

**UCHWAŁA NR XL/298/18  
RADY MIEJSKIEJ W GONIĄDZU**

z dnia 14 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz  
na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t.j.Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 poz. 2232,) 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 ( t.j.Dz. U. z 2016 poz.1610 z 2017 r. poz. 1442 poz. 1529 z 2018 poz.374) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goniądza.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XX/123/12 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 16 lipca 2012 poz. 2100).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Krzysztof Harasiuk**

Załącznik do Uchwały Nr XL/298/18

Rady Miejskiej w Goniądzu

z dnia 14 marca 2018 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ NA LATA 2018 – 2022**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz obejmuje 5 kolejnych lat 2018-2022.

2. Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz.1610 z 2017r. poz.1442, poz.1529 z 2018 poz.374). zwane dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

3. Pojęcia lokalu, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego, powierzchni użytkowej lokalu oraz mieszkaniowego zasobu gminy określają przepisy ustawy.

4. Użyte w niniejszym programie pojęcie „rodziny” dotyczy również osoby samotnej ubiegającej się o najem mieszkania.

5. Ilekroć w programie jest mowa o zasobie Gminy Goniądz rozumie się przez to zasób miasta i gminy Goniądz.

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCĄ WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Mieszkaniowy zasób Gminy Goniądz — stan istniejący i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w ubiegłych latach.

Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminną.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Goniądz stanowią 22 mieszkania o łącznej powierzchni 1.903,09 m<sup>2</sup>, usytuowanych w 5 budynkach będących w całości własnością gminy i w 5 budynkach wspólnotowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Goniądz.

| Lp. | Adres budynku                  | Ilość lokali<br>Ogółem | Ilość lokali<br>sprzedanych | Ilość lokali<br>komunalnych |
|-----|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.  | Goniądz ul. Kościuszki 3       | 10                     | 6                           | 4                           |
| 2.  | Goniądz ul. Wojska Polskiego 6 | 5                      | 0                           | 5                           |
| 3.  | Goniądz Pl. 11 Listopada 31    | 5                      | 3                           | 2                           |
| 4.  | Goniądz Pl. 11 Listopada 34    | 6                      | 5                           | 1                           |
| 5.  | Goniądz Pl. 11 Listopada 36    | 8                      | 6                           | 2                           |
| 6.  | Goniądz ul. Wojska Polskie 52  | 4                      | 3                           | 1                           |
| 7.  | Downary 52                     | 2                      | 0                           | 2                           |
| 8.  | Klewianka Szkoła               | 1                      | 0                           | 1                           |
| 9.  | Osowiec                        | 2                      | 5                           | 2                           |

|    |                |    |    |    |
|----|----------------|----|----|----|
| 10 | Downary Szkoła | 3  | 0  | 3  |
|    | RAZEM          | 45 | 28 | 22 |

### Rozdział 3.

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

Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich potrzebach remontowych.

Ponad połowa budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy i budynków, w których gmina ma swój udział, wymaga znacznych nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego i wyposażenia w instalacje.

Lokale mieszkaniowe zlokalizowane są w budynkach wybudowanych w latach 1939 do 1992.

Struktura wiekowa budynków:

| Rok budowy        | do 1940 | 1941 1960 | 1961 1980 | 1981 2000 |
|-------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Ilość budynków    | 1       | 4         | 7         | 1         |
| Udział procentowy | 7,69%   | 30,77 %   | 53,85 %   | 7,69%     |

Z powyższej tabeli wynika, że ponad połowę budynków wybudowano w latach 1961 - 1980. Stan techniczny jest dostateczny. Za wyjątkiem budynków zlokalizowanych w Goniądzu przy Placu 11 Listopada 34, 36 i ul. Wojska Polskiego 52. Dostateczny stan techniczny stwierdzono także w połowie budynków wybudowanych w latach 1939 — 1960.

Struktura wiekowa budynków wpływa bezpośrednio na potrzeby remontowe tych budynków.

Realizując potrzeby mieszkaniowe ludności miasta Goniądz, do dyspozycji pozostają przede wszystkim mieszkania z tzw. naturalnego ruchu ludności. Brak jest zainteresowania mieszkaniami znajdującymi się na terenach wiejskich.

Potrzeby mieszkaniowe i ich realizacja w latach 2018-2022

| Rok         | Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne | Najem mieszkań komunalnych |
|-------------|---|----------------------------|
| <b>2018</b> | <b>1</b>  | <b>0</b>                   |
| <b>2019</b> | <b>1</b>  | <b>0</b>                   |
| <b>2020</b> | <b>2</b>  | <b>0</b>                   |
| <b>2021</b> | <b>2</b>  | <b>0</b>                   |
| <b>2022</b> | <b>2</b>  | <b>0</b>                   |

Ze względu na mały ruch naturalny ludności brak jest lokali przewidzianych do wynajęcia w zasobie mieszkaniowym na terenie miasta Goniądz. Złożone w poprzednich latach wnioski dotyczyły wyłącznie przydziału lokali mieszkalnych na terenie miasta Goniądz.

Gmina Goniądz nie posiada także lokali socjalnych, ani nie ma mieszkań przewidzianych do zamiany na czas remontów i innych. Nie ma zainteresowania mieszkaniami znajdującymi się na terenach wiejskich.

Biorąc pod uwagę ilość złożonych podań o najem mieszkań komunalnych w ostatnich latach, należy zauważyć, że zapotrzebowanie na mieszkania komunalne znajduje się na niezróżnicowanym poziomie.

