

**UCHWAŁA NR XIV/154/16
RADY MIEJSKIEJ W MYSZYŃCU**

z dnia 26 października 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec
na lata 2017-2022**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (tj. Dz. U. z 2016 r poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Myszyńcu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2017-2022, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Myszyńca.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sławomir Świtaj

**GMINNY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MYSZYNIC NA LATA 2017 – 2022**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Myszyniec w latach 2017-2022r.

Mieszkaniowy zasób Gminy Myszyniec, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy.

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Myszyniec stanowią 52 lokale, usytuowane w 23 budynkach będących własnością Gminy Myszyniec. W okresie obowiązywania programu planuje się sprzedaż jedenaście lokali mieszkalnych. Zaplanowane na lata 2017 – 2022, prace remontowe znacznie poprawią stan techniczny lokali.

Celem niniejszego programu jest wprowadzenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadzącym do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Myszyniec, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach znajdujących się w trudnej sytuacji oraz zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy Myszyniec obejmuje:

1. Budynek komunalny, Cięćk 45 – 4 lokale mieszkalne,
2. Budynek komunalny, Krysiaki 29 – 3 lokale mieszkalne,
3. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 43a – 2 lokale mieszkalne,
4. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 43b – 3 lokale mieszkalne,
5. Budynek komunalny, ul. Kolejowa 9 – 3 lokale mieszkalne,
6. Budynek komunalny, ul. Reymonta – 2 lokale mieszkalne,
7. Budynek komunalny, ul. Dzieci Polskich 3 – 2 lokale mieszkalne,
8. Budynek komunalny, ul. Dzieci Polskich 7 – 1 lokal mieszkalny,
9. Budynek komunalny, ul. dr. Pawłowskiego 13 – 4 lokale mieszkalne,
10. Budynek komunalny, ul. dr. Pawłowskiego 15 – 4 lokale mieszkalne,
11. Budynek komunalny, Myszyniec Stary 105 – 1 lokal mieszkalny,
12. Budynek komunalny, Myszyniec – Koryta 55 – 2 lokale mieszkalne,
13. Budynek świetlicy wiejskiej Niedźwiedź – 2 lokale mieszkalne,
14. Budynek szkoły podstawowej, Olszyny 79 – 4 lokale mieszkalne,
15. Budynek byłej szkoły, Pełty 37 – 3 lokale mieszkalne,
16. Budynek komunalny, Wolkowe 1B – 2 lokale mieszkalne,
17. Budynek komunalny, Wolkowe 1C – 1 lokal mieszkalny,
18. Budynek byłej szkoły w Wykrocie, Wykrot 21 – 2 lokale mieszkalne,
19. Dom nauczyciela w Wykrocie, Wykrot 21 – 1 lokal mieszkalny,
20. Budynek komunalny, Wykrot 14 – lokal mieszkalny,
21. Budynek komunalny, Zalesie 99 – 2 lokale mieszkalne,

- 22. Budynek komunalny, Zdunek 31 – 2 lokale mieszkalne,
- 23. Budynek szkoły podstawowej Białusny Lasek – 1 lokal mieszkalny.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w Gminie Myszyniec wynosi 2 612 m².

Podczas trwania niniejszego programu planuje się budowę bloku komunalnego położonego w mieście Myszyniec. Spowoduje to powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Myszyniec, a w konsekwencji zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb mieszkańców oraz podniesienie jakości życia najemców. Budowa nowych lokali komunalnych związana jest z wprowadzeniem lokalnego programu rewitalizacji oraz sfinansowana zostanie z funduszy otrzymanych z dotacji.

Stan techniczny lokali mieszkalnych:

- 27 lokali mieszkalnych posiada stan techniczny bardzo dobry i dobry,
- 23 lokali mieszkalnych wymaga remontów bieżących,
- 2 lokale przeznaczone są do rozbiórki.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2017 – 2022

Budynki stanowiące własność Gminy Myszyniec należą do najstarszych w gminie, więc większość z nich nadal wymaga remontów. Plan remontów i modernizacji budynków komunalnych w przyszłych latach zapewni właściwe utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy oraz dostosowanie do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Po dokonaniu analizy stanu technicznego budynków przewiduje się, że w ramach posiadanych środków wykonywane będą remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Planowane prace remontowe i konserwacyjne oraz modernizacje w poszczególnych latach:

1. Rok 2017:

- a) Remont instalacji elektrycznej oraz kominów wentylacyjnych i dymowych w budynku komunalnym w m. Cięćk 45 oraz w budynku komunalnym w m. Myszyniec – Koryta 55.
- b) Remont schodów w budynku komunalnym przy ul. Pawłowskiego 15.

2. Rok 2018:

- a) Remonty instalacji elektrycznej oraz kominów wentylacyjnych i dymowych w budynkach:
 - Budynek komunalny przy ul. Kolejowa 43a, w Myszyńcu,
 - Budynek komunalny przy ul. Dzieci Polskich 3, w Myszyńcu,
 - Budynek komunalny przy ul. dr. Pawłowskiego 13, w Myszyńcu,
 - Budynek świetlicy wiejskiej w m. Niedźwiedź,
 - Budynek komunalny w m. Pełty 37,
 - Budynek komunalny w m. Wolkowe 1B,
 - Budynek komunalny w m. Wolkowe 1C,
 - Budynek komunalny w m. Wykrot 21,
 - Budynek komunalny w m. Wykrot 21 (była szkoła),
 - Budynek komunalny w m. Wykrot 14,
 - Budynek komunalny w m. Zdunek 31,
 - Budynek komunalny w m. Krysiaki 29.

