

**UCHWAŁA NR 252/XLII/14  
RADY MIEJSKIEJ W SZCZUCZYNIĘ**

z dnia 7 lutego 2014 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn  
na lata 2014-2019"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) 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 późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2014 – 2019”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczuczyna.

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

Przewodniczący Rady

**Witold Grunwald**

Załącznik do Uchwały Nr 252/XLII/14

Rady Miejskiej w Szczuczynie

z dnia 7 lutego 2014 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZUCZYN NA LATA 2014 – 2019**

### **Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy nakłada art. 21 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 późn. zm.).

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn obejmuje okres od roku 2014 do roku 2019, począwszy od wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem w zakresie wielkości, potrzeb, stanu technicznego, sprzedaży, polityki czynszowej, realizacji zarządzania oraz planowych wydatków.

4. Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na ich wynajmie lub sprzedaży.

5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczuczyn określa obowiązująca w tej sprawie Uchwała Nr XXIV/160/02 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 26 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 15, poz. 380).

6. Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale, zwane w dalszej części lokalami mieszkalnymi, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają stałą lokalizację na cele mieszkalne i mieszkalno - usługowe.

7. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) **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 z późn. zm.);
- 2) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, mieszczące się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy i Miasta Szczuczyn;
- 3) **zarządcy** – należy przez to rozumieć podmiot upoważniony do zarządu oraz administrowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem mieszkalnym pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 5) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni;
- 6) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

## Rozdział 2.

### WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZCZUCZYN, ZE WSKAZANIEM ICH ZARZĄDCÓW

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku własnością gminy pozostaje 96 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.773,16 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 18 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 853,64 m<sup>2</sup> – w 8 budynkach stanowiących w 100% własność gminy;
- 2) 12 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 555,66 m<sup>2</sup> – w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Zasoby mieszkaniowe gminy z uwzględnieniem form zarządu wg stanu na 31.12.2013 r.

**Tabela nr 1.**

**Lokale mieszkalne będące w administracji Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego Spółka z o. o. w Szczuczynie, na podstawie umowy z dnia 31.01.2005 r.**

L.p.	Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy /	Liczba lokali ogółem	Stanowiących własność:		Powierz. użytkowa. ogółem m <sup>2</sup>	W tym lokali stanow. własność:	
			gminy	osób fizyczn.		gminy	osób fiz.
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	Kilińskiego 16	4	2	2	193,42	90,39	103,03
2	Kilińskiego 24	2	2	0	110,18	110,18	0,00
3	Kilińskiego 36	12	1	11	639,21	47,14	592,07
4	Kilińskiego 36 A	3	1	2	130,25	55,80	74,45
5	Kilińskiego 41 A	5	4	1	164,42	124,42	40,00
6	Kilińskiego 41 B	3	2	1	119,98	63,90	56,08
7	Kilińskiego 43	3	3	0	91,21	91,21	0,00
8	Kościelna 3	4	1	3	136,72	28,94	107,78
9	Łomżyńska 4	6	2	4	162,70	38,88	123,82
10	Łomżyńska 12	8	2	6	268,54	52,10	216,44
11	Łomżyńska 12 A	2	1	1	38,78	22,78	16,00
12	Łomżyńska 14	8	5	3	223,51	148,18	75,33
13	Łomżyńska 14 A	1	1	0	30,08	30,08	0,00
14	Łomżyńska 15	7	2	5	297,64	82,12	215,52
15	Łomżyńska 19	6	3	3	244,89	134,63	110,26
16	Nadstawna 6	5	4	1	142,67	122,55	20,12
17	Nadstawna 7	2	2	0	64,68	64,68	0,00
18	Nadstawna 7 A	3	2	1	71,85	41,67	30,18
19	Plac 1000 lecia 8	3	1	2	105,40	30,94	74,46
20	Plac 1000 lecia 10	8	1	7	299,33	30,25	269,08
21	Plac 1000 lecia 10 A	1	1	0	36,55	36,55	0,00
22	Plac 1000 lecia 23	15	8	7	543,74	276,78	266,96
23	Plac 1000 lecia 28 A	2	1	1	69,84	35,96	33,88
24	Senatorska 12	10	4	6	350,96	138,98	211,98
25	Strażacka 2	3	2	1	104,32	63,05	41,27
26	Strażacka 4	4	1	3	113,78	34,00	79,78
27	Sienkiewicza 1	9	4	5	394,34	158,78	235,56
28	Sienkiewicza 15	4	3	1	182,86	124,86	58,00

