

**UCHWAŁA NR XL/276/17
RADY MIEJSKIEJ W MOŃKACH**

z dnia 7 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mońki na lata 2017 - 2022"

Na podstawie art. 40, ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610; z 2017r. poz. 1442, poz. 1529) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mońki na lata 2017 - 2022", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Moniek.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Edward Stanisław Klepacki

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MOŃKI
NA LATA 2017 - 2022**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Mońki z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy ze 100% jej udziałem stanowi 1 budynek mieszkalny wielorodzinny o łącznej ilości 19 mieszkań, 2 budynki wielorodzinne z 12 lokalami socjalnymi i 1 lokalem zamiennym oraz 1 budynek jednorodzinny położony przy ul. Elckiej 59. Ponadto do mieszkaniowego zasobu gminy ze 100% jej udziałem należą: 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Kuleszach oraz 3 lokale w budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 w Mońkach Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Mońkach z siedzibą w Dzieżkach, które znajdują się w trwałym zarządzie tej szkoły i schroniska. Pozostałe 103 lokale znajdują się w 13 budynkach wielorodzinnych, w których gmina jest współwłaścicielem. Poniższa tabela przedstawia aktualne zasoby mieszkaniowe.

Adres budynku (ulica- dotyczy Mońki, nr budynku)	Rok budowy	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem bez powierzchni piwnic m ²	Ilość lokali mieszkalnych gminnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych bez powierzchni piwnic m ²	Udział % lokali mieszkalnych gminnych w pow. ogólnej lokali mieszkalnych bez pow. piwnic
Kościelna 30	1966	8	425,36	5	266,58	62,67
Kościelna 32	1966	8	425,36	3	158,78	37,33
J.Słowackiego 25	1959	19	725	19	725	100
J.Słowackiego 3	1957	16	672,30	6	218,83	32,55
J.Słowackiego 5	1959	16	684,75	8	318,19	46,47
Wyzwolenia 18	1956	12	572,77	1	38,93	6,80
Tysiąclecia 13	1957	23	939,5	13	474,73	50,53
Tysiąclecia 11a	1962	35	1487,41	9	304,03	20,44
Tysiąclecia 12a	1972	45	1928,00	8	297,26	15,42
Tysiąclecia 14	1960	22	923,10	10	364,60	39,50
Tysiąclecia 16	1960	22	923,10	11	431,56	46,75
Al.Niepodległości 10	1961	22	916,27	9	331,27	36,15
Al.Niepodległości 8	1960	28	1227,10	12	552,60	45,03
Al.Niepodległości 6	1967	29	1176,65	8	292,94	24,90
Elcka 59	1963	1	90,30	1	90,30	100
Dzieżki 16	1962	3	122,0	3	122,0	100
Kulesze 144	1968	1	42,0	1	42,0	100
Hornostaje 20	1960	6	174,63	6	174,63	100
Dziękonia 28	1960	7	218,31	7	218,31	100
w tym:						
- lokale socjalne		6	186,75	6		
- lokal zamienny		1	31,56	1		
razem	X	323	13673,91	140	5422,54	39,66

Powyższa tabela nie uwzględnia 3 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 156,4 m² w budynku byłej szkoły podstawowej w Dziękoniach, które wyłączono z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynku, 1 lokalu w budynku Gimnazjum w Mońkach o pow. 72 m² oraz 1 lokalu w budynku Przedszkola w Mońkach o pow. 30 m², które zostały zaadaptowane na potrzeby tej szkoły i przedszkola a także 1 lokalu w budynku Szkoły Podstawowej w Kuleszach o pow. 42 m², który użytkowany jest na potrzeby biblioteki szkolnej.

W latach 2017 - 2022 nie przewiduje się budowy nowych budynków celem powiększenia ilości lokali mieszkalnych. Podejmowane będą działania w kierunku adaptacji wolnych pomieszczeń w istniejących budynkach.

