

**UCHWAŁA NR XVIII/151/20
RADY MIEJSKIEJ W JEDWABNEM**

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne 2020-2024 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jedwabnego.

§ 3. Traci Moc Uchwała Nr XXIX/162/13 Rady Miejskiej w Jedwabnem z dnia 22 listopada 2013 r. w sprawie Uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne oraz UCHWAŁA NR XIV/122/16 RADY MIEJSKIEJ W Jedwabnem z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/162/13 Rady Miejskiej W Jedwabnem z dnia 22 Listopada 2013 Roku w sprawie Uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Jedwabne.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Górski

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY JEDWABNE
NA LATA 2020-2024**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o art. 21 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, stanowi formalną podstawę realizacji własnego zadania gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii, dotyczącej gospodarowania zasobem i równocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

1. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Jedwabne na dzień 31.12.2019 r.

Wielkość zasobów mieszkaniowych systematycznie maleje w związku z prowadzoną przez Gminę sprzedażą mieszkań. Według stanu na ostatni dzień roku 2019 Gmina Jedwabne sprzedała w latach 2015-2019, 9 mieszkań o powierzchni 343,93 m², a 70 mieszkań o łącznej powierzchni 1348,07 m², jest w dalszym ciągu własnością Gminy Jedwabne. Poniższe zestawienie określa lokalizację lokali mieszkalnych z podaniem ich powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach.

Wykaz lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1.

Lp	Budynek/adres	Ilość Lokali w budynku	Pow. Użytk. całego budynku w m ²	Powierzchnia będąca własnością gminy	Ilość lokali będących własnością gminy
1.	Woj. Polskiego 5 W	6	283,59	48,43	1
2.	Pl. Jana Pawła II 19	6	193,55	193,55	6
3.	Pl. Jana Pawła II 19a W	3	87,77	27,00	1
4.	Szkołna 10 w tym socjalne	6 1	226,37	226,37 38,80	6
5.	Przytułska 3 w tym socjalne	7 3	204,03	193,77 63,00	7
6.	Łomżyńska 8 W	8	227,03	23,78	1
7.	Spółdzielcza 10 W	16	591,52	73,94	2
8.	Przestrzelska 21	5	167,09	167,09	5

9.	Przestrzelska 25	8	254,61	254,61	8
10.	Poświętna 3 w tym socjalne	5 1	139,53	139,53 15,00	5
	Ogółem w tym socjalne	70 5	2375,09	1348,07 116,80	42 5
	Lokale zastępcze				
1	Szkoła Podstawowa Konopki Chude	2	67,20	67,20	2
2	Baraki mieszkalne Ul. Wesoła w Jedwabnem	3	36	36	3
	Ogółem	75	2 478,29	1 451,27	47

W - wspólnoty w których znajdują się mieszkania komunalne

2. Stan techniczny lokali.

- w instalacje wodociągową wyposażonych jest 41 lokali a w kanalizację wyposażonych jest 41 lokale będące własnością gminy;
- w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną wyposażone są 2 lokale zastępcze w budynku Szkoły Podstawowej w Konopkach Chudych, będące własnością gminy;

W latach 2020-2024 nie przewiduje się dokonywania zamian lokali w związku z remontem lokali i budynków. Na lokale socjalne i zastępcze przeznaczają się będzie lokale zwalniane w budynkach: Pl. Jana Pawła II 19, Szkolna 10, Przytułska 3, Przestrzelska 21, Przestrzelska 25, Poświętna 3 w Jedwabnem Rotacja lokali jest jednak znikoma, toteż należy stwierdzić, że palącym problemem Gminy Jedwabne jest pozyskanie lokali socjalnych i zastępczych.

Zamiana lokalu może nastąpić, jeżeli najemca lokalu mieszkalnego nie skorzysta z propozycji wykupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Równocześnie przewiduje się, że w dalszym ciągu będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, będących własnością Gminy Jedwabne ich dotychczasowym najemcom i na ich wniosek, lub na wniosek Burmistrza Jedwabnego – dotyczy lokali będących w zarządzie Wspólnot Mieszkaniowych, w oparciu o zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami i stosownymi uchwałami Rady Miejskiej.

Lokale mieszkalne zostały przeznaczone do sprzedaży w n/w budynkach wielorodzinnych w Jedwabnem :

- Wojska Polskiego 5 - 1.szt.
- Pl. Jana Pawła II 19A - 1.szt.
- Spółdzielcza 10 - 2.szt.
- Łomżyńska 8 - 1 szt.

Nie będzie prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych z n/w budynków ze względu na przeznaczenie n/w lokali na lokale socjalne i zastępcze:

1. Pl. Jana Pawła II 19,
2. Szkolna 10,
3. Przytulska 3,
4. Przestrzelska 21,
5. Przestrzelska 25,
6. Poświętna 3

Planuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych utrzyma się poziomie około 1 lokalu mieszkalnego rocznie i średniej ogólnej powierzchni 30 m². Zakłada się roczny wzrost cen mieszkań o 5 % w kolejnych latach, przy jednoczesnym utrzymaniu 50-90 % bonifikaty. Pozwoli to na osiągnięcie następujących wpływów ze sprzedaży, w rozłożeniu na poszczególne lata:

- 2020 r. - 7 000 zł.
- 2021 r. - 6 000 zł.
- 2022r. - 6 000 zł.
- 2023 r. - 4 000 zł.
- 2024r. - 3 000 zł.

