

UCHWAŁA NR XXVI/256/09
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

29 stycznia 2009 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Supraśl na lata 2009-2012**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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, 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), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 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, 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) - uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ .1 Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2009 - 2012.

§ .2 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

-)1 Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Supraśl,
-)2 Programie - należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Supraśl na lata 2008-2012, określony w niniejszej uchwale,
-)3 ustawie - należy przez to rozumieć ustawę 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 ze zm.),
-)4 uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
-)5 mieszkaniowym zasobie Gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy,
-)6 lokalu - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
-)7 lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, a także lokal o obniżonym standardzie w tymczasowym obiekcie budowlanym,
-)8 lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy,
-)9 czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
-)10 KZB - należy przez to rozumieć Komunalny Zakład Budżetowy,

§ .3 Program będzie przyczyniał się do realizacji następujących celów :

-)1 racjonalizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz gospodarki czynszowej poprzez urealnienie stawki czynszu oraz poprzez stosowanie obniżek dla osób o niskich dochodach,
-)2 rozwoju komunalnego budownictwa mieszkaniowego,
-)3 poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
-)4 prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Gminy do poziomu jego docelowej minimalnej wielkości, o której mowa w § 7 uchwały.

§ .4 1.Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do realizowania ustawowych zadań przez Gminę w zakresie zapewniania lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

.2 Przyjmuje się następujące priorytety Programu, poczynwszy od najbardziej istotnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy :

-)1 zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych wyłączonych z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców;
-)2 zapewnianie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,
-)3 zapewnianie lokali socjalnych osobom eksmitowanym (z prawem do lokalu socjalnego) z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z zasobów mieszkaniowych innych właścicieli;
-)4 zapewnianie lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, nie posiadającym prawa do innego lokalu.

ROZDZIAŁ II

PROGNOZA WIELKOŚCI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZASÓB LOKALI W DYSPOZYCJI GMINY

§ .5 Zadania określone w § 4 ust. 1 uchwały, Gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy bądź w inny sposób, m.in. wynajmując lokale od innych właścicieli.

§ .6 1.Stan mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 30 listopada 2008 r. przedstawiał się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Liczba budynków ogółem :	27
	1) stanowiących własność gminy	26
	2) wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	1
2.	Liczba lokali mieszkalnych :	74
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	65
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	9
3.	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych w m ² :	2.629,39
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	2.109,79
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	519,60
4.	Liczba osób zamieszkujących w lokalach gminnych	350

	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	295
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	55
5.	Średnia wielkość lokalu mieszkalnego w m ² :	35,53
	1) w budynkach stanowiących własność Gminy	32,46
	2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	57,73
6.	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	1
	1) zarządzanych przez Komunalny Zakład Budżetowy	26
	2) będących w obcym zarządzie	1
7.	Średni udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych (w %)	56,25

W mieszkaniowym zasobie Gminy nie utworzono zasobu lokali socjalnych na dzień 30 listopada 2008r.

§ .7 W celu zapewnienia właściwych warunków realizacji zadań Gminy zakłada się, że mieszkaniowy zasób Gminy nie może wynosić mniej niż 7 lokali w tym 3 lokale socjalne.

§ .8 1.Przewiduje się, że w ciągu kilku najbliższych lat liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy będzie systematycznie malała przede wszystkim ze względu na stworzenie preferencyjnych zasad wykupu lokali wraz z systemem bonifikat.

.2 Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach :

Lokale	2008	2009	2010	2011	2012
Lokale mieszkalne :	27	23	19	15	11
w tym lokale socjalne	-	3	4	5	6

.3 W celu zaspokojenia potrzeb Gminy w zakresie lokali socjalnych wielkość tego zasobu powinna wynosić w 2012 roku około 6-7 lokali

§ .9 Stan techniczny 27 budynków na dzień 30 listopada 2008 r będących w zarządzie KZB przedstawiał się następująco:

Lp.	Położenie budynku	Rok budowy	Lokale - ilość	Przewidywane remonty
1.	ul. Konarskiego 6	1925	2/3	naprawa kominów, obróbki blacharskie, wymiana drzwi w lokalu Nr 2
2.	ul. 3 Maja 22	1910	2/3	wymiana okien, oraz pieca kaflowego
3.	ul. 3 Maja 10	1850	2/4	wymiana drzwi wejściowych
4.	ul. 3 Maja 3a	1900	5/2	wymiana drzwi wejściowych, naprawa instalacji elektrycznej w korytarzu
5.	ul. 3 Maja 3	1860	1/4	posadzki na korytarzu, malowanie korytarza
6.	ul. Cieliczańska 24	1860	1/5	malowanie wnętrza

