

**UCHWAŁA NR XXIV/166/2018
RADY GMINY NURZEC-STACJA**

z dnia 12 kwietnia 2018 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2018-2022.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zm. poz. 2232, z 2018r. poz. 130) w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zm. z 2017r. poz. 1442, 1529, z 2018r. poz. 374) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2018 - 2022 określa kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań Gminy Nurzec-Stacja w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych.

2. Przyjmuje się następujące priorytety Programu, poczynwszy od najbardziej istotnych dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) zapewnienie lokali osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c) przeznaczonych do zbycia,
 - d) stanowiących współwłasność Gminy;
- 2) zapewnienie lokali osobom o niskich dochodach oraz eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego;
- 3) zapewnienie osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych;
- 4) inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu oraz zmniejszenie liczby dłużników;
- 5) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 6) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy przy jednoczesnej kontynuacji budownictwa mieszkaniowego;

§ 2. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Nurzec-Stacja;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Nurzec-Stacja;
- 3) Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2018 – 2022, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy;
- 6) pomieszczeniu tymczasowym - rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy;

- 7) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

Rozdział 2.

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 3. Zadania określone w §1 ust. 2 Programu Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy bądź wynajmując budynki, lokale i pomieszczenia od innych właścicieli.

§ 4. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy według stanu na dzień 01.03.2018 r. stanowi 25 lokali mieszkalne o łącznej pow. użytkowej 1170 m².

2. Gmina w swoim zasobie mieszkaniowym, o którym mowa w ust. 1 nie posiada lokali socjalnych.

3. Według stanu na dzień podany w ust. 1 Gmina dysponuje 3 pomieszczeniami tymczasowymi.

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu według stanu na dzień 01.03.2018 r.:

- 1) 8,0% posiada instalację c.o.;
- 2) 76,0% posiada instalację kanalizacyjną podłączoną do kanalizacji ogólnej;
- 3) 92,0% posiada instalację z.w.u;
- 4) żaden z lokali nie posiada instalacji c.w.u.;
- 5) żaden z lokali nie posiada instalacji gazowej.

§ 6. 1. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Stan zasobu mieszkaniowego	25	18	15	13	11
w tym lokale socjalne	0	0	0	1	1

2. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy, bowiem ustalone plany związane z wykwaterowaniem budynków podlegających rozbiórce mogą odbiegać od stanu rzeczywistego. Na powyższe wpływają trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynku zagrożonego lub wyłączonego z użytkowania.

§ 7. 1. Przewiduje się, że w ciągu najbliższych lat nastąpią zmiany mieszkaniowego zasobu gminy przy jednoczesnym wzroście liczby wchodzących w jego skład lokali socjalnych. Istotną przyczyną, która będzie miała wpływ na powyższe będą sprzedaże nieruchomości zabudowanych budynkami z lokalami mieszkalnymi, których utrzymanie jest nieuzasadnione.

2. Przyjmuje się, że realizacji zadań, w postaci zapewnienia lokali osobom o niskich dochodach oraz eksmitowanym, którym sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, będą służyć lokale w funkcjonujących i planowanych do realizacji budynkach stanowiących w pełni własność Gminy.

§ 8. W celu umożliwienia realizacji założeń Programu należy dążyć do uzyskania niezbędnej ilości lokali i pomieszczeń tymczasowych poprzez:

- 1) adaptację budynków gminnych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową
- 2) budowę budynków mieszkalnych;
- 3) zakup nieruchomości od innych właścicieli;
- 4) wynajmowanie lokali, bądź budynków od innych właścicieli;
- 5) przeznaczenie istniejącego zasobu mieszkalnego na cele socjalne;
- 6) wynajmowanie pomieszczeń z przeznaczeniem o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 3.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

§ 9. Gmina, wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 10. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitałnych oraz modernizacji.

2. Priorytetowym celem inwestycyjnym jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności winny być podejmowane prace zmierzające do zabezpieczania konstrukcji budynków i instalacji technicznych. Podejmowane remonty winny mieć na celu uzyskanie zasobu mieszkaniowego na poziomie technicznym gwarantującym:

- 1) w zakresie standardu budynków:
 - a) sprawną instalację odgromową,
 - b) stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo,
 - c) elewację budynku bez ubytków,
 - d) sprawną instalację elektryczną,
 - e) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - f) schludne i estetyczne otoczenie budynków,
 - g) sprawne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

2) w zakresie standardu lokali:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury źródła ciepła,
- b) sprawną wentylację w kuchni i łazience,
- c) sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- d) sprawne instalacje elektryczne,
- e) wyposażenie lokalu w urządzenia sanitarne.