§ 2. Stan techniczny budynków:

budynki, położone w Mońkach wyposażone są w instalacje techniczne:

- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- centralnego ogrzewania z dostawą ciepłej wody,
- telewizyjną,

z wyjątkiem budynku nr 25 przy ul. J. Słowackiego, który nie posiada instalacji centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody. W budynku tym w roku bieżącym zlikwidowano przyczyny zalewania piwnic. W budynkach, położonych w Mońkach energia ciepła na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody poza blokami nr 30 i 32 przy ul. Kościelnej i budynkiem nr 59 przy ul. Ełckiej w Mońkach dostarczana jest przez PEC spółka z o.o. w Mońkach. Wskazane bloki przy ul. Kościelnej w Mońkach oraz budynek przy ul. Ełckiej 59 zasilane są w energię ciepłą i ciepłą wodę z lokalnej kotłowni. W 4 lokalach, zlokalizowanych na poddaszu, w budynku, położonym w Mońkach przy ul. Tysiąclecia 13, w roku 2017 dokonano wymiany okien dachowych. Ponadto dokonano wymiany okien w 1 lokalu, położonym w przy ul. Tysiąclecia 12a i w 1 lokalu, przy ul. J. Słowackiego 25 oraz wymiany okien i drzwi wejściowych oraz niektórych urządzeń sanitarnych w 1 lokalu, położonym w Mońkach przy ul. Tysiąclecia 14, przy 50% udziale najemców w poniesionych kosztach.

Budynki, położone w Hornostajach, Dziekoniach, Dzieżkach i Kuleszach wyposażone są w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych. Budynki w Dzieżkach i Kuleszach posiadają instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody z kotłowni lokalnej. Instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody nie posiadają budynki socjalne w Hornostajach i Dziekoniach, posiadające ogrzewanie piecowe. Budynki te wyposażone są w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną. 3 lokale, położone w Dzieżkach, wymagają remontu.

Termomodernizacja została wykonana w następujących budynkach, położonych w Mońkach przy ul:

- Kościelnej 30 i 32,
- Słowackiego 3, 5 i 25,
- Al. Niepodległości 6, 8 i 10,
- Tysiąclecia 11a, 12a, 13, 14 i 16.

Analizę potrzeb wynikających ze stanu technicznego budynków określa tabela, zawarta w §3. W latach 2017 -2022 przewiduje się termomodernizację budynku przy ul. Wyzwolenia 18 w Mońkach, w miarę możliwości budżetu wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział 2.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego gminy Mońki z uwzględnieniem wysokości udziału Gminy w poszczególnych budynkach

§ 3. Niezbędne prace remontowe w latach 2017 - 2022 w/g cen obowiązujących w roku bieżącym (2017) w budynkach będących własnością i współwłasnością gminy na podstawie tabeli z § 1:

Adres budynku	Rodzaj potrzeb remontowych	Potrzeby remontowe w zł	Razem		
ul. Słowackiego 25	- odnowienie klatek schodowych - wymiana instalacji elektrycznej - likwidacja przyczyn zalewania piwnic	4 000 45 000 zł 6 744,45 zł plan na 31.12.2017 r.	55 744,45 zł		
ul Tysiąclecia 11a	-wymiana instalacji elektrycznej	18 000 zł	18 000 zł		
ul Al. Niepodległości 8	-wymiana instalacji elektrycznej	20 000 zł	20 000 zł		
ul Al. Niepodległości 10	-wymiana instalacji elektrycznej	16 000 zł	16 000 zł		
ul. Tysiąclecia 14	-wymiana instalacji elektrycznej	16 000 zł	16 000 zł		

