

**UCHWAŁA NR VIII/50/19  
RADY GMINY GRABOWO**

z dnia 26 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata  
2019 – 2023**

Na podstawie art.4 i art.21 ust.1, ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 poz.1182), w związku z art.18 ust.2pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz.506).

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2019 - 2023 zgodnie z załącznikiem do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Wiśniewski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY NA LATA 2019 - 2023**

**1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2019 - 2023**

1) Stan ilościowy i techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Grabowo

Planowany stan zasobów mieszkaniowych gminy Grabowo zarządzanych przez kierowników jednostek organizacyjnych gminy i bezpośrednio przez Urząd Gminy na dzień 1 marca 2019r. kształtować się będzie następująco:

1. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Grabowie:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Grabowo ul. Szkolna 7	1	46,06

2. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Surałach:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Surały 22	2	85,95

3. Dyrektor Szkoły Podstawowej w Konopkach Monetach:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Konopki-Monety 39	4	292,30

4. Urząd Gminy Grabowo:

Lp.	Adres Budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Grabowo ul. Kościuszki 1	4	173
2.	Grabowo ul. Witosa 1	3	160,51
3.	Świdry Dobrzyce	1	78,74
4.	Grabowo Witosa 3	4	219,45

W chwili obecnej nie zamieszkały jest 1 lokal w Grabowie ul. Witosa 1, Budynek Świdry Dobrzyce jest w trakcie remontu.

4 lokale w budynku Grabowo ul. Kościuszki 1, to lokale socjalne w tym jedno nie zamieszkałe.

Stan wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Lp.	Zarządca	Adres Budynku	Instalacja C. O.	Podłączenie wodociągowe	Podłączenie kanalizacyjne	Ogólny stan techniczny	Uwagi
1.	Dyrektor SP w Grabowie	Grabowo Szkolna 7	Tak	Tak	Tak	Dobry	-
2.	Dyrektor SP w Surałach	Chełchy	Tak	Tak	Nie	Dostateczny	-
3.	Dyrektor SP w Konopkach-Monetach	Konopki-Monet 39	Tak	Tak	Nie	Dostateczny	-
4.	Urząd Gminy	Grabowo ul. Kościuszki 1	Nie	Tak	Tak	Zły	1 lokal bez kanalizacji
5.		Grabowo ul. Witosa 1	Tak	Tak	tak	Dostateczny	-
6.		Świdry Dobrzyce	Tak	Nie	Nie	Zły (w trakcie remontu)	-
7.		Grabowo Witosa 3	Tak	Tak	Tak	Średni	-

Opis stanu technicznego budynków:

- stan techniczny ZŁY - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu co najmniej dwóch z elementów budynków np. pokrycia dachowego i elewacji,
- stan techniczny DOSTATECZNY - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu tylko jednego z elementów budynku,
- stan techniczny ŚREDNI - w najbliższym czasie 5 lat zajdzie potrzeba dokonania remontu co najmniej jednego z elementów budynku
- stan techniczny DOBRY - w najbliższym czasie 5 lat nie zachodzi potrzeba dokonania remontu.

Z przytoczonego wyżej zestawienia wynika, że większość budynków wyposażonych jest w centralne ogrzewanie /6 budynków na 7/ .

Przeważająca część wszystkich lokali mieszkaniowych jest podłączona do wodociągów wiejskich.

Wszystkie budynki z lokalami mieszkalnymi w Grabowie są podłączona do sieci kanalizacyjnej.

Jeśli chodzi o stan techniczny 3 budynków jest w dostatecznym stanie technicznym.

Druga co do wielkości kategoria budynków to budynki w złym stanie technicznym. Zaliczyć do nich można budynki:

- w Grabowie ul. Kościuszki 1 /remont kapitalny/,
- w Świdrach Dobrzycach, który jest w trakcie remontu

Na stan techniczny budynków mieszkalnych ma wpływ przede wszystkim brak środków finansowych. Podejmowane będą działania w celu poprawiania tej sytuacji w latach 2020-2023 objętych niniejszym programem.

