

UCHWAŁA NR XXXII/252/2023
RADY GMINY POŚWIĘTNE

z dnia 21 września 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 2023 r., poz. 7251) 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**

§ 1. 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**

§ 2. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy oraz ogólna ocena stanu technicznego lokali:

L.p.	stan na koniec roku	liczba budynków/lokali [szt.]	powierzchnia użytkowa lokali [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

§ 3. Nie przewiduje się zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, o którym mowa w § 2, w poszczególnych latach obowiązywania programu.

§ 4. Stan techniczny lokali mieszkalnych jest dobry. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w postaci pogorszenia stanu technicznego istniejących lokali.

§ 5. Stan techniczny budynku mieszkalnego, wchodzącego w skład kompleksu Szkoły Podstawowej im. Bolesława Prusa w Poświętnem z siedzibą w Gołębiach oraz budynku po byłej Szkole Podstawowej w Pietkowie, w których znajdują się lokale mieszkalne, o których mowa w § 2 uchwały jest dobry. W latach 2023 - 2027 nie przewiduje się zmian w postaci pogorszenia ich stanu technicznego.

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

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

2. Priorytetowe będą remonty i modernizacje wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, mienia lub środowiska: przewodów kominowych i wentylacyjnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, instalacji grzewczych, dachów budynków.

2023	2024	2025	2026	2027
przegląd przewo- dów kominowych i wentylacyjnych	przegląd oraz na - prawa instalacji gazowych	przegląd oraz wy - miana instalacji elektrycznych	przegląd oraz naprawa instalacji grzewczych	przegląd oraz remonty dachów budynków

**Rozdział 4.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7. W latach objętych programem nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Poświętne.

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

§ 8. 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 drodze 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 stawkę 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 stawkę 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) 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;
- 5) 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;
- 6) czynsz najmu płatny jest wynajmującemu z góry do dnia 10 każdego miesiąca;

- 7) 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;
- 8) najemcy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą ubiegać się o obniżkę czynszu;
- 9) wysokość czynszu zostanie obniżona o 20% gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 10) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% gdy wysokość średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 11) 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.

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

§ 9. 1. Budynekami 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

§ 10. 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

§ 11. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków zgodnie z poniższym zestawieniem:

Rok	Wielkość planowanych wydatków na bieżącą eksploatację (w zł)	Wielkość planowanych wydatków na remonty (w zł)	Wielkość planowanych wydatków na modernizację (w zł)
2023	3.000	5.000	10.000
2024	3.000	5.000	10.000
2025	3.000	5.000	10.000
2026	3.000	5.000	10.000
2027	3.000	5.000	10.000

§ 12. Zarząd zasobem mieszkaniowym wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

§ 13. Gmina nie posiada nieruchomości wspólnych z innymi podmiotami, w związku z tym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

§ 14. 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

§ 15. 1. Niezbędne prace remontowe prowadzone będą poprzez wyłączenie z bieżącego użytkowania części remontowanego budynku lub lokalu.

2. Nie zachodzi potrzeba zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.