

Projekt

z dnia 8 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IV//19
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Czeremcha na lata 2019 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496), Rada Gminy Czeremcha uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2019 – 2023, który stanowi załącznik Nr 1 do Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXVII/203/13 Rady Gminy Czeremcha z dnia 29 października 2013 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2014 – 2018 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 3810) i Uchwała Nr V/23/15 Rady Gminy Czeremcha z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2014 – 2018 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 536).

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

Przewodniczący Rady

Mikołaj Wasiluk

Załącznik do uchwały Nr IV/ /19

Rady Gminy Czeremcha

z dnia.....2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZEREMCHA NA LATA 2019 – 2023

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2019-2023 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Czeremcha i liczy aktualnie 27 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Powierzchnia m ²	Wyposażenie mieszkań	Stan techniczny budynku
1.	Wspólnota Mieszkaniowa „Nasz Dom”	1	47,84	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
2.	Wspólnota Mieszkaniowa „Centrum”	4	211,17	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej)
3.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 13	1	60,09	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 15	2	103,28	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej)
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 17	4	148,63	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej)
6.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Świerkowa 3	1	63,60	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
7.	Budynek wielolokalowy ul. 1-go Maja 85	3	90,16	wodociąg	średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
8.	Budynek wielolokalowy ul. 1-go Maja 88	1	14,00	wodociąg	średni (wymaga wymiany stolarki okiennej)
9.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 9	2	110,11	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
10.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 19	1	37,22	wodociąg	dobry
11.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 21	1	37,22	wodociąg	dobry
12.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 23	6	169,07	wodociąg	średni (wymaga remontu elewacji i częściowo wymiany stolarki okiennej)

2. W zasobie Gminy wydzielą się lokal położony we Wspólnocie Mieszkaniowej „Centrum” przy ul. 1-go Maja 81A/1 przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy dla lekarza medycyny.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków

§ 3. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha wyznacza jego aktualny stan techniczny.

2. Realizacja remontów i konserwacji w kolejnych latach będzie uzależniona od posiadanych środków finansowych.

§ 4. Plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 23	remont elewacji budynku	remont elewacji budynku	-	-	-

III. Planowana sprzedaż lokali

§ 5. 1. W latach 2019 – 2023 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od złożonych wniosków przez najemców oraz posiadanych wolnych lokali.

2. Sprzedaż lokali będzie prowadzona z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemcy będzie określana w odrębnej uchwale Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Czynsz za lokale obejmuje:

- 1) koszty administracyjne,
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

2. Zasady polityki czynszowej określone są w uchwale Nr XXII/170/02 Rady Gminy Czeremcha z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 17 poz. 453).

3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających zobowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

5. Pomoc najemcom o niskich dochodach będzie realizowana na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Czeremcha.

2. Zarząd i administracja mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) utrzymanie w należytym stanie technicznym lokali,
- 2) sprawowanie nadzoru technicznego nad budynkami i lokalami,
- 3) dokonywanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali,
- 4) wykonywanie czynności urzędowych tj. prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową.

3. Częścią wspólną budynków wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych zarządza Zarząd Wspólnoty, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

VI. Źródła finansowania

§ 8. Pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali, remontów i modernizacji odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływ z czynszu,

2) środki własne gminy.

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

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 10. Wydatki na eksploatację i remonty w poszczególnych latach:

Rok	Koszty eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty zarządu nieruchomością wspólną
2019	4 000,00 zł	20 000,00 zł	500,00 zł
2020	4 200,00 zł	20 000,00 zł	500,00 zł
2021	4 300,00 zł	20 000,00 zł	500,00 zł
2022	4 400,00 zł	10 000,00 zł	500,00 zł
2023	4 500,00 zł	10 000,00 zł	500,00 zł

§ 11. Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

§ 12. Z wydatków inwestycyjnych planowana jest termomodernizacja budynku przy ul. Fabrycznej 23 w Czeremsze.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 13. Działania mające na celu poprawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- 1) utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie poprzez wykonywane remonty bieżące i modernizacyjne lokali,
- 2) zamianę lokali większych na mniejsze, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o obniżonym standardzie,
- 3) wykup/wynajem lokali od innych podmiotów,
- 4) aktywna windykacja należności czynszowych.

UZASADNIENIE

Konieczność uchwalenia przez Radę Gminy Czeremcha „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2019-2023” wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496). Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje:

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.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.