ul. Tysiąclecia 16	-wymiana instalacji elektrycznej	16 000 zł	16 000 zł		
ul. Tysiąclecia 12a	-wymiana instalacji elektrycznej	16 000 zł	16 000 zł		
ul. Tysiąclecia 13	-wymiana instalacji elektrycznej -wymiana okien dachowych w lokalach na poddaszu	35 000 zł 50 215,06 zł plan na 31.12.2017 r.	85 215,06 zł		
ul. Słowackiego 3	-wymiana instalacji elektrycznej - przebudowa instalacji kanalizacyjnej	15 000 zł 10 000 zł	25 000 zł		
ul. Słowackiego 5	-wymiana instalacji elektrycznej	15 000 zł	15 000 zł		
ul. Wyzwolenia 18	-docieplenie ścian zewnętrznych	finansowanie z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej	-		
ul. Al. Niepodległości 6	-wymiana instalacji elektrycznej	20 000 zł	20 000 zł		
ul. Kościelna 30,32	-wymiana wewnętrznych instalacji zasilających elektrycznych	5 000zł	5 000 zł		
ul. Elcka 59	malowanie dachu i naprawa rynien dachowych	15 000 zł	15 000 zł		
Dzieżki 16	remont lokali	35 000 zł	35 000 zł		
Dziękonie 28	odnowienie klatki schodowej renowacja pokrycia dachowego	4 000 zł 15 000 zł	19 000 zł		
Hornostaje 20	odnowienie klatki schodowej renowacja pokrycia dachowego	6 000 zł 15 000 zł	21 000 zł		
Kulesze 144	wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wymiana instalacji elektrycznej odnowienie klatki schodowej	7 500 zł 4 000 zł 3 500 zł	15 000 zł		

W powyższej tabeli uwzględniono tylko główne remonty budynków, które wynoszą:

- plan do 31.12.2017 r. - 56 959,51 zł
- plan na lata 2018 - 2022 - 356 000 zł

Ponadto w niektórych lokalach we wszystkich budynkach istnieje potrzeba wymiany stolarki okiennej. Również przy zmianie najemców przewiduje się konieczność wymiany urządzeń sanitarnych lub innego wyposażenia lokali. Potrzeby te będą stopniowo realizowane, w szczególności na zasadach częściowego refundowania najemcom kosztów wymiany. Powyższe nie będzie dotyczyć lokali socjalnych. W roku bieżącym do 30.09.2017 r. wydatki na dodatkowe remonty w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy Mońki wyniosły 445,00 zł, natomiast w pozostałych budynkach bez wpłat na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych wyniosły 0 zł. Nie przewiduje się do 31.12.2017 r. wydatków na dodatkowe remonty w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy Mońki, natomiast w pozostałych budynkach wyniosą one 2903,93 zł. Przewidywane dodatkowe koszty remontów, w tym refundacji wymiany stolarki

okiennej przez najemców w latach 2018 - 2022 w budynkach stanowiących w 100 % własność gminy Mońki wyniosą 19000 zł, natomiast w pozostałych budynkach wyniosą 20 000 zł.

Łączne planowane wydatki na remonty bez wpłat na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych będą następujące:

- plan do 31.12.2017 r. - 60 308,44 zł
- plan na lata 2018 - 2022 - 395 000 zł

W poszczególnych latach wydatki na remonty bez wpłat na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych winny wynosić:

2017 : 60 308,44 zł

2018 - 79 000 zł

2019 - 79 000 zł

2020 - 79 000 zł

2021 - 79 000 zł

2022 - 79 000 zł

Razem 455 308,44 zł

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§ 4. W planowanym okresie obejmującym lata 2017 - 2022 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych. W roku 2017 sprzedano 4 lokale mieszkalne. Zakłada się, że sprzedaż mieszkań wynosić będzie średnio 7 lokali mieszkalnych w ciągu 1 roku, co daje ogólną sumę sprzedaży przypadającą na planowane 6 lat - 42 mieszkania.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. Polityka czynszowa Gminy Mońki zmierza do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2017 - 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Czynsze będą wzrastały w miarę wzrostu inflacji oraz wzrostu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. Czynsz najmu za lokal mieszkalny, położony w Mońkach przy ul. Ełckiej 59, ustalony został odrębną umową, zawartą na czas nieokreślony, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

