

UCHWAŁA NR 148/XXIV/2020
RADY GMINY PIĄTNICA

z dnia 10 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica
na lata 2021-2025**

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 i 1378) 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 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica na lata 2021 - 2025, stanowiący 3 załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piątnica na lata 2021-2025.
- 2) załącznik nr 2 - Stan zasobu mieszkaniowego gminy.
- 3) załącznik nr 3 - Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Piątnica w latach 2021-2025.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piątnica.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r. i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Weber

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PIĄTNICA NA LATA 2021- 2025

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z **33** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **1 627, 10 m²** znajdujących się w **14** budynkach, których lokalizację, powierzchnie i dane techniczne określa załącznik Nr 1. do niniejszego Programu.

§ 2. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa załącznik Nr 2. do Programu.

§ 3. Nie przewiduje się wydzielania z mieszkaniowego zasobu gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 4. Lokale socjalne będą pozyskiwane poprzez przekształcanie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni oraz niskim standardzie, adaptację istniejących pomieszczeń oraz podejmowanie zadań inwestycyjnych w następnych latach.

§ 5. W latach 2021 - 2025 nie przeznacza się żadnych lokali mieszkalnych do sprzedaży.

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

§ 6. Gmina Piątnica posiada w swoim zasobie mieszkaniowym budynki będące w różnym stanie technicznym. Niektóre z nich budowane były przed II Wojną Światową, niektóre zaraz po wojnie, a najnowsze w latach 1980-1985. Budynki te, a szczególnie najstarsze w latach ubiegłych przechodziły różne remonty i modernizacje takie jak zmiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej, wymiana głównego zasilania energetycznego, doprowadzenie wody, wykonanie instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.

§ 7. Plan remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w podanym okresie kształtować się będzie zgodnie z poniższą tabelą.

L.p.	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Zakres prac	Termin robót
1	Drozdowo ul. Dolna 6	1	wymiana dachu, termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej	2021-2025
2	Elżbiecin 19A	1	wymiana stolarki okiennej, remont dachu.	2021-2025
3	Piątnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	11	termomodernizacja budynku	2021-2025
4	Olszyny ul. Krótka 1	6	termomodernizacja budynku	2021-2025
5	Nowy Cydzyn 79	2	remont dachu w niezbędnym zakresie	2021-2025
6	Górki Sypniewo 43	2	docieplenie budynku	2021-2025

§ 8. Wykonywanie innych napraw lokali mieszkalnych i budynków odbywać się będzie w kolejności zależnej od stopnia ich pilności oraz wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

Wysokość wydatków w latach 2021-2025

L.p.	Rodzaj wydatków	2021	2022	2023	2024	2025
------	-----------------	------	------	------	------	------

1.	Wydatki na bieżącą eksploatację	11 000	12 000	12 000	13 000	13 500
2.	Wydatki na remonty i modernizację lokali i budynków	6 000	25 000	25 000	30 000	30 000
3.	Wydatki inwestycyjne	-	150 000	150 000	100 000	200 000

III. Zasady polityki czynszowej

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za budynki i lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

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

§ 11. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacji budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 12. Stawka czynszu za budynki i lokale mieszkalne może być podwyższana, nie częściej niż raz w roku i każdorazowo jej wysokość będzie ustalał Wójt w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą.

§ 13. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 14. Czynsz najmu płatny jest z góry do końca każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 15. 1. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

- 1) Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p	Czynniki	%
1	Lokal położony jest w zabudowie wolnostojącej, w którym znajduje się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne	5
2	Lokal wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania lub kotłownię własną	10
3	Lokal wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody	10
4	Lokal wyposażony jest w gaz przewodowy	15
5	Budynek wybudowany po 1 stycznia 1985 roku	15

- 2) Czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p	Czynniki	%
1	Lokal położony jest poza miejscowością Piątnica Poduchowna, Piątnica Włosciańska, Czarnocin, Marianowo, Elżbiecin	5
2	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	10
3	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	10
4	Brak w lokalu łazienki lub ubikacji	10
5	Budynek wybudowany przed 31 grudnia 1945 roku	10

2. Ustalone w ust. 1 czynniki podwyższające i obniżające nie mają zastosowania do stawki czynszu za lokale socjalne.

§ 16. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 18. Stawkę czynszu podstawowego ustala Wójt Gminy zarządzeniem.

IV. 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

§ 19. Zarząd zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie na dotychczasowych zasadach we własnym zakresie przez Wójta, bądź przez upoważnionych przez Wójta dysponentów poszczególnych budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

V. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 20. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszów.

