

**UCHWAŁA NR ../.../15
RADY GMINY PŁASKA**

z dnia 2015 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Płaska na lata 2015-2019”.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz stosownie do treści art.21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Płaska na lata 2015-2019 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Alicja Polkowska

Załącznik do Uchwały Nr ../../15

Rady Gminy Płaska

z dnia2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
W LATACH 2015 R. – 2019 R.**

Obowiązująca od 10.07.2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (na co najmniej 5 kolejnych lat). Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tych zadań gmina winna tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.

**I. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE)**

Urząd Gminy Płaska posiada 6 domów mieszkalnych, w których znajduje się łącznie 11 lokali gminnych. Wielkość posiadanych zasobów mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Łączna ilość lokali mieszkalnych w budynku	w tym	w tym	Budynki wytypowane do sprzedaży
			lokale gminy	lokale własność.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Gruszki 59	1	1	-	-
2.	Płaska 53	2	2	-	-
3.	Płaska 54	-	-	3	-
4.	Płaska 55	3	3	-	-
5.	Rudawka 8	2	2	-	przeznaczono na usługi
6.	Strzelcowizna 8	3	3	-	-
Razem		11	11	3	-

Biorąc pod uwagę wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje, stan posiadanego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Obiekty wyposaż. We wszys. instal.	Brak		Inne		
			kanal.	gazu	c.o.	łaz. i wc w miesz.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Gruszki 59	-	Tak	-	Tak	Tak	kotłownia indywidualna
2.	Płaska 53	-	Tak	-	Tak	Tak	kotłownia zbiorcza
3.	Płaska 54	-	Tak	-	Tak	Tak	kotłownia zbiorcza
4.	Płaska 55	-	Tak	-	Tak	Tak	ogrzewanie piecowe
5.	Rudawka 8	-	-	-	-	-	ogrzewanie piecowe
6.	Strzelcowizna 8	-	Tak	-	-	Tak	ogrzewanie piecowe

W wyniku przeglądów przeprowadzonych zgodnie z wymogami prawa budowlanego w latach 2012 – 2014, stwierdzono, że budynki wymagają przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych. Zestawia to poniższa tabela:

Lp.	Adres budynku	Z przeglądów budowlanych	Z przegl. kominó w	Z pomiaru skuteczn. zerowania	Z pomiaru oporności izolacji	Z pomiaru instalacji odgromow.	Z kontroli instal. gazow.
1.	2	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Gruszki 59	nie wymaga remontu	bez uwag	skuteczne	w normie	nadaje się do eksploat.	bez uwag

2.	Płaska 53	nie wymaga remontu	bez uwag	skuteczne	w normie	nadaje się do eksploat.	bez uwag
3.	Płaska 54	remont jednego mieszkania	bez uwag	skuteczne	w normie	nadaje się do eksploat.	bez uwag
4.	Płaska 55	Termomodernizacja budynku.	bez uwag	skuteczne	w normie	nadaje się do eksploat.	bez uwag
5.	Rudawka 8	przebiegane są roboty modernizacyjne pod działalność „harcówki”	bez uwag	skuteczne	w normie	nadaje się do eksploat.	bez uwag
6.	Strzelcowizna 8	naprawa pieców, wymiana obróbek blacharskich, remont kominów powyżej dachu, wymian stolarki okiennej	bez uwag	skuteczne	część instalacji do modernizacji	nadaje się do eksploat.	bez uwag

Ponieważ Gmina nie posiada w swych zasobach lokali socjalnych przeznaczyć należy na ten cel po opuszczeniu przez lokatorów niżej wymienione lokale:

Lp.	Adres budynku	Nr lokali	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.
1.	Strzelcowizna 8	1	brak c.o (piece)
2.	Płaska 55	1	brak c.o (piece)
3.	Gruszki 59	1	kotłownia indywidualna

Po wydzieleniu lokali socjalnych z posiadanych zasobów mieszkaniowych zasoby gminy na dzień sporządzenia planu wynoszą będą:

Ilość lokali mieszkalnych - 8 szt.

Ilość lokali socjalnych- 3 szt.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Z uwagi na brak środków finansowych i nie prowadzenie prac remontowych występują ogromne potrzeby remontowe oraz konieczność modernizowania wielu obiektów. Z tabeli załączonej w rozdziale I wynika konieczność przeprowadzenia remontów dachów i elewacji oraz kapitalnych remontów niektórych mieszkań. W latach

2015-2019 planowana jest stopniowa realizacja w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych – naprawa pokryć dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. W uzasadnionych przypadkach zwiększenia liczebności rodziny dopuszcza się zamianę lub łączenie lokali.

