty bieżącej eksploatacji oraz bieżących remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Z wydatków inwestycyjnych planowana jest termomodernizacja budynku przy ul. Plac Parkowy 9.

Rozdział 8.

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

§ 8. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe.

§ 9. W przypadku wystąpienia zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy i potrzeb remontowych, Burmistrz Kleszczel każdorazowo przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczele na lata 2017 – 2021”.

UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem wynikającym z 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.

Zgodnie z powyższymi przepisami wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu lat i zawierać następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem okresu obowiązywania dotychczasowej uchwały w tej sprawie przygotowany został nowy program na kolejne pięć lat. Projekt niniejszej uchwały zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Opracowała:

J. Wawrusiewicz