§ 6. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu za 1 m² powierzchni:

1) czynniki podwyższające stawki czynszu:

a) ze względu na korzystne położenie budynków - o 7%

2) czynniki obniżające stawki czynszu:

a) brak c.o. - o 35%,

b) brak c.c.w - o 15%,

c) brak podłączenia do kanalizacji - o 15%,

d) c.o lokalne - 10%,

e) zamieszkiwanie w lokalu na poddaszu z ciemną kuchnią lub pozbawionym kuchni i łazienki - o 27%,

f) położenie lokalu na poddaszu zasiedlonego przed 2000 rokiem - o 16%,

g) ze względu na stan techniczny budynku - o 4%,

h) położenie budynku na terenach wiejskich - o 10%.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami mieszkaniowego zasobu gminy Mońki

§ 7. Mieszkaniowym zasobem Gminy Mońki zarządza Burmistrz Moniek. Administrowanie lokalami i budynkami, położonymi w: Mońkach przy ul. Juliusza Słowackiego 25, Hornostajach 20 i Dzieżkoniach 28, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mońki powierzone zostało Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mońkach spółka z o.o. na okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2020 roku. 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Kuleszach, 3 lokale w budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Mońkach z siedzibą w Dzieżkach znajdują się pod stałym zarządem tej szkoły i schroniska. W latach następnych przewiduje się powierzenie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy podmiotowi zewnętrznemu. Lokale znajdujące się w budynku Szkoły Podstawowej w Kuleszach, w budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 Szkolnego Schroniska Młodzieżowego w Mońkach z siedzibą w Dzieżkach pozostaną pod zarządem tych jednostek do czasu ich ewentualnej likwidacji.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach

§ 8. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2017 - 2022 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

§ 9. Wydatki na remonty i eksploatację gminnych zasobów mieszkaniowych obrazuje poniższa tabela. W kosztach eksploatacyjnych wliczone są również koszty zarządu zasobami. Wydatki na remonty będą uzależnione od możliwości finansowych gminy.

Lata	Rodzaj wydatków	Budynki będące w 100% własnością gminy- 1372,24 m2	Częściowy udział gminy/Zarząd nier. wspólną - 4050,30 m2	Wydatki pozostałe w budynkach wspólnot mieszkaniowych
2017	remonty	wykonanie na 30.09.2017 r. 445 zł plan do 31.12.2017 r. 6 744,45 zł Razem 7 189,45 zł	wykonanie na 30.09.2017 r. 60 533,24 zł plan do 31.12.2017 r. 19 531,05 zł Razem 80 064,29 zł	wykonanie 0 zł plan do 31.12.2017r. 53 118,99 zł
	eksploatacja	wykonanie na 30.09.2017 r. 62 261,52 zł plan do 31.12.2017 r 20 013,44 zł Razem 82 274,96 zł	wykonanie na 30.09.2017 r. 323 771,47 plan do 31.12.2017 r 99 582,27 zł Razem 423 353,74 zł	wykonanie 620 zł plan do 31.12.2017r. 120 zł
2018	remonty	34 000 zł	80 000 zł	45 000 zł
	eksploatacja	82 300 zł	425 000 zł	30 000 zł
2019	remonty	34 000 zł	80 000 zł	45 000 zł
	eksploatacja	82 300 zł	425 000 zł	30 000 zł
2020	remonty	35 000 zł	80 000 zł	44 000 zł
	eksploatacja	82 300 zł	425 000 zł	30 000 zł
2021	remonty	35 000 zł	80 000 zł	44 000 zł
	eksploatacja	82 300 zł	425 000 zł	30 000 zł
2022	remonty	35 000 zł	80 000 zł	44 000 zł
	eksploatacja	82 300 zł	425 000 zł	30 000 zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania nowych lokali mieszkalnych oraz zwiększania powierzchni istniejących. Ze względu na wysokie koszty i brak odpowiednich środków finansowych nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.