7.	ul. 11 Listopada 31	1885	2/4	komin, drzwi zewnętrzne, okna, posadzka korytarz, obróbki blacharskie
8.	ul. 11 Listopada 25	1905	2/1	pokrycie dachu, ściana szczytowa i frontowa
9.	ul. 11 Listopada 20	1900	2/4	pokrycie dachu, rynny, obróbki blacharskie
10.	ul. Konarskiego 4	1950	3/6	docieplenie ścian, naprawa schodów drewnianych, daszku nad wejściem, komin
11.	ul. Lewitówka 31	1930	6/1	remont wolnego mieszkania
12.	ul. Kościelna 1	1930	2/2	komin, pokrycie dachu, obróbki blacharskie, rynny, drzwi wejściowe
13.	ul. Ogrodowa 7	1850	6/4	pokrycie dachu, fundamenty, komin, rynny, obróbki blacharskie
14.	ul. Piłsudskiego 36A	1890	6	fundamenty, ściany szczytowe, pokrycie dachowe, posadzki
15.	ul. Piłsudskiego 36	1890	2/4	pokrycie dachu, obróbki blacharskie, rynny, wymiana okien
16.	ul. Piłsudskiego 28	1910	5/1	fundamenty, drzwi wejściowe, pokrycie dachu, kominy, obróbki blacharskie, rynny, instalacja elektryczna
17.	ul. Piłsudskiego 22	1910	2/3	ściana szczytowa, kominy, obróbki blacharskie, rynny, drzwi wejściowe, malowanie elewacji
18.	ul. Nowa 5 A	1890	3/2	kominy, obróbki blacharskie, otynkowanie komina na poddaszu
19.	ul. Posterunkowa 7	1890	2/7	pokrycie dachu, obróbki blacharskie, rynny
20.	ul. Nowy Świat 52	1930	2/4	naprawa komina, pokrycie dachowe, drzwi wejściowe, okna - lokal nr. 1
21.	ul. Nowy Świat 25	1930	1/4	pokrycie dachu, rynny, ściany szczytowe, klatka schodowa, malowanie poddasza
22.	ul. Słowackiego 3	1985	9/7	rynny, drzwi wejściowe, malowanie klatki schodowej

23.	ul. Piaskowa 8		1	budynek nie zamieszkały,zamknięty
24.	ul. Butkiewicza i Ulmana 12		1	mieszkania wolne
25.	ul.Białostocka 40		2	mieszkania wolne
26.	ul. Cieliczańska 32		1	mieszkania wolne
27.	Turo 1		1	nie przewiduje się przyprowadzenia remontów do chwili jego odzyskania
	Razem		74	

ROZDZIAŁ III

REMONTY I MODERNIZACJA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

- § .10Działania remontowe i modernizacyjne wynikać będą z planów gospodarczych oraz przeglądów technicznych budynków przeprowadzanych przez KZB oraz wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.
- § .11W 2009 r. planuje się wykonanie bieżących prac remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy na kwotę około 10.000 zł.
- § .12W związku z planowanym wzrostem stawki czynszu nakłady na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy powinny wzrosnąć w 2009 r. o około 3 % i wielkość ta powinna utrzymać się do 2012 r.
- § .13W latach 2009-2012 przewiduje się w 1 budynku będącym w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej - ul. Słowackiego 3 inwestycję w postaci wykonania instalacji gazowej.

ROZDZIAŁ IV

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

- § .14Sprzedaż 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 ich najemców określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Supraślu.
- § .15W ostatnich 5 latach średnia roczna ilość sprzedawanych lokali wyniosła ok. 6. W celu utrzymania minimalnej ilości lokali mieszkalnych niezbędnych dla realizacji ustawowych zadań Gminy, konieczne jest wykonanie remontów w mieszkaniach będących w dyspozycji KZB i w chwili obecnej wolnych.
- § .16Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do czasu osiągnięcia minimalnej wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy, tj. do 7 lokali mieszkalnych.
- § .17W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy mniejszym niż 20%.