3. Rok 2019:

- a) Wykonanie termomodernizacji budynku komunalnego w m. Zdunek 31.

4. Rok 2020:

- a) Wymiana pokryć dachowych w budynku komunalnym w m. Zdunek 31 i w m. Cięćk 45.
- b) Wymiana stolarki okiennej w budynku komunalnym w m. Myszyniec – Koryta 55.
- c) Rozbiórka budynku komunalnego w m. Zalesie 99.

5. Rok 2021:

- a) Wymiana stolarki okiennej oraz remont tynków w budynku komunalnym przy ul. Reymonta.
- b) Wymiana stolarki okiennej w budynku komunalnym w m. Wolkowe 21 oraz w budynku komunalnym w m. Niedźwiedź.
- c) Rozbiórka budynku komunalnego przy ul. Dzieci Polskich 7.

d) Rok 2022:

- a) Wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym w m. Myszyniec Stary 105.
- b) Wykonanie ogrodzenia w budynku komunalnym w m. Myszyniec – Koryta 55.
- c) Wymiana pokrycia dachowego w budynku komunalnym w m. Pełty 37.

III. Planowana sprzedaż lokali

W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, z którzy zajmują lokal mieszkalny, będący przedmiotem sprzedaży, a umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. W tym przypadku sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej.

Sprzedaż lokali planowana jest w latach 2017 - 2019, pozwoli ona na pozyskanie środków, które będą mogły być przeznaczone na stworzenie nowych lokali socjalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych planowana w latach 2017 – 2019:

- Budynek komunalny położony przy ulicy Kolejowej 9 – 3 lokale,
- Budynek komunalny w m. Wykrot 21 – 1 lokal.
- Budynek komunalny w m. Cięćk 45 – 4 lokale,
- Budynek komunalny w m. Krysiaki 29 – 3 lokale

IV. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz obejmuje koszty: administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania;
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest ponadto do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych, płynnych lub koszty utrzymania przydomowych oczyszczalni;
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Myszyńca.
4. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową

Czynniki obniżające stawkę czynszu:

- lokal z ustępem poza budynkiem – 10%
- lokal z kanalizacją lokalną (szambo) – 10%

Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- lokal wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną – 8%,
- lokal wyposażony w łazienkę – 10%,
- lokal wyposażony w instalację c.o. – 15%,
- lokal położony w mieście – 10%,
- lokal w bardzo dobrym stanie technicznym – 10%.

V. 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. Lokalami zarządza Burmistrz Myszyńca.
2. Burmistrz Myszyńca raz w roku przedkłada Radzie Miejskiej w Myszyńcu informację o sposobie wykorzystania lokali wchodzących w skład zasobu.
3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy winno zmierzać do zmniejszania kosztów utrzymania obiektów.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy. Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów bieżących i kapitalnych. Koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Koszty modernizacji, w tym koszty termomodernizacji lokali i budynków mogą być pokrywane ze środków budżetu gminy oraz środków pomocowych zewnętrznych. W latach 2017-2022 źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego będą środki pochodzące z czynszu najmu i środki wydzielone na ten cel w budżecie. Niedobór środków na w/w cel powinien być finansowany również z innych źródeł. Utrzymanie budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymaga większych nakładów finansowych niż przychody wynikające z czynszów.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Planuje się następującą wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem:

Rok	Koszty bieżące	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2017	5 000,00zł	30 000,00zł	-
2018	5 000,00zł	30 000,00 zł	-
2019	5 000,00zł	-	30 000,00 zł
2020	5 000,00zł	30 000,00 zł	-
2021	5 000,00zł	30 000,00zł	-
2022	5 000,00zł	30 000,00 zł	-

W trakcie trwania niniejszego programu nie przewiduje się kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, którymi gmina jest współwłaścicielem oraz wydatków inwestycyjnych.

VIII. Inne działania w kierunku wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym

W przyszłych latach przewiduje się prace remontowe i modernizacyjne, które nie będą miały wpływu na funkcjonowanie lokali mieszkalnych, nie będzie więc potrzeby zapewnienia lokali zamiennych.

W okresie obowiązywania programu w latach 2017 – 2022 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wolnostojących tj. budynek komunalny przy ul. Kolejowej 9, w miejscowości Wykrot 21, Cięćk 45, Krysiaki 29. Sprzedaż planowana jest w latach 2017-2019. Sprzedane zostaną sześć budynków, w których zlokalizowane jest jedenaście lokali mieszkalnych. W pozostałych latach obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży lokali.

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia „Gminnego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2017-2022”

Zgodnie z 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 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący okres co najmniej 5 lat.

Ponieważ przyjęty uchwałą Nr XVIII/145/12 Rady Miejskiej w Myszyńcu z dnia 16 października 2012 roku „Gminny Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Myszyniec na lata 2012-2016” przestał obowiązywać opracowano nowy program obejmujący lata 2017 – 2022.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Sławomir Świtaj