Prognoza dotycząca wielkości zasobu gminy na lata 2019-2023 przedstawia się następująco:

ROK		2019	2020	2021	2022	2023
Lokale mieszkaniowego zasobu ogółem	Ilość	19	17	18	18	19
Lokale socjalne	Ilość	4	4	4	4	5
Lokale mieszkalne	Ilość	15	13	13	13	13
Pomieszczenia tymczasowe	Ilość	0	0	1	1	1

Przy prognozowaniu wielkości zasobów mieszkaniowych gminy Grabowo na lata 2019 - 2023 przyjęto następujące założenia:

- z uwagi na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji materialnej, konieczności zapewnienia przez Gminę lokali dla osób eksmitowanych i w przypadkach wyjątkowych zaplanowano budowę nowego budynku z 5 lokalami socjalnymi o powierzchni około 210 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 2023 r.;
  - ze względu na stan techniczny planowana jest rozbiorka lub sprzedaż następującego budynku:
- Grabowo ul. Kościuszki1 – 2023 r.;
- budynek mieszkalny w Świdrach - Dobrzycach 20 w 2021 r. zostanie przeznaczony na tymczasowe pomieszczenia zastępcze

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu gminy na lata 2019-2023 przedstawia się następująco:

	2019	2020	2021	2022	2023
Lokale wyposażone w instalacje c.o.	15	13	14	14	19
Lokale wyposażone w instalacje wodną	18	16	16	16	18
Lokale wyposażone w instalacje kanalizacyjną	12	12	12	12	13
Lokale mieszkalne wybudowane do 1960 r.	5	3	4	4	0
Lokale mieszkalne wybudowane w latach 1961-1980	5	5	5	5	5
Lokale mieszkalne wybudowane w latach 1981 i później	9	9	9	9	14

Większość lokali komunalnych w Grabowie i pozostałych miejscowościach gminy posiada podłączenie do wodociągu ( 18 lokali) Kanalizacja sanitarna funkcjonuje jedynie w Grabowie.

## **2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali.**

Analiza potrzeb wynikająca ze stanu technicznego budynku i lokali ilustruje poniższe zestawienie.

Lp.	Adres budynku	liczba lokali mieszkalnych	Potrzeby wynikające ze stanu technicznego budynku
1.	Surały 22A	2	Wymiana pokrycia dachowego. Remont przybudowanej części budynku
2.	Konopki-Monetety 39	4	Wymiana pasa blachy przy kominie ciepłowniczym, remont rynien odpływowych, malowanie (konserwacja) blachy na całym dachu oraz orynnowania.
3.	Grabowo ul. Witosa 1	4	Wymiana pieca olejowego lub montaż pieca na inne paliwo wraz z remontem kotłowni. Dokończenie termomodernizacji budynku.
4.	Świdry Dobrzyce	1	Wymiana pokrycia dachowego. Remont komina Remont schodów zewnętrznych. Wymiana więźby dachowej.

Plan remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali stanowi załącznik Nr 1 do Programu.

## **3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2023.**

- ewentualna sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w Grabowie przy ul. Witosa 3 wraz z lokalami, po uzgodnieniu z Wojewodą Podlaskim.
- w 2019-2020 r. sprzedaż 2 lokali mieszkalnych w Surałach.

## **4. Zasady polityki czynszowej dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy .**

Zasady polityki czynszowej dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy stanowią załącznik Nr 2 do Programu.

## **5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Program nie przewiduje wprowadzenia zasadniczych zmian w obecnym sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jak dotychczas ten majątek jest zarządzany przez kierowników jednostek organizacyjnych gminy - dyrektorów szkół w Grabowie, Surałach i Konopkach - Monetach i bezpośrednio przez Urząd Gminy. W przypadku powołania zakładu komunalnego mieszkaniowy zasób gminy może być zarządzany przez kierownika zakładu komunalnego. Obecnie zasady zarządzania poszczególnymi częściami mieszkaniowego zasobu gminy określają uchwały Rady Gminy oraz zarządzenia Wójta Gminy i stosowane umowy o zarządzaniu mieniem.

## **6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będzie budżet Gminy i budżety jednostek organizacyjnych gminy. Po ewentualnym utworzeniu zakładu komunalnego będzie on funkcjonował w formie zakładu budżetowego. Źródłem finansowania będą dochody i przychody własne zakładu oraz dotacje z budżetu gminy.

**7. Wysokość wydatków w latach 2019-2023 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty administrowania nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne**

Rodzaj wydatków (w tys. zł)	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Koszty bieżącej eksploatacji	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Koszty remontów modernizacji	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wydatki inwestycyjne	-	500,00 w tym 30% udziału środków zewnętrznych	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	56,00	556,00	56,00	56,00	56,00

Podstawowym założeniem związanym z wysokością wydatków na cele mieszkaniowe jest konieczność przeznaczenia na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego gminy środków finansowych oscylujących na poziomie wpłacanego przez najemców czynszu.