§ 21. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 21 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych, dotacji i środków pozyskanych z zewnętrznych źródeł finansowania, w tym programów Unii Europejskiej.

VI. Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

§ 23. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalona corocznie w budżecie gminy na podstawie danych zawartych w § 8 niniejszego Programu oraz informacji sporządzonej przez Wójta.

§ 24. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

VII. Opis innych działań dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy

§ 26. Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- 1) tworzenie warunków dla budownictwa mieszkaniowego m. in. poprzez uzbrajanie terenów i ich udostępnianie inwestorom - w miarę możliwości budżetowych gminy;
- 2) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- 3) wspieranie realizacji inwestycji mieszkaniowych planowanych i prowadzonych na terenie gminy.

§ 27. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkaniowych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkaniowych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
- 3) dokonanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za wyższy czynsz, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont;
- 4) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkaniowych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
- 5) zmniejszanie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

L.p	Lokalizacja zasobu	Ilość lokali	Pow. użytk. m ²	Wypośażenie				Ogólny stan techniczny budynku
				wod.	kan.	c.o.	c.c.w.	
1	Budy Czarnockie 25	1	46,40	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
2	Dobrzyjałowo ul. Zdrojowa 1 (SP)	1	68,86	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
3	Drozdowo ul. Dolna 6 (SP)	1	79,50	TAK	TAK	TAK	NIE	ZŁY
4	Elżbiecin 19	1	75,30	TAK	TAK	NIE	NIE	ŚREDNI
5	Elżbiecin 19A	1	71,48	TAK	TAK	NIE	NIE	ŚREDNI
6	Górki-Sypniewo 43	2	130,71	TAK	TAK	TAK	NIE	ŚREDNI
7	Marianowo 1/7	1	38,00	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
8	Nowy Cydzyn 79	2	120,48	TAK	TAK	NIE	NIE	ŚREDNI
9	Olszyny ul. Wiśniowa 19 (SP)	1	54,40	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
10	Olszyny ul. Krótka 1	1	61,70	TAK	TAK	TAK	NIE	ŚREDNI
12	Piātnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	11	360,69	TAK	TAK	NIE	NIE	ŚREDNI
13	Piātnica Poduchowna ul. Szkolna 31 (SP)	2	63,00	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
14	Piātnica Poduchowna ul. Szkolna 33 (SP)	6	374,58	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY
15	Rakowo-Boginie 49 (SP)	2	82,00	TAK	TAK	TAK	NIE	DOBRY
Razem		33	1 627,10					

PRZEWIDYWANA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY PIĄTNICA W LATACH 2021-2025

L.p.	Lokalizacja zasobu	2021		2022		2023		2024		2025	
		Ilość lokali	Pow. użytk. m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. m ²	Ilość lokali	Pow. użytk. m ²
1	Budy Czarnockie 25	1	46,40	1	46,40	1	46,40	1	46,40	1	46,40
2	Dobrzyjałowo ul. Zdrojowa 1 (SP)	1	68,86	1	68,86	1	68,86	1	68,86	1	68,86
3	Drozdowo ul. Dolna 6 (SP)	1	79,50	1	79,50	1	79,50	1	79,50	1	79,50
4	Elżbiecin 19	1	75,30	1	75,30	1	75,30	1	75,30	1	75,30
5	Elżbiecin 19A	1	71,48	1	71,48	1	71,48	1	71,48	1	71,48
6	Górki - Sypniewo 34	2	130,71	2	130,71	2	130,71	2	130,71	2	130,71
7	Marianowo 1/7	1	38,00	1	38,00	1	38,00	1	38,00	1	38,00
8	Nowy Cydzyn 79	2	120,48	2	120,48	2	120,48	2	120,48	2	120,48
9	Olszyny ul. Krótka 1	1	61,70	1	61,70	1	61,70	1	61,70	1	61,70
10	Olszyny ul. Wiśniowa 19 (SP)	1	54,40	1	54,40	1	54,40	1	54,40	1	54,40
11	Piątnica Poduchowna ul. Stawiskowska 12	11	360,69	11	360,69	11	360,69	11	360,69	11	360,69
12	Piątnica Poduchowna ul. Szkolna 33 (SP)	6	374,58	6	374,58	6	374,58	6	374,58	6	374,58
13	Piątnica Poduchowna ul. Szkolna 31 (SP)	2	63,00	2	63,00	2	63,00	2	63,00	2	63,00
14	Rakowo-Boginie 49 (SP)	2	82,00	2	82,00	2	82,00	2	82,00	2	82,00
Razem		33,00	1 627,10	33,00	1 627,10	33,00	1 627,10	33,00	1 627,10	33,00	1 627,10