Prognozowaną, łączną ilość lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu miasta, przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali komunalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2.

	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023r.	2024 r.	2025 r.
Ilość lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5	4	3	2	1	0
Ilość lokali socjalnych i zastępczych	10	12	14	16	18	20
Ilość pozostałych lokali komunalnych	60	58	56	54	52	50
Razem	75	74	73	72	71	70

4. Analiza potrzeb remontowych.

Z uwagi, iż większość lokali mieszkalnych, będących własnością miasta, znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych należy podkreślić, że wola realizacji remontu zależy od podjęcia stosownych uchwał przez właścicieli. Gmina będzie wspierać wszystkie inicjatywy właścicieli w zakresie wykonania takich remontów.

W budynkach, gdzie gmina jest jednym z właścicieli lokali mieszkalnych, będzie wspierać inicjatywę właścicieli w zakresie wymiany pokryć dachowych azbestocementowych.

Przewiduje się, że w latach 2020-2024, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie nie pogorszonym, miasto poniesie wydatki na remonty zgodnie z poniższym zestawieniem.

Tabela nr 3.

Lp.	Zakres remontu	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Wymiana okien	0	0	5.000	5.000	5.000
2.	Wymiana pokryć dachowych wraz z wymianą elementów więźby dachowej	0	0	30.000	30.000	30.000
3.	Modernizacja instalacji elektrycznej	15.000	0	0	0	0

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla wskazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

5. Zasady polityki czynszowej.

Niezbędne jest ustalenie wysokości czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony, na poziomie zapewniającym pełne pokrycie kosztów eksploatacji lokali, przy założeniu, że wysokość maksymalnej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy nie powinna stanowić przesłanki do pomniejszenia kwoty zapotrzebowania na dotację.

Podwyżki stawek czynszu nie mogą być wprowadzone częściej, niż co 6 miesięcy, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Zakłada się, że stawka czynszu nie przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej budynku, podanej przez wojewodę dla Województwa Podlaskiego. Celowym jest zachowanie dotychczasowej skali zróżnicowania stawek czynszu uwzględniających czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową w proporcjach ustalonych jak niżej.

Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o. – stawka bazowa

Czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu określa tabela nr 4

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza (%)	Stan techniczny budynku (stopień zużycia w %) (1)			Usytuowanie mieszkania w budynku		Usytuowanie budynku	
		20-40	40-60	Powyżej 60	Korzystne	Niekorzystne	Korzystne (2)	Niekorzystne (3)
1. Mieszkanie bez urządzeń sanitarnych i c.o.	100	- 10	- 20	- 30	-	- 10	-	- 10
2. Wyposażone tylko w instalację wodociągową,	120							
3. Wyposażone tylko w instalację wodno – kanalizacyjną	130							
4. Wyposażone w								

instalację wodno-kanalizacyjną oraz C.o.	150							
5. Wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, C.o oraz ciepłą wodę.	160							

1. Na podstawie „książki obiektu budowlanego” prowadzonej przez zarządcę budynku
2. Mieszkanie ciemne, z widokiem na niekorzystne otoczenie (uciążliwy zakład przemysłowy, podwórze, studnia, śmietnik, itp.)
3. Niekorzystne usytuowanie budynku (brak w otoczeniu zieleni, ruchliwa ulica itp.,)

Inne czynniki regulujące podstawową stawkę czynszu:

Wykonanie przez najemcę we własnym koszcie elementów wyposażenia lokalu za zgodą wynajmującego i bez zwrotu poniesionych nakładów stanowi podstawę do zaniechania stosowania podwyżki czynszu z tego tytułu na okres określony pisemnie przez wynajmującego.

W przypadku wystąpienia kilku lub wszystkich czynników obniżających stawkę podstawową czynszu, podlegają one zsumowaniu.

Najemca może dokonywać w lokalu ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie sporządzonej na piśmie umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu oraz termin zakończenia prac budowlanych. Ulepszenia winny być wykonane pod nadzorem zarządcy, wg kosztorysu zaakceptowanego przez zarządcę.

Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń stanowią podstawę do obniżenia czynszu, lecz nie więcej niż 30%, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów.

Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym

6. Sposób zarządu lokalami i budynkami będącymi własnością Gminy Jedwabne

Przewiduje się, że w latach 2020-2024 mieszkaniowym zasobem Gminy Jedwabne będzie zarządzało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Jedwabnem, 18-420 Jedwabne ul. Mickiewicza 4.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Zakłada się, że w latach 2020-2024 podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, w zakresie budynków już istniejących, będą wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych i dotacje celowe.

8. Planowane wydatki miasta na utrzymanie zasobu w latach 2020-2024.

Wysokość wydatków, którą podaje poniższa tabela, została określona przy założeniu, że w latach 2020-2024 koszty zarządu i eksploatacji wzrastać będą o 5 % rocznie.