3. Jako priorytetowe działania inwestycyjne należy uznać również poprawę stanu technicznego lokali i budynków komunalnych poprzez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno - kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania oraz likwidację pustostanów.

§ 11. Wydatki na remonty obejmują kwoty niezbędne do wykonania remontów budynków stanowiących własność Gminy.

§ 12. Planowane nakłady finansowe na remonty budynków mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Ogółem budynki gminne	0	10 000	12 000	14 000	15 000

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach stanowiących własność Gminy.

§ 14. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określać będzie odrębna uchwała Rady Gminy Nurzec-Stacja.

§ 15. Dążąc do realizacji celu, o którym mowa w § 13 Programu, Gmina może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, tj. z prawa wypowiedzenia umowy najmu, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Ilość lokali	7	3	2	2	2

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ I OBNIŻKI CZYNSZU

§ 17. 1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności konserwacji i bieżących remontów.

2. Mając na uwadze realizację celu, o którym mowa w ust. 1, działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na:

- 1) weryfikacji w 2018 r. stawki czynszu,
- 2) waloryzacji, w latach 2018-2022, obowiązujących stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Odstąpienie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2 pkt 2 jest możliwe w przypadku, gdy koszty jej wprowadzenia przewyższą przychody z waloryzacji.

§ 18. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się, z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) położenie lokalu w budynku, kondygnacja;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 2) ogólny stan techniczny budynku.

§ 19. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali jak również wysokość czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu ustala Wójt Gminy Nurzec-Stacja, w drodze zarządzenia zgodnie z zasadami wynikającymi z § 17 ust. 2.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 20. Organizacja zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywana jest przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Gminy.

§ 21. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu, w szczególności:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wydzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, ze zm.);
- 2) wykonywanie uprawnień właścicielskich określonych w przepisach szczególnych t.j. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.), w tym ustanowienie zarządcy przymusowego na podstawie art. 26 tej ustawy;
- 3) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzanych nieruchomości, stanowiących własność Gminy, stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.), w tym występowanie w powyższych sprawach przed organami administracji publicznej;

- 4) podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych w rozumieniu ustawy;
- 5) wykonywanie czynności określonych w art. 752 i następne Kodeksu cywilnego w odniesieniu do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym lub takich, których właściciele nie sprawują zarządu nieruchomościami, a w przeszłości zarząd nad nieruchomością ustalono decyzją administracyjną;
- 6) dokonywanie wszelkich czynności procesowych, w zakresie określonym w art. 91 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz. 155, z późn. zm.) oraz w postępowaniu upadłościowym, układowym i naprawczym, jak również w postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz organami administracji publicznej;
- 7) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 8) prowadzenie windykacji należności.

§ 22. Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2018-2022.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ 23. Przyjmuje się przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Koszty remontów	0	20 000	15 000	10 000	10 000
Koszty modernizacji lokali i budynków	0	30 000	25 000	20 000	15 000
Wydatki inwestycyjne	0	30 000	25 000	20 000	15 000

§ 24. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z czynszów za lokale użytkowe i dzierżawę nieruchomości gminnych.

§ 25. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw nieruchomości,
 - b) środki z budżetu gminy;
- 2) środki zewnętrzne:
 - a) finansowe wsparcie na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego,
 - b) preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa,
 - c) fundusze specjalne, fundusze z Unii Europejskiej lub inne fundusze publiczne.

Rozdział 8.

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 26. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności polegające na:

- 1) prowadzeniu systemowej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie lokali zamiennych osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - b) przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na inwestycje celu publicznego,
 - c) przeznaczonych do zbycia,
- 2) zapewnieniu lokali i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisyjnych;
- 3) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 4) rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- 5) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 6) przeznaczaniu do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie z uwagi na małą ilość lokali jest nieuzasadnione;

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nurzec-Stacja.

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

Przewodniczący Rady

Zenon Podbielski