

**UCHWAŁA NR XXVII/162/18  
RADY GMINY POŚWIĘTNE**

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2018-2022"**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529, z 2018 r. poz. 374) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Poświętne na lata 2018-2022", 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

**Tadeusz Kamiński**

Załącznik do uchwały Nr XXVII/162/18

Rady Gminy Poświętne

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY POŚWIĘTNE NA LATA 2018-2022**

### **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 2016 r., poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529, z 2018 r. poz. 374).

### **Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

#### **Podrozdział I Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu**

| L. p. | stan na koniec roku | liczba budynków/lokali [szt.] |                  | powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ] |                  |
|-------|---------------------|-------------------------------|------------------|--|------------------|
|       |                     | ogółem                        | w tym socjalnych | ogółem   | w tym socjalnych |
| 1.    | 2018                | 2/11                          | 0/0              | 525  | 0                |
| 2.    | 2019                | 2/11                          | 0/0              | 525  | 0                |
| 3.    | 2020                | 2/11                          | 0/0              | 525  | 0                |
| 4.    | 2021                | 2/11                          | 0/0              | 525  | 0                |
| 5.    | 2022                | 2/11                          | 0/0              | 525  | 0                |

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 2018-2022 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 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.

W okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się wykonać w kolejnych latach następujące remonty i modernizacje budynków i lokali:

- budynek byłej Szkoły Podstawowej w Pietkowie - remont klatki schodowej oraz wykonanie zagospodarowania zewnętrznego terenu wokół budynku szkoły.

#### Rozdział 4.

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

| L.p. | ROK  | PLAN SPRZEDAŻY - LICZBA LOKALI | STAN ZASOBÓW NA KONIEC ROKU (LICZBA LOKALI) |                  |
|------|------|--------------------------------|---|------------------|
|      |      |                                | OGÓŁEM                                      | W TYM SOCJALNYCH |
| 1.   | 2018 | 0                              | 11  | 0                |
| 2.   | 2019 | 0                              | 11  | 0                |
| 3.   | 2020 | 0                              | 11  | 0                |
| 4.   | 2021 | 0                              | 11  | 0                |
| 5.   | 2022 | 0                              | 11  | 0                |

#### 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 bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalana przez Wójta Gminy w formie zarządzenia,
- 2) zmiana wysokości stawki bazowej 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 bazową czynszu:

#### Czynniki podwyższające wysokość czynszu:

| L. p. | Określenie czynnika  | % wzrostu stawki bazowej 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                                     | % wzrostu stawki bazowej 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 stawka bazowa, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się stawkę bazową,
- 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, nie 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 poz. 2017 r., poz. 180),
  - b) nie ma 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 **20%**,
- 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 upoważnionego pracownika Urzędu 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 2018-2022**

Planuje się, iż finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 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 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 INWESTYCJE**

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać będą główne koszty eksploatacji lokali budynków. Wysokość wydatków na podstawowe remonty będzie ustalana w każdym roku na podstawie informacji i oceny stanu technicznego obiektów.

Aktualnie planuje się, iż w okresie obowiązywania niniejszego programu wystąpią następujące wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych:

**Rok 2018** - nie przewiduje się wydatków na remonty,

**Rok 2019** - 20,000 zł na remont klatki schodowej oraz wykonanie zagospodarowania zewnętrznego terenu wokół budynku po byłej szkole podstawowej w Pietkowie,

**Rok 2020** - nie przewiduje się wydatków na remonty,

**Rok 2021** - nie przewiduje się wydatków na remonty,

**Rok 2022** -nie przewiduje się wydatków na remonty,

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 okresie lat 2018 - 2022 nie przewiduje się podejmowania innych działań poprawiających wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący Rady

**Tadeusz Kamiński**