

**UCHWAŁA NR VIII/52/19
RADY GMINY MIELNIK**

z dnia 12 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik
na lata 2019 - 2023"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 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 2018 r. poz. 1234, 1496) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2019 - 2023" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielnik.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXVIII/178/18 Rady Gminy Mielnik z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2018 - 2022"

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

Przewodniczący Rady Gminy

Artur Gacki

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mielnik na lata 2019 - 2023

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zgodnie z możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych. Obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mielnik.

2. Mieszkaniowy zasób gminy przedstawia się następująco:

Lp	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Stan techniczny
1.	Mielnik, ul. Bugowa 10	1988	3	129,36 (32,6+49,2+47,56)	bardzo dobry
2.	Mielnik, ul. Brzeska 132	lata 60	1	46,17	bardzo dobry
3.	Mielnik, Plac Kościuszki 7	lata 60	3	149,73 (57,2+45,65+46,88)	bardzo dobry
4.	Tokary 4A	lata 60	1	75,43	bardzo dobry
5.	Tokary 4B	lata 60	1	79,72	dobry, wymagający remontu
6.	Mielnik, ul. Brzeska 196	lata 60	1	14,10	bardzo słaby

3. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 2. 1. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej i drożności przewodów wentylacyjnych.

2. Priorytetem w zakresie remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy jest remont budynku przy ulicy Brzeskiej 196 oraz mieszkania w miejscowości Tokary 4B.

3. W okresie objętym programem plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy uwzględnić będzie wysokość środków finansowych, jakie można przeznaczyć na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

4. W roku 2020 planowany jest remont budynku na ul. Brzeskiej 196 polegający na wymianie pokrycia dachowego oraz na oszalowaniu budynku oraz wykonaniu ogrodzenia oraz wejścia na działkę.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali. Za wynajęty lokal mieszkalny najemca obowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu w określonej wysokości.

2. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj.: opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, odbiór odpadów stałych i nieczystości płynnych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Wynajmujący podwyższy stawkę czynszu, jeśli dokona w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

4. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń mających wpływ na zwiększenie stawki czynszu, za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) brak gazu ziemnego, sieciowego,
- 2) brak centralnego ogrzewania,
- 3) brak kanalizacji,
- 4) brak ciepłej wody.

7. Obniżenie lub podwyższenie czynszu przy kilku czynnikach mających wpływ na wysokość czynszu sumuje się. Nie stosuje się obniżek czynszu za najem lokalu różnicując najemców według kryteriów osiągniętego przez nich dochodu.

8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

9. Czynsz opłacają najemcy lokali będące w zasobie mieszkaniowym gminy.

10. Na wniosek najemcy wynajmujący może stosować obniżki czynszu naliczonego w/g obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielone najemcom, których średni dochód, w przeliczeniu na członka rodziny nie przekracza 200% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym oraz 100% kwoty minimalnego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

11. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

12. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego czynszu.

13. Stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego określa Wójt Gminy Mielnik w drodze zarządzenia.

14. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

15. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Wójta jeden raz w roku.

16. Czynsz i opłaty eksploatacyjne płatne są przez najemcę lokalu z góry do 28 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu lub na wskazany rachunek bankowy.

Rozdział 5.

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

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Mielnik, który prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem, rozliczeniami czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalami mieszkalnymi, przyjmuje wnioski od najemców, ustala konieczne prace remontowe.

2. O podziale i zamianie lokali decyduje Wójt Gminy Mielnik.
3. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy Mielnik.
4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej objętej programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych, opłat za ogrzewanie oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. W miarę możliwości pozyskiwane będą także środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 7. 1. Na wydatki utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty utrzymania technicznego (obowiązkowe przeglądy instalacji i urządzeń, niezbędne remonty, doraźne naprawy, koszty konserwacji i usuwania awarii), koszty bieżącej eksploatacji budynków.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty planowanych remontów	-	20.000	-	-	
Koszty planowanych modernizacji	-	-	-	-	
Koszty utrzymania części wspólnych	3.900	4.000	4.100	4.200	4.300
Koszty bieżącej eksploatacji	10.000	11.000	11.000	12.000	12.000
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. 1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą wykonywane niezbędne, bieżące remonty lokali.

- a) z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy nie ma możliwości zamiany lokali w związku z remontem budynków i lokali,
- b) w okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, określa Rada Gminy Mielnik w drodze odrębnej uchwały.