W miarę posiadania środków należy przeprowadzić n/w remonty:

Lp.	Rok	Adres budynku	Rodzaj robót
1.	2.	3.	4.
1	2015 – 2019	Strzelcowizna 8	Częściowy remont jednego mieszkania (instalacja zw, biała armatura, malowanie, wymiana okien)
2	2016 – 2019	Płaska 54	Remont jednego mieszkania.
3	2017 – 2019	Płaska 55	Termomodernizacja budynku. Budowa co.
4	2018 – 2019	Strzelcowizna 8	Końcowy remont jednego mieszkania.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W latach 2015-2019 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy w lokalizacji Płaska 55.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową raz w roku.
2. W czynnikach obniżających uwzględniono, oprócz określonych w ustawie, czynniki wynikające z modernizacji lokali mieszkalnych przez najemców.
3. Z uwagi na ustawowe określenie górnego poziomu czynszu nie zastosowano czynników zwiększających czynsz.
4. Od stawki bazowej ustalonej przez Wójta Gminy należy stosować n/w czynniki zmniejszające wartość użytkową, dotyczące:
 - a) położenia budynku (centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca) - położenie lokalu w osadach położonych w odległości powyżej 3 km od miejscowości będącej sołectwem – 3 %
 - b) położenia lokalu w budynku - mieszkanie położone na 2 piętrze lub wyżej - 3 %,
 - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - brak instalacji c.o. w lokalu - 10 %,

- brak kanalizacji i łazienki w lokalu - 10 %.

d) ogólnego stanu technicznego budynku:

- wymiana okna przez najemcę - 5 % - za każde okno o pow. powyżej 1m² przez 5 lat;
- wymiana przez najemcę instalacji c. o., wodnej, gazowej i elektrycznej w całym mieszkaniu - 5 % - za każdy rodzaj instalacji przez 5 lat;
- wymiana drzwi wejściowych do mieszkania przez najemcę - 5 % przez 3 lata;
- wykonanie nowego pieca kaflowego przez najemcę - 5 % - przez okres 5 lat.

5. Dopuszcza się wprowadzenie przez Wójta Gminy innych czynników zmniejszających czynsz lub w przypadku zmiany przepisów ustawowych wprowadzenie czynników zwiększających czynsz;

6. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnego uzgodnienia;

7. Podwyżki czynszu winny kształtować się na górnym pułapie wartości dopuszczonych ustawą.

8. Stawki czynszu za lokal socjalny należy ustalać w wysokości połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Celem zapewnienia spłaty należnego czynszu należy prowadzić pełną windykację należności czynszowych, a w przypadku trudnej sytuacji finansowej najemcy proponować mu ugodę w sprawie spłat zaległości i bieżących należności lub jeśli spełnia warunki proponować lokal socjalny lub lokal o mniejszej powierzchni użytkowej.

V. 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.

1. Wszystkie budynki oraz lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy winny być zarządzane przez Wójta Gminy i wyznaczoną do tego celu Komórkę Organizacyjną ds. budownictwa i gospodarki komunalnej.
2. Komórka Organizacyjna ds. budownictwa i gospodarki komunalnej Urzędu Gminy wraz z Wójtem Gminy powinna dążyć do podnoszenia wartości budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie odpowiedniej gospodarki remontowej i finansowej.
3. W polityce mieszkaniowej należy uwzględnić wszystkie możliwości pozyskania lokali poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych oraz adaptację budynków gospodarczych i strychów na lokale mieszkalne.
4. W przypadku prowadzenia remontów kapitalnych budynków należy zawrzeć porozumienie z w celu zapewnienia najemcom lokali zastępczych na czas remontu.
5. Gmina Płaska będzie zarządzała w latach 2015 – 2019 - 11 lokalami.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

Remonty oraz konserwacje mieszkaniowego zasobu gminy należy prowadzić z n/w środków finansowych.

1. Wpływy czynszu za najem lokali mieszkalnych.
2. Wpływy czynszu za najem lokali użytkowych.
3. Preferencyjne kredyty.
4. Środki pomocowe z UE.
5. Dofinansowanie z budżetu Gminy.

Rok	Wpływy roczne z poz. 1,2,5
2015	55. 000
2016	55. 400
2017	56. 100
2018	56. 700
2019	57. 300

6. W najbliższych latach z uwagi na zły stan techniczny budynków mieszkalnych należy jednak dofinansować ze środków budżetu działalność remontową i modernizacyjną.

VII. 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.

Wielkość wydatków w kolejnych latach w rozbiciu na różne rodzaje kosztów przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów w tys. zł	Koszy modernizacji w tys. zł	Koszty zarządu nieruchomością w tys. zł	Wydatki inwestycyjne w tys. zł
1.	2.	3.	4.	5.	6.
2015	14	15	0	3	0
2016	14	15	0	10	0
2017	15	15	70	11	0
2018	15	20	70	12	0
2019	16	20	70	13	0

Gmina winna dążyć do adaptacji wszystkich strychów jeśli istnieje możliwość wykonania takich mieszkań, to samo dotyczy budynków gospodarczych. W domach o bardzo niskim standardzie należy prowadzić remonty kapitalne w celu poprawy warunków mieszkalnych.

VIII. OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. Realizacja programu szczególnie w zakresie prowadzonej gospodarki remontowo – konserwacyjnej:
 - poprawi stan techniczny budynków poprzez wyposażenie ich w bezawaryjne instalacje wewnętrzne;
 - podniesie znacznie wartość obiektów;
 - poprawi estetykę obiektów;
 - stworzy lepsze warunki wewnątrz;
 - uporządkuje otoczenie budynków;
2. Prawidłowo prowadzone prace remontowe zapobiegą dewastacji obiektu, pogorszeniu stanu technicznego czyli spadku jego wartości.
3. Właściwe kierunki działań w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ureguluje ponadto niniejszy program, który ustali zasady postępowania na pięć najbliższych lat.