Budynki należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz, a także budynki w których gmina Goniądz jest współwłaścicielem, posiadają zróżnicowane wyposażenie w instalacje typu: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania.

Jeden budynek mieszkalny należałoby wyposażyć w instalację kanalizacyjną, natomiast, połowa budynków wymaga wymiany pieców kaflowych i zainstalowania centralnego ogrzewania.

Jakość techniczna i funkcjonalna lokali mieszkalnych znajduje swoje odbicie w wysokości czynszu.

Najemcy lokali pełnostandardowych oraz o obniżonym standardzie opłacają czynsz z możliwością obniżek z tytułu braku poszczególnych instalacji jak również z tytułu umiejscowienia lokalu mieszkalnego.

#### **Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

| Rok         | Liczba lokali |
|-------------|---------------|
| <b>2018</b> | <b>3</b>      |
| <b>2019</b> | <b>3</b>      |
| <b>2020</b> | <b>2</b>      |
| <b>2021</b> | <b>2</b>      |
| <b>2022</b> | <b>2</b>      |

Gmina Goniądz dąży do wyzbycia się lokali mieszkalnych, ze względu na konieczność ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją budynków, okresowych przeglądów i remontów.

#### **Rozdział 5.**

##### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Należy stosować politykę czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów bieżących i inwestycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

Stawkę czynszu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Goniądza stosownym zarządzeniem z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

- l) Lokal położony na terenie administracyjnym miasta Goniądz +10 %
- 2) Lokal z kuchnią bez otworu okiennego -10 %
- 3) Lokal bez instalacji wodociągowej -10 %
- 4) Lokal bez łazienki i WC -10 %
- 5) Lokal bez centralnego ogrzewania -10 %

3. Zgodnie z art. 9 przepisów ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

#### **Rozdział 6.**

##### **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. Obsługę administracyjno-gospodarczą mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz terenie miasta i gminy Goniądz prowadzi Zakład Usług Komunalnych w Goniądzu.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Goniądz.

#### **Rozdział 7.**

##### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

1. Poza opłatami czynszowymi gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z budżetu gminy.

2. Źródłem finansowania mogą być ponadto dotacje celowe z budżetu państwa oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków zasobów gminy, Fundusz Ochrony Środowiska, Fundusz Ochrony Zabytków, PFRON (adaptacja mieszkań dla niepełnosprawnych), Fundusze pomocowe zagraniczne itp.

### **Rozdział 8.**

#### **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**

##### **Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:**

1. Utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
2. Zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą, energię elektryczną, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków wymaganych prawem.

Zakres potrzeb remontowych wynikają ze stanu technicznego budynków i lokali i obejmuje w szczególności:

| Rok  | Adres budynku                  | Rodzaje robót              |
|------|--------------------------------|----------------------------|
| 2018 |                                |                            |
|      | Goniądz ul. Wojska Polskiego 6 | Remont klatki schodowej    |
| 2019 | Goniądz ul. Wojska Polskiego 6 | Docieplenie poddasza       |
| 2020 | Goniądz ul. Wojska polskiego 6 | Wymiana balustrady schodów |
| 2021 | Goniądz ul. Wojska Polskiego 6 | Malowanie klatki schodowej |
| 2022 | Goniądz Wojska Polskiego 6     | Remont elewacji            |

Przewidywana wysokość wydatków przewidziana w kolejnych latach wynikająca z bieżącej eksploatacji

| Rok  | Bieżąca eksploatacja (zł) | Koszty remontów oraz modernizacji budynków należących do zasobu mieszkaniowego gminy Goniądz zł * | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł) | Wydatki inwestycyjne (zł) |
|------|---------------------------|---|--|---------------------------|
| 2018 | 4 000                     | 5 000   | nie przewiduje się                             | 0                         |
| 2019 | 4 500                     | 15 000  | nie przewiduje się                             | 0                         |
| 2020 | 5 000                     | 0   | nie przewiduje się                             | 0                         |
| 2021 | 5 500                     | 0   | nie przewiduje się                             | 0                         |
| 2022 | 6 000                     | 30 000  | nie przewiduje się                             | 0                         |

\* koszty ustalono na podstawie kosztów materiałów budowlanych.

Wydatki ujęte w powyższej tabeli dotyczą wyłącznie zasobu mieszkaniowego Gminy Goniądz powierzonego obsłudze gospodarczo — administracyjnej Zakładowi Usług Komunalnych w Goniądzu. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji zwiększono o inflację.

### **Rozdział 9.**

#### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Remonty budynków odbywać się będą bez zamian mieszkań.
2. Planowana sprzedaż lokali na lata 2018 — 2022.

| Rok         | Liczba lokali | Uzyskana kwota zł |
|-------------|---------------|-------------------|
| <b>2018</b> | <b>3</b>      | <b>80 000</b>     |
| <b>2019</b> | <b>3</b>      | <b>25 000</b>     |
| <b>2020</b> | <b>2</b>      | <b>15 000</b>     |
| <b>2021</b> | <b>2</b>      | <b>15 000</b>     |
| <b>2022</b> | <b>2</b>      | <b>15 000</b>     |

**Rozdział 10.**  
**SPRAWOZDAWCZOŚĆ**

Sprawozdanie z wykonania niniejszego programu Radzie Miejskiej w Goniądzu przedkładane będzie rokrocznie do końca marca roku następnego.