

Załącznik  
do Uchwały Nr XVII/122/2016  
Rady Gminy Komarówka Podlaska  
z dnia 12 października 2016 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Komarówka Podlaska na lata 2016-2020**

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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.) Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten reguluje zasady i formy tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Komarówka Podlaska do realizacji tych zadań i obejmuje:

- 1) prognozę oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 1**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy jest mniejszościowy.
2. Aktualnie w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 773,98 m<sup>2</sup>.
3. Dane liczbowe dotyczące wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

### Aktualny stan mieszkaniowego zasobu Gminy Komarówka Podlaska

Lp.	Nazwa i adres obiektu	Nr lokalu	2016 rok		2017 rok		2018 rok		2019 rok		2020 rok	
			Powierzchnia lokalu [m]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m]	Stan techniczny lokalu	Powierzchnia lokalu [m]	Stan techniczny lokalu
1	Żulinki 22	1	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry	26,20	Dobry
2	Żulinki 22	2	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry	23,22	Dobry
3	Wisiki 5	1	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni	61,87	Średni
		2	35,00	Bardzo dobry	35,00	Bardzo dobry	35,00	Bardzo dobry	35,00	Bardzo dobry	35,00	Bardzo dobry
		3	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni	34,58	Średni
4	Woroniec 28		34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni	34,08	Średni
5	Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	59,67	Bardzo dobry	59,67	Bardzo dobry	59,67	Bardzo dobry	59,67	Bardzo dobry	59,67	Bardzo dobry
		3	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry	38,36	Dobry
		4	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry	59,15	Dobry
		5	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni	63,25	Średni
6	Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	6	35,00	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni	35,00	Średni
		8	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni	63,00	Średni
		4	45,00	Średni	45,00	Średni	45,00	Średni	45,00	Średni	45,00	Średni
7	Komarówka Podl. ul. I Armii W.P. 9	1	20,80	Bardzo dobry	20,80	Bardzo dobry	20,80	Bardzo dobry	20,80	Bardzo dobry	20,80	Bardzo dobry
		2	48,40	Bardzo dobry	48,40	Bardzo dobry	48,40	Bardzo dobry	48,40	Bardzo dobry	48,40	Bardzo dobry
		4	30,00	Bardzo dobry	30,00	Bardzo dobry	30,00	Bardzo dobry	30,00	Bardzo dobry	30,00	Bardzo dobry
		6	56,9	Bardzo dobry	56,9	Bardzo dobry	56,9	Bardzo dobry	56,9	Bardzo dobry	56,9	Bardzo dobry
		8	39,50	Bardzo dobry	39,50	Bardzo dobry	39,50	Bardzo dobry	39,50	Bardzo dobry	39,50	Bardzo dobry
RAZEM:		18	773,98 m <sup>2</sup>		773,98 m <sup>2</sup>		773,98 m <sup>2</sup>		773,98 m <sup>2</sup>		773,98 m <sup>2</sup>	

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych

1. Stan techniczny budynków mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od konstrukcji budynku oraz wyposażenia w instalacje.
2. Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji budynków jest czynsz najmu za lokale mieszkalne.
3. Z uwagi na niski budżet Gminy Komarówka Podlaska zakłada się, że w latach 2016 – 2020 będą wykonywane jedynie bieżące remonty częściowe poszczególnych elementów lokali.

**Plan remontów na lata 2016 - 2020**

Budynek	Lata				
	2016	2017	2018	2019	2020
Żulinki 22	-	-	-	-	-
Wiski 5	Lokal nr 2: wykonanie c.o. wykonanie posadzek (wylewka betonowa, terakota) gipsowanie i malowanie ścian,	-	-	-	-
Woroniec 28	Wymiana okien, wykonanie przyłącza wodociągowego	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	-	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	-	-	-	-	-
Komarówka Podl. ul. I Armii W.P. 9	-	-	-	-	-

**Rozdział 3**

**Planowana sprzedaż lokali w latach 2016 – 2020**

Sprzedaż lokali mieszkalnych w danym roku realizowana będzie na wniosek najemcy lub wynajmującego uwzględniony poprzez podjęcie stosownej uchwały przez Radę Gminy.

