

Projekt

z dnia 19 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWINKA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowinka na lata
2023 — 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowinka na lata 2023 — 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowinka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Kłaczowska

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowinka na lata 2023 – 2027

Rozdział 1

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowinka

wraz z prognozą wielkości oraz sposobem zarządzania na lata 2023-2027

1. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Nowinka.
2. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem pomieszczeń tymczasowych, odbywa się poprzez wykorzystanie pomieszczeń usytuowanych w budynkach będących własnością Gminy Nowinka, w związku z art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725).
3. Mieszkaniowy zasób obejmuje lokale i budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Nowinka, zgodnie z tabelą poniżej:

Lp.	Mieszkaniowy zasób Gminy Nowinka	pow. użytk. (m ²)	Stan budynku	Instalacje				Rodzaj lokalu stan od 1.2023
				e	wk	o	w	
1,	Lokal mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Monkiniach, Monkinie 27/1	48,00	dobry	+	+	+	+	M
2	Budynek mieszkalny przy Szkole Podstawowej w Olszance, Olszanka 54	55,00	średni	+	+	+	+	M
3	Budynek mieszkalny - Pijawne Polskie 28	27,00	średni	+	+	-	-	M
4	Budynek mieszkalny - Pijawne Polskie 23	65,90	średni	+	+	-	-	S/PT
5	Lokal mieszkalny - Nowinka 27/1 (budynek Policji)	61,85	dobry	+	+	+	-	M
6	Lokal mieszkalny - Nowinka 27/2 (budynek Policji)	50,50	dobry	+	+	+	-	M
7	Lokal mieszkalny - Nowinka 27/3 (budynek Policji)	47,92	dobry	+	+	+	-	M
8	Budynek mieszkalny - Szczebra 54	111,74 Piwnica 19,32	średni	+	+	+	+	M

9	Lokal mieszkalny - Szczebra 7/1	76,00	średni	+	+	+	-	M
10	Lokal mieszkalny - Szczebra 7/2	48,00	średni	+	+	-	-	M
11.	Lokal mieszkalny - Szczebra 7/3 (budynek świetlicy)	35,40	średni	+	+	+	-	S
	Razem	646,63						

Oznaczenia przyjęte w tabeli:

Stan budynku:	Rodzaj lokalu:	Instalacje:
stan dobry — dla budynków wymagających bieżących napraw, wymiany stolarki zewnętrznej itp.	M - lokal mieszkalny	e - elektryczna,
stan średni — dla budynków kwalifikujących się do remontu min. w zakresie wymiany dachów pokrytych eternitem, wymiany instalacji, itp.	S - lokal socjalny	wk – wodno -
	PT - pomieszczenie tymczasowe	kanalizacyjna,
		co - centralnego
		ogrzewania,
		cw - ciepłej wody

Mieszkaniowy zasób Gminy Nowinka (stan na 2023 r.) stanowi 11 lokali komunalnych w 7 budynkach komunalnych, w tym 1 lokal socjalny.

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Nowinka w kolejnych latach (według stanu na 31 grudnia):

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość lokali komunalnych	11	11	11	11	11
w tym: socjalnych	1	1	1	1	1
Pomieszczenia mieszkalne	2	2	2	2	2
w tym pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2023 — 2027 wynika z zamierzeń:

- przekształceń rodzajowych lokali (lokal socjalny — lokal mieszkalny);
- sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym;
- wyodrębnienia 1 lokalu socjalnego i 2 pomieszczeń mieszkalnych w budynku mieszkalnym w miejscowości Pijawne Polskie 23.

Pomieszczenie tymczasowe wynajmowane będzie w przypadku osób wobec, których orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Pomieszczenie mieszkalne stanowi zaplecze lokalowe jako miejsce tymczasowego schronienia dla osób pozbawionych lokalu w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń losowych (np. pożaru).

Ponadto ze względu na trudne do przewidzenia nagłe zdarzenia losowe, w szczególności pociągające za sobą konieczność pilnego wykwaterowania osób z budynków zagrożonych lub

wyłączonych z użytkowania, przewiduje się, jako alternatywne rozwiązanie, najem lokali mieszkalnych i socjalnych od osób fizycznych lub prawnych.

5. W latach 2023 - 2027 dopuszcza się możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
6. Z uwagi na ograniczone możliwości lokalowe mieszkaniowego zasobu gminy nie wyodrębnia się lokali zamiennych.
7. Zasady wynajmowania lokali określa Uchwała Nr XXX/177/10 Rady Gminy Nowinka z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowinka.
8. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowinka zarządza bezpośrednio Wójt Gminy Nowinka.
9. W latach 2023-2027, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowinka.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

1. Remonty gminnych budynków i lokali mieszkalnych będą dokonywane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków budżetowych.
2. Potrzeby remontowo-modernizacyjne będą określane na podstawie technicznych przeglądów okresowych, a plan ich realizacji będzie obejmował kolejne lata w uzależnieniu od posiadanych środków finansowych.
3. Z uwagi na sytuację finansową Gminy Nowinka - objęcie programem naprawczym - remonty zasobu mieszkaniowego wykonywane będą w uwzględnieniu stopnia pilności oraz dostępności środków. W budżecie Gminy zapewnia się środki na wykonanie obowiązku wynikającego z art. 62 ust. I pkt I i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967) w zakresie przeprowadzania okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych, jak również środki na bieżące utrzymanie w zakresie niezbędnych remontów. Określenie wysokości wydatków w latach 2023-2027 na poprawę stanu zasobu mieszkaniowego określane będą w rocznych uchwałach budżetowych Gminy Nowinka.
4. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno-użytkowym.
5. W tabeli poniżej przedstawiono prognozowane wydatki w latach 2023 - 2027, z uwzględnieniem kosztów bieżącego utrzymania oraz kosztów pilnych remontów.

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji (w tym przeglądy techniczne, elektryczne, kominiarskie)	16 000 zł	16 000 zł	16 000 zł	16 000 zł	16 000 zł
szacowane koszty remontów i modernizacji	18 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł	25 000 zł
Razem	34 000 zł	41 000 zł	41 000 zł	41 000 zł	41 000 zł

W tabeli umieszczono prognozowane minimalne koszty utrzymania lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Nowinka. W przypadku możliwości zwiększenia środków finansowych na remonty zasobu — wydatki zostaną wskazane w uchwałach budżetowych Gminy.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, w latach 2023-2027, odbywać się będzie, każdorazowo, na podstawie zasad określonych uchwałami Rady Gminy Nowinka.
2. Sprzedaż nastąpi za uprzednią zgodą Rady Gminy Nowinka.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.
4. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców będzie prowadzona na zasadach preferencyjnych, z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców określa odrębna uchwała Rady Gminy Nowinka.
5. Nie przewiduje się w chwili obecnej sprzedaży lokali.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, w szczególności administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali i pomieszczeń tymczasowych ustala, na okres kolejnych 12 miesięcy, Wójt w drodze zarządzenia.
3. Stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się, z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

Lp.	Czynnik ze względu na:	Czynniki podwyższające:	Czynniki obniżające:
1.	położenie budynku		- budynek położony w odległości powyżej 5km od siedziby władz samorządowych – 5%
2.	położenie lokalu w budynku	- budynek jednorodzinny (samodzielny) +10 %	-budynek wielorodzinny -5%
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	- instalacja kanalizacyjna (sieć) +10% - instalacja c.o. +5% - ogrzewanie zapewnione przez wynajmującego (obsługa) +10% - instalacja c.w. +5%	- instalacja kanalizacyjna (prydomowa oczyszczalnia ścieków) - 5% - brak instalacji c.o. - brak instalacji c.w. - 5%
4.	ogólny stan techniczny budynku	- dobry stan budynku +5%	- średni stan budynku - 5%

4. Utrzymywanie stawki czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, powiązane będzie z ochroną najuboższych lokatorów poprzez stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych.

5. Osoby najmujące lokale socjalne opłacają czynsz w wysokości 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej na terenie Gminy, obliczonego według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
6. Określa się stawkę czynszu za najem pomieszczeń mieszkalnych w wysokości czynszu dla lokali socjalnych.

Rozdział 5

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Pozostałe źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy
 - a) środki ze sprzedaży lokali komunalnych;
 - b) dotacje zewnętrzne;
 - c) środki własne.

Rozdział 6

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowinka

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w szczególności polegające na:
 - 1) zapewnieniu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w celu wparcia rodzin o najniższych dochodach oraz realizacji wyroków eksmisyjnych, a także rodzin pokrzywdzonych w zdarzeniach losowych;
 - 2) poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
 - 4) przeznaczaniu do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, których utrzymanie wraz z potrzebami remontowymi w znacznym stopniu obciążą budżet gminy.
2. Nie przewiduje się zamian mieszkań w związku z przyszłymi remontami budynków i lokali.
3. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym programem zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).