§ .18 Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008-2012 oraz dochody ze sprzedaży kształtują się następująco:

		2008	2009	2010	2011	2012
Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych		4	4	4	4	4
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego bez bonifikaty		530	600	620	620	650
Średnia cena za 1 m ² lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty	40%	320	360	372	372	390

ROZDZIAŁ V

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ .19 Z uwagi na stan techniczny i standard mieszkaniowego zasobu Gminy, polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych w co najmniej niepogorszonym stanie technicznym. W tym celu należy dążyć do uzyskania stawki czynszu na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

§ .20 Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

- 1) ochroną uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) stałym polepszaniem stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 3) zwiększeniem nakładów na remonty budynków mieszkalnych.

§ .21 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) lokal położony w budynku o zabudowie wolnostojącej, w którym znajdują się nie więcej niż 4 lokale użytkowe
- 2) lokal położony na II piętrze w budynku,
- 3) lokal położony w budynku wybudowanym po 01.01. 1986r oraz lokal znajdujący się w budynku w którym przeprowadzono kapitalny remont po 01.01.1986r.
- 4) lokal położony w budynku wybudowanym przed 31.12.1945r.
- 5) ogólny stan techniczny lokalu .
- 6) brak w lokalu instalacji sanitarnej

-)7 lokal wyposażony w gaz przewodowy i w ciepłą wodę
-)8 lokal z pokojem, kuchnią lub wnetrzną bez oświetlenia naturalnego

ROZDZIAŁ VI

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

§ .22 Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy opiera się obecnie na:

-)1 jednostce organizacyjnej Gminy odpowiedzialnej za zarządzanie zasobem mieszkaniowym, tj. KZB;
-)2 właściwej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta - Referacie Infrastruktury

§ .231. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy będą wynikać:

-)1 z działań prowadzonych przez KZB, zmierzających do:
 -)a stałego podnoszenia standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
 -)b zwiększenia efektywności gospodarowania majątkiem Gminy,
 -)c zabezpieczania interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
-)2 ze wzmożonego nadzoru i kontroli właściwej komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego nad działalnością KZB.

Gmina może powierzyć zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy podmiotowi innemu niż KZB

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

§ .241. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wyniosła ogółem 3,85 zł/m² powierzchni użytkowej, w tym na remonty - 1,50 zł/m² powierzchni użytkowej (dotyczy lokali w budynkach komunalnych, według danych na dzień 30 listopada 2008 r.). Zakłada się, że wysokość tych wydatków będzie wzrastać w kolejnych latach co najmniej o wskaźnik wzrostu stawki czynszu (w zł/m² p.u./miesiąc).

.2 Przewidywaną wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela:

Rok	2008	2009	2010	2011	2012
Koszty eksploatacji budynków mieszkalnych	13.008	14.300	15.00	15.500	16.000

Koszty remontów i awarii budynków mieszkalnych, w tym koszty poniesione na fundusz remontowy w obcym zarządzie	9.839	17.356	17.886	18.422	18.974
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych będących w obcym zarządzie	1.560	6.238	6.425	6.617	6.815
Koszty zarządu nieruchomości w budynkach zarządzanych przez KZB	97.000	104.500	107.635	110.864	114.200

.3 Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy składają się:

-)1 koszty bieżącej eksploatacji;
-)2 koszty wynagrodzenia zarządcy;
-)3 zaliczki na fundusz remontowy;
-)4 koszty remontów kapitalnych i modernizacji.

§ .25 Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

-)1 środki wewnętrzne:
 -)a środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m.in. z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 -)b wpływy z funduszu remontowego tworzonego w ramach budżetu KZB,
-)2 środki zewnętrzne:
 -)a finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na pokrycie kosztów przedsięwzięć polegających na tworzeniu przez Gminę zasobu lokali socjalnych,
 -)b preferencyjne kredyty przewidziane dla mieszkalnictwa.

ROZDZIAŁ VIII

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, a w szczególności do:

-)1 efektywnego funkcjonowania w KZB realizującego zadania Gminy w tym zakresie

-)2 pozyskiwania lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne, szczególnie dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu,
-)3 zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu poprzez:
 -)a reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności - ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny,
 -)b określenie sposobów udzielenia pomocy - ze środków pomocy społecznej, udzielenie informacji w kwestii możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź udzielenie obniżki czynszu,
 -)c skutecznej windykacji zaległości czynszowej.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ .27 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla

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