

Projekt

z dnia 17 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków  
na lata 2021-2025”**

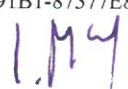
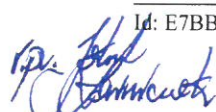
Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2021-2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XXXVIII/328/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wasilków na lata 2018-2022”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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



**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WASILKÓW****NA LATA 2021 – 2025****Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Wasilków zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, ocena istniejącego zasobu oraz propozycje zmian w tym zakresie.

2. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji;
- 8) opis działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2025**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Wasilków składa się z 46 lokali o łącznej powierzchni użytkowej, przyjętej do oczyszczania, 1819,3 m<sup>2</sup>:

2. 45 lokali to lokale zamieszkałe, z czego 44 położonych jest w Wasilkowie, 1 lokal we wsi Dąbrówki;
3. 1 lokal niezamieszkały – położony w Wasilkowie – przeznaczony na najem tymczasowy.
4. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 39 m<sup>2</sup>.

5. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia

tabela :

Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną	Ilość
Wodociąg sieciowy	16
Kanalizacja sanitarna	14
Gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, ciepła woda	0

6. Wykaz budynków mieszkalnych oraz ich stan techniczny zgodnie z oceną – pięcioletnim przeglądem stanu technicznej sprawności – stan na dzień przyjęcia programu przedstawia tabela:

Lp	Położenie budynku	Rodzaj własności	Ilość lokali komunalnych	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku
1	Białostocka 9	współwłasność	1	13,8	zadowalający
2	Białostocka 16	współwłasność	5	197,1	dobry
3	Białostocka 18	współwłasność	3	105,4	dobry
4	Białostocka 22/24	współwłasność	5	147,9	dobry

5	Białostocka 30	współwłasność	4	112,2	dobry
6	Kościelna 15	własność 100%	3	119,1	dobry
7	Rynek Kilińskiego 22	własność 100%	1	61,6	zadowalający
8	Dworna 23	własność 100%	5	203,3	dobry
9	Grodzieńska 6	własność 100%	2	78,4	zadowalający
10	Grodzieńska 8	własność 100%	2	52,6	zadowalający
11	Grodzieńska 8A	własność 100%	1	42,7	dobry
12	Wojtachowska 5	współwłasność	2	120,7	dobry
13	Wojtachowska 7	własność 100%	6	232,3	dobry
14	Wojtachowska 14	własność 100%	1	73,2	dobry
15	Piaskowa 12	współwłasność	4	174,3	zadowalający
16	Dąbrówki Krótka 3	własność 100%	1	47,8	zadowalający

§ 3. Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego i znaczących zmian stanu technicznego w kolejnych latach.

### Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Stan techniczny części budynków, znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy należy określić jako średni. Budynki i lokale ze względu na okres eksploatacji wynikający z zaawansowanego wieku obiektów wymagają ciągłej konserwacji i remontów. Zakres remontów ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkownika i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania obiektu w stanie niepogorszonym.

2. W latach 2021-2025 przewiduje się przeprowadzenie bieżących napraw i remontów w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania.

3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości Środków finansowych przeznaczonych w latach 2021-2025 przedstawia tabela:

Rodzaj robót	2021	2022	2023	2024	2025
Dachy (zł.)	0	40 000	0	45 000	0
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (zł.)	4 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Ogólnobudowlane i instalacyjne (zł.)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
<b>RAZEM</b>	<b>19 000</b>	<b>60 000</b>	<b>20 000</b>	<b>65 000</b>	<b>20 000</b>

4. W latach 2021 - 2025 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych celem niepogorszenia stanu technicznego oraz poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów. Powyższe prace będą realizowane z zaliczek na fundusz remontowy.

5. Priorytetem będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności- podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania.

6. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie na podstawie wyników corocznej okresowej kontroli technicznej budynku, po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz po konsultacji z administratorem budynku.

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali Gminnych

§ 5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy z inicjatywy Gminy.

### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Najemcy lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy opłacają czynsz za najem ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za najem lokalu mieszkalnego,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu mieszkalnego.

3. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia / podwyższenia stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez wydzielonej kuchni – obniżka o 10%,
- b) lokal bez wc w budynku – obniżka o 50%;

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal znajduje się w budynku wybudowanym po 1990 roku – podwyżka o 15%,
- b) lokal stanowi samodzielny dom jednorodzinny – podwyżka o 20%.

4. Obniżenie / podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających / podwyższających.

5. Stawka czynszu w przypadku socjalnego najmu lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

7. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Wasilkowa, w drodze zarządzenia.

8. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

9. Od dnia wejścia w życie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy roku stawka czynszu w 2021 roku (4,90 zł/m<sup>2</sup>).

10. Szacunkowa wysokość stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup>, przy uwzględnieniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz wzrostu nakładów w latach 2021 - 2025, kształtować się będzie w sposób opisany w tabeli:

Rok	Stawka bazowa czynszu za 1m <sup>2</sup>
2021	4,90
2022	5,10
2023	5,30
2024	5,51
2025	5,73

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 7. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obejmuje:

- 1) Wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Wasilkowie zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wasilków (Uchwała Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XVI/173/19 z dnia 28 listopada 2019 r.),
- 2) Bieżące remonty, modernizacje oraz bieżące administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy – będzie prowadzić Zakład Gospodarki Komunalnej w Wasilkowie.

§ 8. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział 7.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy oraz z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

### Rozdział 8.

#### Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji

§ 10. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela:

Wysokość wydatków	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżąca eksploatacja (zł.)	8 000	9 000	9 000	12 000	10 000
Koszty zarządu i utrzymania (zł.)	108 000	110 000	115 000	120 000	125 000
Koszty remontów (zł.)	16 000	16 000	25 000	17 000	15 000
Koszty modernizacji (zł)	0	0	0	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>132 000</b>	<b>135 000</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>	<b>150 000</b>

### Rozdział 9.

#### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) Coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy,
- 2) Wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) Zapewnienie lokali w celu bieżącej realizacji eksmisji,
- 4) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

## Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. 2020 poz. 611) nałożyła na Rady Gmin obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z ustawą program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien obejmować następujący zakres tematyczny:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę portafel oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych 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 tym zasobem;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków w kolejnych latach na mieszkaniowy zasób gminy;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ywone Mocidz