

**UCHWAŁA XV/159/12  
RADY GMINY WYSZKI**

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2013-2017”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 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. 271, 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 i Nr 175, poz. 1475, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r.Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, , Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) 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 gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz.266, 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, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się “Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2013-2017”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXIII/175/10 Rady Gminy Wyszki z dnia 18 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wyszki na lata 2010 – 2015”.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wyszki.

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

Przewodniczący Rady

**Janusz Wyszynski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WYSZKI  
NA LATA 2013-2017**

**Rozdział 1.  
MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyszki obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy i przedstawia się następująco:

Lp	Lokalizacja	Pow. zasobu gminy w m2	Wyposażenie	Stan techniczny	Planowane remonty
1	Falki 8	60,71	Wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka i wc	średni	Budynek poszkolny w którym znajduje się lokal przeznaczony został do sprzedaży
2	Niewino Borowe 24	40,1	Wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc	średni	
3	Niewino Borowe 24	104,8	Wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc	średni	
4	Strabla, ul.Przekątna 10	44,6	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka,wc	średni	Termomodernizacja budynku
5	Topczewo, ul. Brańska 6	40,5	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	Wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynku
6	Topczewo, ul. Brańska 6	55,73	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	średni	Wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynku
7	Topczewo, ul. Szkolna 2	85,03	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc	dobry	
8	Wyszki, ul. Nowa 3 m 1	58,07	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
9	Wyszki, ul. Nowa 3 m 2	16,56	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc		
10	Wyszki, ul. Nowa 3 m 11	17,65	Wodociąg, kanalizacja, co, łazienka, wc		
11	Wyszki, ul. Nowa 3 m 16	49,56	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
12	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 2	51,6	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
13	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 3	67,69	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
14	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 4	64,88	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
15	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 5	67,69	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
16	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 6	64,88	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
17	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 7	67,69	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		
18	Wyszki, ul. Szkolna 17 m 8	64,88	Wodociąg, kanalizacja, gaz, co, łazienka, wc		

2. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, Gmina będzie powiększać zasób mieszkaniowy poprzez nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 2.**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI. REMONTY BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH.**

Remonty budynków i lokali wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę środków finansowych ujętych w budżecie gminy. Realizacja remontów ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. W budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, gmina będzie uczestniczyła w kosztach remontów i bieżącej konserwacji

## **Rozdział 3.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców lub lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w dwóch budynkach, w których część lokali została już wykupiona. Zakłada się, że ilość lokali sukcesywnie będzie się zmniejszać w wyniku stosowania preferencji sprzedaży. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy oraz zasad ustawowych. Lokal mieszkalny znajdujący się w nieczynnej szkole w Falkach może zostać ewentualnie zbyty łącznie ze sprzedażą budynku szkoły. Natomiast wykup mieszkań przy ulicy Szkolnej w Wyszkach nastąpi prawdopodobnie w 2013 r.

## **Rozdział 4.**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Czynsz powinien pokrywać obciążające gminę jako wynajmującego koszty konserwacji i utrzymania technicznego lokalu oraz odpowiedniej części wspólnej budynku, w którym położony jest lokal.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego obejmują:

- 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu w części dotyczącej powierzchni ogólnodostępnych,
- 2) opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, jeżeli zapewnia go wynajmujący.

3. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

4. Czynsz najmu nie może być ustalany na poziomie wyższym, niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Ustalanie stawki bazowej oraz czynszu lub innych opłat za najem lokali należy do Wójta Gminy.

7. Za osoby uprawnione do obniżki czynszu uważa się najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z wyłączeniem najemców lokali socjalnych i podnajemców lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli:

- 1) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury,

2) których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125 % najniższej emerytury.

#### **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 roku 2011 liczba mieszkań stanowiących własność Gminy wynosiła ogółem. 18 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 981,99 m<sup>2</sup>. W liczbie tej były 3 lokale znajdujące się w dwóch Ośrodkach Zdrowia w Topczewie i Strabli, 2 lokale w budynku nieczynnej Szkole Podstawowej w Niewinie Borowym i 1 lokal mieszkalny w budynku nieczynnej Szkoły Podstawowej w Falkach, obecnie przeznaczonej do sprzedaży, oraz 1 lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Topczewie. Pozostałe 11 lokali o pow. 591,15 m<sup>2</sup> wchodziło w skład dwóch wspólnot mieszkaniowych. W sierpniu 2012 r. został sprzedany jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 58,07 m<sup>2</sup> przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach.

Budynkiem przy ulicy Nowej 3 w Wyszkach, stanowiącym wspólnotę mieszkaniową, w której Gmina posiada udziały, zarządza Zarząd wybrany przez tą Wspólnotę spośród właścicieli lokali, zaś zarząd nieruchomością wspólną położoną we wsi Pulsze powierzono osobie prawnej – Gminie Wyszki ( sprzedany jest tylko 1 lokal). W przypadku sprzedaży kolejnych lokali, Wspólnota może dokonać zmiany zarządcy.

Pozostałymi w zasobie gminy lokalami i budynkami zarządza Gmina.

W okresie objętym programem przewiduje się pozyskanie 1 lokalu mieszkalnego w Kamiennym Dworze oraz budynku mieszkalnego z 3 lokalami w miejscowości Strabla z Agencji Nieruchomości Rolnej z przeznaczeniem na lokale socjalne.

#### **Rozdział 6.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą środki uzyskane z czynszów za wynajem. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami utrzymania zostanie ona pokryta z budżetu gminy.

#### **Rozdział 7.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH**

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale w miarę potrzeb przeznaczane będą na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie Gminy.

#### **Rozdział 8.**

### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTYWANIA I RACJONALNEGO GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawienia i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej w zasobie Gminy planuje się aktualizację polityki czynszowej i dążenie do ustalenia wysokości czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i remontów budynków.