

**UCHWAŁA NR XX/123/12
RADY MIEJSKIEJ W GONIĄDZU**

z dnia 27 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz
na lata 2012-2016**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. z 2001 r. Dz. U. Nr, 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) 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 (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Miejska w Goniądzu

uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz na lata 2012-2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Goniądza.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXI/126/08 Rady Miejskiej w Goniądzu z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r., Nr 146, poz. 1425).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Piotr Gabriel Haffke

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/123/12
Rady Miejskiej w Goniądzu
z dnia 27 czerwca 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GONIĄDZ NA LATA 2012-2016

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Goniądz obejmuje 5 kolejnych lat 2012-2016.

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 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), 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. Ilekcóż 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 stanowi 37 mieszkań o łącznej powierzchni 1156,09 m², usytuowanych w 8 budynkach będących w całości własnością gminy i w 5 budynkach wspólnotowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Goniądz.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali Ogółem	Ilość lokali sprzedanych	Ilość lokali komunalnych
1	Goniądz, ul. Kościuszki 3	10	6	4
2	Goniądz, Pl. 11 Listopada 18	8	7	1
3	Goniądz, Pl. 11 Listopada 31	5	3	2
4	Goniądz, Pl. 11 Listopada 34	6	4	2
5	Goniądz, Pl. 11 Listopada 36	8	5	3
6	Goniądz, ul. Szpitalna 2	2	-	2
7	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	5	-	5

8	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 52	4	-	4
9	Downary 52	1	-	1
10	Wroceń Szkoła	2	-	2
11	Klewianka Szkoła	2	-	2
12	Osowiec Szkoła i Dom Nauczyciela	7	-	7
13	Downary Szkoła	2	-	2
RAZEM		62	25	37

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 ich 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 ich 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 tj. we Wroceniu lub Osowcu.

Potrzeby mieszkaniowe i ich realizacja w latach 2008-2011

Rok	Ilość rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne	Najem mieszkań komunalnych
2008	1	0
2009	1	0
2010	3	0
2011	3	0

Ze względu na mały ruch naturalny ludności brak jest lokali przewidzianych do wynajęcia w zasobie mieszkaniowym na terenie miasta Goniądz. Złożone w poprzednich latach podania 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 4 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.

Wyposażenie lokali mieszkalnych w poszczególne instalacje.

	Budynki wyposażone w instalację:		
	- elektryczną, - wodną, - kanalizacyjną, - co	- elektryczną, - wodną, - kanalizacyjną	- elektryczną, - wodną
Ilość budynków	6	6	1
Udział procentowy	46,15%	46,15%	7,69%

Z analizy powyższej tabeli wynika, że 1 budynek mieszkalny należałoby wyposażyć w instalację kanalizacyjną, natomiast 53,84% budynków wymaga wymiany pieców kaflowych i zainstalowania centralnego ogrzewania budynków.

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
2012	3
2013	4
2014	4
2015	4
2016	4

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 inwerstycyjnych budynków (konserwacja + naprawy), celem utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym.

Stawkę czynszu 1 m² 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

2. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) 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 na terenie miasta i w miejscowości Downary 52 prowadzi Zakład Usług Komunalnych w Goniądzu.

2. W przypadku likwidacji poszczególnych szkół przewiduje się zwiększenie zakresu obsługi administracyjno-gospodarczej mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz Zakładowi Usług Komunalnych w Goniądzu o mieszkania opuszczane przez najemców będących pracownikami likwidowanych szkół.

3. Obsługę administracyjno – gospodarczą mieszkaniowego zasobu Gminy Goniądz przy funkcjonujących szkołach prowadzą dyrektorzy poszczególnych szkół.

4. 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	Rodzaj robót
2012	Goniądz, ul. Szpitalna 2	zamurowanie otworów w ścianach szczytowych
	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	uszczelnienie rynien
2013	Goniądz, ul. Szpitalna 2	zmiana pokrycia dachowego, malowanie klatki schodowej
	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	malowanie klatki schodowej
2014	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 6	wymiana desek wiatrowych dachu
2015	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 52	docieplenie ścian zewnętrznych
2016	Goniądz, ul. Wojska Polskiego 52	wykonanie opaski betonowej

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)
2012	4 000	20 000	0	0
2013	4 500	25 000	0	0
2014	5 000	20 000	0	0
2015	5 500	25 000	0	0
2016	6 000	20 000	0	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 Goniądzu. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji zwiększono o inflację.

Rozdział 9.

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

- 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.
- Planowana sprzedaż lokali na lata 2012 – 2016.

Rok	Liczba lokali	Uzyskana kwota (zł)
-----	---------------	---------------------

2012	3	25 000
2013	4	32 000
2014	4	35 000
2015	4	35 000
2016	4	36 000

Rozdział 10.
SPRAWOZDAWCZOŚĆ

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