Wylączy się ze sprzedaży lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy:

- 1) przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy,
- 2) przeznaczone na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Podstawą do realizacji sprzedaży lokali budynków będzie wykaz ustalony zarządzeniem Wójta Gminy na dany rok.

Lp.	Nazwa obiektu i adres	Nr lokalu	Planowana sprzedaż				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	Żulinki 22	1	-	-	-	-	-
2	Żulinki 22	2	-	-	-	-	-
3	Wiski 5	1	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-
4	Woroniec 28		-	-	-	-	-
5	Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	-	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-

		4	-	-	-	-	-
		5	-	-	-	-	-
6	Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	6	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
7	Komarówka Podl. ul. I Armii W.P. 9	1	-	-	-	-	-
		2	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-
		6	-	-	-	-	-
		8	-	-	-	-	-

#### Rozdział 4

##### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w zależności od następujących czynników:

- a) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- b) ogólnego stanu technicznego budynku

2. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających ich wartość ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.)

3. Czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu:

- położenie budynku w miejscowości z siedzibą gminy 7%
- lokal z instalacją wodociagową 7%
- lokal z instalacją kanalizacyjną 7%
- lokal z instalacją centralnego ogrzewania 7%
- izolacja termiczna budynku 7%

4. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala zarządzeniem Wójt Gminy.

#### 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 latach 2016 - 2020

1. W latach 2016 – 2020 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy
2. Zakłada się, że zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie nadal sprawowany przez Wójta Gminy Komarówka Podlaska.
3. Wpływy z opłat za lokale są przychodami budżetu Gminy.

Lp.	Nazwa obiektu i adres	Nr lokalu	Podmiot Zarządzający	Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania				
				2016	2017	2018	2019	2020
1	Żulinki 22	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
2	Żulinki 22	2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
3	Wisiki 5	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		3	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
4	Woroniec 28		Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
5	Komarówka Podl. ul. Ks. J. Rudnickiego 1	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		3	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		5	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
6	Komarówka Podl. ul. Plac Wolności	6	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		8	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
7	Komarówka Podl. ul. I Armii W.P. 9	1	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		2	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		4	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		6	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-
		8	Wójt Gminy Komarówka Podlaska	-	-	-	-	-

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016 – 2020 będą środki określone w uchwale budżetowej.
2. Do środków określonych w uchwale budżetowej zalicza się następujące przychody:
  - 1) wpływy opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
  - 2) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
3. Środki, o których mowa w ust. 2 przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania budynków

i lokali komunalnych.

<b>Źródła finansowania w tys. zł</b>	<b>2016 rok</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>
Środki własne w tym przychód z czynszów	25,6	25,6	25,6	25,6	25,6
Środki unijne	0	0	0	0	0

#### **Rozdział 7**

**Wysokość wydatków w latach 2016 – 2020, 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 wydatki inwestycyjne.**

W latach 2016 – 2020 źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy Komarówka Podlaska uchwalonych w latach 2016 – 2020. Środki te uzyskane będą z gospodarowania mieszkaniowym zasobem (czynsze najmu, opłaty eksploatacyjne związane z bieżącym utrzymaniem lokali) oraz środki z budżetu Gminy.

Kwoty wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali przedstawia poniższa tabela.

<b>Rodzaje kosztów utrzymania zasobów</b>	<b>2016 rok</b>	<b>2017 rok</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>	<b>2020 rok</b>
Koszty bieżące eksploatacji	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł	1 500 zł
Koszty remontów i modernizacji	4 000 zł	4 000 zł	4 000 zł	4 000 zł	4 000 zł

#### **Rozdział 8**

**Działania w zakresie poprawy i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zakłada się:
  - 1) kontynuację przejmowania lokali od jednostek Skarbu Państwa i innych w celu zapełnienia rezerw w zasobie Gminy,
  - 2) kontynuację sprzedaży lokali komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.
2. Umowy najmu na przydział lokalu zamiennego na czas remontu budynku zawiera się na okres nie dłuższy niż 1 rok.
3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony z lokatorem, który wystąpił z wnioskiem pozostawienia go w przydzielonym lokalu po zakończeniu remontu.