29	Szczuki	3	6	2	4	234,45	81,25	153,20
30	Szczuki 3 A		3	1	2	124,37	44,37	80,00
31	Wąsoska	5	3	1	2	138,27	79,45	58,82
32	Wąsoska	6	4	1	3	135,17	50,41	84,76
33	Wiśniowa	3	2	1	1	106,16	54,32	51,84
34	Niećkowo / czworak /		2	2	0	111,76	111,76	0,00
	Razem:		163	74	89	6 182,03	2 701,36	3 480,67

**Tabela nr 2.**

**Lokale mieszkalne będące w administracji funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych.**

L.p.	Nazwa Wspólnoty Mieszk. Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy /	Liczba lokali ogółem	Stanowiących własność:		Powierz. użytkowa. ogółem m <sup>2</sup>	W tym lokali stanow. własność:	
			gminy	osób fizycz.		gminy	osób fiz.
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	WM „Kilińskiego 5” Szczuczyn, ul. Kilińskiego 5	12	3	9	528,50	135,92	392,58
2	WM „Kilińskiego 7” Szczuczyn, ul. Kilińskiego 7	12	3	9	528,38	132,14	396,24
3	WM „Kilińskiego 9” Szczuczyn, ul. Kilińskiego 9	12	2	10	528,32	96,00	432,32
4	WM „Solidarni” Szczuczyn, ul. Sienkiewicza 4	17	4	13	848,20	191,60	656,60
RAZEM:		53	12	41	2.433,40	555,66	1.877,74

**Tabela nr 3.**

**Lokale mieszkalne będące w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej w Niedźwiadnej, na podstawie decyzji Burmistrza Nr: SGR.–72244-2/05 z dnia 2 września 2005 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu.**

L.p.	Położenie nieruchomości	Liczba lokali ogółem	Stanowiących własność:		Powierz. użytkowa. ogółem m <sup>2</sup>	W tym lokali stanow. własność:	
			gminy	osób fizycz.		gminy	osób fiz.
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	Niedźwiadna 49	5	5	0	280,66	280,66	0

**Tabela nr 4.**

**Lokale mieszkalne będące w bezpośrednim zarządzie Gminy Szczuczyn.**

L.p.	Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy /	Liczba lokali ogółem	Stanowiących własność:		Powierz. użytkowa. ogółem m <sup>2</sup>	W tym lokali stanow. własność:	
			gminy	osób fizycz.		gminy	osób fiz.
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1	Niećkowo 55A	2	2	0	128,52	128,52	0

2	Szczuczyn, ul. Kilińskiego 45	3	2	1	121,77	82,47	39,30
3	Szczuczyn, ul. Szpitalna 14	7	1	6	222,83	24,49	198,34
RAZEM:		12	5	7	473,12	235,48	237,64

### Rozdział 3.

## PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

### Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu.

L.p.	Stan na koniec roku	Liczba lokali w szt.		Pow. użytk. lokali w m <sup>2</sup>	
		ogółem	w tym lokali socjalnych	ogółem	w tym lokali socjalnych
1.	2013	96	0	3.773,16	0
2.	2014	91	1	3.573,16	29,90
3.	2015	86	2	3.373,16	62,90
4.	2016	81	3	3.173,16	91,21
5.	2017	76	3	2.973,16	91,21
6.	2018	71	3	2.773,16	91,21
7.	2019	66	3	2.573,16	91,21

Pozyskiwanie lokali socjalnych odbywać się będzie drogą rotacji do istniejących lokali komunalnych o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy przeniosą się do lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców (np. po zmarłych osobach starszych), a także w związku z naturalnym ruchem ludności. Kategoria lokali socjalnych będzie nadawana sukcesywnie lokalom mieszkalnym przez Burmistrza Szczuczyna oddzielnym zarządzeniem.

Stan techniczny lokali będzie poprawiany zgodnie z planem remontów budynków i lokali.

### Rozdział 4.

## ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

1. Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 90 lat. Zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat dostatecznej ilości środków finansowych na ich bieżącą konserwację, zasoby mieszkaniowe wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to głównie wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi, wymiany instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej i wodociągowej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą budynków, zwłaszcza tych wzniesionych przed 1945 r., jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

2. Obecnie 4 spośród 8 budynków stanowiących w całości własność gminy wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego.

3. Strukturę wiekową zasobu stanowiącego własność lub współwłasność gminy, w/g na dzień 31 grudnia 2013 roku, przedstawia poniższa tabela.

Wiek budynków	Ilość budynków w szt.	W tym 100% gminy	W tym budynki wspólnot mieszk.
do 1945 r.	21	5	0
od 1945 – 1960 r.	7	1	0
od 1960 r.	14	2	4

4. W celu poprawy stanu technicznego ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb budynków:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń oraz elementów budynków;
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
  - a) stałe przeglądy, udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
  - b) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz istniejących instalacji odgromowych;
- 3) remonty i wymiany pokryć dachowych wraz z instalacjami kominowymi;
- 4) termomodernizację budynków z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów wraz z wykonaniem izolacji;
- 5) wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych.

5. Jednostki zarządzające mieszkaniowym zasobem gminy przedkładają coroczne plany modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i finansowym, sporządzane w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu oraz wynikające z wymogów prawa budowlanego.

#### **Rozdział 5.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH**

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie kształtowała się następująco:

Lata	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali planowanych do sprzedaży.	5	5	5	5	5	5

3. Określa się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) typowanie, w pierwszej kolejności, do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
- 2) podejmowanie starań zmierzających do sprzedaży lokali dla ich dotychczasowych głównych najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział poniżej 50%;
- 3) w przypadku rezygnacji głównego najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

#### **Rozdział 6.**

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

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na ich remonty.

2. Zasady polityki czynszowej gminy reguluje obecnie obowiązująca uchwała Nr XXIV/161/02 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 26 marca 2002 roku (Dz. Urz. Woj. z 2002 r. Nr 15, poz. 381).

## Rozdział 7.

### **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. Według stanu na 31 grudnia 2013 roku zarząd/administrację lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sprawują:

- 1) Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. w Szczuczynie – 74 lokale mieszkalne usytuowane w 34 budynkach;
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Kilińskiego 5” – 3 lokale mieszkalne;
- 3) Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Kilińskiego 7” - 3 lokale mieszkalne;
- 4) Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Kilińskiego 9” – 2 lokale mieszkalne;
- 5) Wspólnota Mieszkaniowa „Solidarni” – 4 lokale mieszkalne;
- 6) Szkoła Podstawowa w Niedźwiadnej jako Trwały Zarządca – 5 lokali mieszkalnych;
- 7) Gmina Szczuczyn bezpośrednio – 5 lokali mieszkalnych.

2. Zarządzanie/administracja budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania należytego stanu mieszkaniowego zasobu, w tym usuwanie awarii i prowadzenie remontów bieżących, eksploatację kotłowni i sieci technicznych, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

3. W kolejnych latach przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy polegające m. in. na:

- 1) zmiany liczby funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych;
- 2) zmniejszeniu się liczby administrowanych lokali w związku z ich planowaną sprzedażą.

## Rozdział 8.

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Poza opłatami czynszowymi gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z budżetu gminy.

## Rozdział 9.

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów i modernizacji w zł.	Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł.	Inwestycje w zł.
2014	6.000	5.000	-----	-----
2015	6.000	5.000	-----	-----
2016	6.000	5.000	-----	-----
2017	6.000	5.000	-----	-----
2018	6.000	5.000	-----	-----
2019	6.000	5.000	-----	-----

## Rozdział 10.

### **OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Działania o wysokim znaczeniu dla poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawa stanu technicznego budynków.

2. Działania dodatkowe, zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) udzielanie bonifikat dla najemców lokali zgłaszających chęć wykupu mieszkania, zmierzających do uzyskania z jednej strony dochodów do budżetu, a z drugiej do unikania tworzenia i utrzymywania wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 3) zacieśnianie współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

Przewodniczący Rady

**Witold Grunwald**