

UCHWAŁA NR XXIX/244/2023
RADY GMINY POŚWIĘTNE

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2023-2027"

Na podstawie 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 2022 r., poz. 172, 975, 1561, 2456) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poświętne.

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

Przewodniczący Rady

Wiesław Gołębiewski

**PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY POŚWIĘTNE NA
LATA 2023-2027****Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

Do definicji zastosowanych w niniejszym programie stosuje się określenia wynikające z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456).

**Rozdział 2.
PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**
Podrozdział I
Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu

L.p.	stan na koniec roku	liczba budynków/lokalii [szt.]	powierzchnia użytkowa lokalii [m ²]
1.	2023	2/11	525
2.	2024	2/11	525
3.	2025	2/11	525
4.	2026	2/11	525
5.	2027	2/11	525

1. Mieszkaniowy zasób gminy Poświętne stanowią lokale mieszkalne położone w budynku wchodzącym w skład kompleksu Szkoły Podstawowej im. Bolesława Prusa w Poświętnem z siedzibą w Gołębiach oraz w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie.

2. Istniejący zasób mieszkaniowy zaspokaja potrzeby gminy w tym zakresie i nie zachodzi potrzeba jego powiększania.

Podrozdział II
Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Stan techniczny lokali należy określić jako dobry. W latach 2023-2027 nie powinno nastąpić istotne pogorszenie stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych.

Rozdział 3.
**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Budynki i lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym. Dlatego też ewentualnie remonty lub modernizacje w latach 2023-2027 wykonywane będą tylko w niezbędnym stopniu oraz w zależności od stopnia pilności tych remontów.

Jako priorytetowe będą uznawane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, takie jak: instalacji elektrycznych, instalacji gazowych, instalacji grzewczych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych. Remonty i modernizacje wykonywane będą po uprzednich okresowych ocenach stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

L.p.	rok	plan sprzedaży - liczba lokali	stan zasobów na koniec roku - liczba lokali
1.	2023	0	11

2.	2024	0	11
3.	2025	0	11
4.	2026	0	11
5.	2027	0	11

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Najemcy lokali w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy opłacają czynsz, którego wysokość ustalana jest zgodnie z poniżej określonymi zasadami:

- 1) wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalana przez Wójta Gminy w formie zarządzenia,
- 2) zmiana wysokości stawki, o której mowa w pkt 1, nie może być dokonywana częściej niż raz w roku,
- 3) najemcy lokali opłacać będą czynsz z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających i obniżających stawkę czynszu:

Czynniki podwyższające wysokość czynszu:

L.p.	Określenie czynnika	% stawki czynszu
1.	Lokal położony w miejscowości Gołębie	10
2.	Lokal położony w budynku, w którym znajduje się nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych	5
3.	Lokal położony na parterze lub I piętrze budynku mieszkalnego	5
4.	Lokal położony w budynku mieszkalnym wybudowanym po 1 stycznia 1980 roku, w którym przeprowadzono remont kapitalny po 1 stycznia 2000 r.	5
5.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	20
6.	Lokal wyposażony w instalację wodnokanalizacyjną	20
7.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy	20
8.	Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę	15

Czynniki obniżające wysokość czynszu:

L.p.	Określenie czynnika	% stawki czynszu
1.	Lokal położony poza miejscowością Gołębie	10
2.	Lokal położony powyżej I piętra budynku mieszkalnego	12
3.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	20
4.	Lokal bez instalacji wodnokanalizacyjnej	20
5.	Lokal z pokojem lub kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10

- 4) w przypadku, gdy ustalona przy zastosowaniu powyższych czynników podwyższających i obniżających stawka czynszu byłaby niższa niż ustalona przez Wójta Gminy, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się stawkę czynszu ustaloną przez Wójta Gminy,
- 5) wynajmujący lokal może podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, o ile strony w umowie najmu nie ustaliły terminu dłuższego,
- 6) nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane przez najemcę za zgodą wynajmującego na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone najemcy,
- 7) czynsz najmu płatny jest wynajmującemu z góry do dnia 10 każdego miesiąca,
- 8) opłaty niezależne od wynajmującego związane z eksploatacją lokalu, mogą być pobierane od najemcy tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej bezpośrednio umowy z dostawcą mediów lub usług,

- 9) w sprawach dotyczących ustalania wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 10) najemca lokalu komunalnego może ubiegać się o obniżkę czynszu pod warunkiem, że spełnia następujące kryteria:
- a) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza norm określonych w art. 5 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021, z 2022 r. poz. 1561, 2456),
 - b) nie posiada zaległości czynszowych lub posiada zgodę na ratalną spłatę zaległości, a raty wpłacane są terminowo,
 - c) nie posiada uprawnień do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 - d) spełnia kryteria dochodowe określone w pkt. 11,
- 11) wysokość obniżki czynszu będzie uzależniona od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy:
- a) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego, gdzie dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury - najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 20%,
 - b) dla jednoosobowego gospodarstwa domowego, gdzie dochód nie przekracza 180% najniższej emerytury - najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 25 %,
 - c) dla wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którym dochód na każdego członka gospodarstwa nie przekracza 150 % najniższej emerytury - najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 20%,
 - d) dla wieloosobowego gospodarstwa domowego, w którym dochód na każdego członka gospodarstwa nie przekracza 130 % najniższej emerytury - najemca może ubiegać się o obniżkę czynszu w wysokości 25 %,
- 12) w sprawach dotyczących obniżania wysokości czynszu, nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy art. 7 ust. 2 - 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 6.

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) Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy zarządza Wójt Gminy.
- 2) Bezpośrednie administrowanie budynkiem mieszkalnym i znajdującymi się w nim lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład kompleksu Szkoły Podstawowej im. Bolesława Prusa w Poświętnem z siedzibą w Gołębiach, należy do Dyrektora Szkoły Podstawowej w Poświętnem.
- 3) Bezpośrednie administrowanie lokalami mieszkalnymi w budynku byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie, należy do Wójta Gminy Poświętne.
- 4) Ze względu na niski stan zasobów, w okresie objętym niniejszym programem nie zachodzi potrzeba i nie planuje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2023-2027

Planuje się, iż finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 odbywać się będzie z wpływów uzyskiwanych z czynszów najmu. Rada Gminy może przeznaczyć dodatkowe środki finansowe na realizację zadań związanych z gospodarką zasobem mieszkaniowym gminy, w tym remonty i modernizacje budynków i lokali, w przypadku zaistnienia istotnych potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 8.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW 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 KOSZTY INWESTYCYJNE

Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków. Wysokość kosztów remontów będzie ustalana w każdym roku na podstawie informacji i oceny stanu technicznego lokali i budynków.

W okresie obowiązywania niniejszego programu w latach 2023-2027 nie planuje się wydatków na modernizację lokali i budynków.

Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi. W okresie objętym niniejszym programem nie planuje się zakupu lokali lub budowy nowych budynków mieszkalnych.

Rozdział 9.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

W latach 2023 - 2027 nie przewiduje się podejmowania innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący Rady

Wiesław Gołębiowski