**8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Kierunki w zakresie mieszkalnictwa zakładają znaczne podniesienie poziomu usług komunalnych przy jednoczesnym stopniowym obniżaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

W kolejnych latach planuje się dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych. Sprzedaż ta w pierwszej kolejności nastawiona będzie na sprzedaż lokali obecnym najemcom. W celu zwiększenia stopnia zainteresowania najemców nabywaniem lokali komunalnych na własność wprowadzono bonifikaty, jeżeli lokator nabywa dotychczas wynajmowane mieszkanie.

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych osób w trudnej sytuacji materialnej, eksmitowanych i w sytuacjach wyjątkowych zapewni planowany do budowy budynek socjalny z 5 lokalami.

Powyższe działania spowodują stały spadek wysokości zabezpieczanych w budżecie gminy środków finansowych, niezbędnych na utrzymanie w odpowiednim stanie posiadanej bazy lokalowej. Należy dążyć do sprzedaży większości lokali mieszkalnych, gdyż koszty eksploatacji, remontów i modernizacji obciążają budżet gminy.

W przypadkach remontów lokali mieszkalnych, w okresie objętym programem, nie przewiduje się zamiany lokali na czas remontu, ponieważ gmina nie posiada wolnych lokali.

**Załącznik Nr 2**  
do programu gospodarowania mieszkaniowym  
zasobem gminy na lata 2019-2023

**Plan remontów i modernizacji na lata 2019-2023**

Adres budynku	2019		2020		2021		2022		2023	
	Nazwa zadania	Wartość w tyś. zł	Nazwa zadania	Wartość w tyś. zł	Nazwa zadania	Wartość w tyś. zł	Nazwa zadania	Wartość w tyś. zł	Nazwa zadania	Wartość w tyś. zł
Surady 22	-	-	Wymiana pokrycia dachowego.	-	-	-	-	-	Remont przybudowanej części budynku,	-
Konopki - Monety 39	-	-	-	-	Wymiana pasa blachy przy kominie ciepłowniczym,	-	-	-	Remont rynien odpływowych, malowanie (konserwacja) blachy na całym dachu	-
Grabowo ul. Witosza 1	-	-	Dokończenie termomodernizacji budynku.	-	-	-	Wymiana pieca olejowego lub montaż pieca na inne paliwo wraz z remontem kotłowni.	-	-	-
Świdry Dobrzyce	Remont komin, Remont schodów zewnętrznych	-	-	-	Wymiana pokrycia dachowego.	-	-	-	Wymiana więźby dachowej.	-

### **Zasady polityki czynszowej**

#### **§ 1.**

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale socjalne;
- 2) za budynki i lokale mieszkalne.

#### **§ 2.**

Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

#### **§ 3.**

Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

#### **§ 4.**

Czynsz najmu płacony jest w terminie i formie ustalonej przez strony.

#### **§ 5.**

1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową	% podwyżki	% obniżki
1. Położenie budynku : 1/ podwyższa się stawkę za położenie budynku w miejscowości Grabowo, 2/ obniża się stawkę za położenie budynku w zabudowie zwartej liczącej co najmniej 4 budynki 3/ podwyższa się stawkę za położenie budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej liczącego do 4 lokali mieszkalnych	5% - 5%	- 5% -
2. Położenie lokalu w budynku : 1/ obniża się stawkę za położenie lokalu mieszkalnego powyżej 3 pietra 2/ obniża się stawkę za położenie lokalu mieszkalnego, którego wszystkie okna są usytuowane od strony północnej	- -	5% 5%
3. Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan : 1/ podwyższa się stawkę za każde urządzenie : a/ w-c b/ łazienka c/ c. o. 2/ obniża się stawkę za brak następujących instalacji: a/ wodnej b/ kanalizacyjnej 3/ obniża się stawkę za każde urządzenia techniczne tj. w-c, łazienka, c.o wybudowane i remontowane przed rokiem 1960	30% 30% 30% - - -	- - - 20% 20% 5%



2. Czynniki ustalone w ust. 1 nie mają zastosowania do czynszu za lokale socjalne

**§ 6.**

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustala Wójt Gminy stosownym zarządzeniem.

**§ 7.**

W sprawach nie uregulowanych uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa