

Projekt

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVI/ /23
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Czeremcha na lata 2024 - 2028**

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

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2024 - 2028, który stanowi załącznik do Uchwały.

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VI/39/19 Rady Gminy Czeremcha z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2019 - 2023 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 3102).

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

Przewodniczący Rady

Mikołaj Wasiluk

Załącznik do uchwały Nr XLVI/ /23

Rady Gminy Czeremcha

z dnia.....2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
CZEREMCHA NA LATA 2024 - 2028**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeremcha na lata 2024 - 2028 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024 - 2028

§ 2. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale będące własnością Gminy Czeremcha znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy lub użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami.

§ 3. 1. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych Gminy Czeremcha oraz ocena stanu technicznego lokali:

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Powierzchnia m ²	Wyposażenie mieszkań	Stan techniczny lokali
1.	Wspólnota Mieszkaniowa „Nasz Dom” ul. Szkolna 26A	1	47,84	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
2.	Wspólnota Mieszkaniowa „Centrum” ul. 1-go Maja 81A, 81B, 82, 83	4	211,17	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
3.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 13	1	60,09	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 15	2	103,28	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej)
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Fabryczna 17	3	115,73	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	średni (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej)
6.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Świerkowa 3	1	63,60	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
7.	Budynek wielolokalowy ul. 1-go Maja 85	3	90,16	wodociąg	średni (częściowo wymaga wymiany stolarki okiennej i drzwiowej)
8.	Budynek stanowiący własność gminy ul. Fabryczna 9	2	110,21	wodociąg, kanalizacja, c.o., łazienka, wc	dobry
9.	Budynek stanowiący własność gminy ul. Fabryczna 19	1	37,22	wodociąg	dobry
10.	Budynek stanowiący własność gminy ul. Fabryczna 21	1	37,22	wodociąg	dobry

11.	Budynek stanowiący własność gminy ul. Fabryczna 23	5	169,07	wodociąg	dobry (częściowo wymaga wymiany stolarki drzwiowej i instalacji elektrycznej)
12.	Budynek wielolokalowy ul. Lipowa 5	1	40,58	wodociąg, łazienka, wc	dobry
13.	Budynek stanowiący własność gminy ul. Dubois 31	1	77,21	wodociąg, kanalizacja, łazienka, wc	dobry
Łącznie:		26	1 163,38		

2. W zasobie gminy wydziela się lokal położony we Wspólnocie Mieszkaniowej „Centrum” przy ul. 1-go Maja 81A/1 przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy dla lekarza medycyny.

3. W zasobie gminy znajduje się jeden lokal położony w budynku wielolokalowym przy ul. Lipowej 5, przydzielony zgodnie z wyrokiem sądu jako pomieszczenie tymczasowe.

§ 4. Prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Łączna liczba lokali w zasobie	26	26	26	26	26
Powierzchnia użytkowa m ²	1 163,38	1 163,38	1 163,38	1 163,38	1 163,38
Liczba lokali – stan techniczny dobry	20	20	23	24	26
Liczba lokali – stan techniczny średni	6	6	3	2	0

§ 5. Wielkość zasobów może ulec zmianie w przypadku budowy, przejęcia lub sprzedaży przez gminę budynków lub lokali mieszkalnych.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy Czeremcha wyznacza jego aktualny stan techniczny.

2. Plan remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	2024	2025	2026	2027	2028
Budynek wielolokalowy ul. 1-go Maja 85				częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	częściowa wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
Lokale we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Fabryczna 15	częściowa wymiana stolarki okiennej				
Lokale we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Fabryczna 17			częściowa wymiana stolarki okiennej		
Budynek stanowiący własność Gminy ul. Fabryczna 23	częściowa wymiana instalacji elektrycznej	częściowa wymiana instalacji elektrycznej	częściowa wymiana instalacji elektrycznej	częściowa wymiana stolarki drzwiowej	częściowa wymiana stolarki drzwiowej

III. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024 - 2028

§ 7. 1. W latach 2024 - 2028 dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy w przypadku złożenia wniosków przez dotychczasowych najemców.

2. Sprzedaż lokali będzie prowadzona z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemcy będą określone w odrębnej uchwale Rady Gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Czynsz za lokale obejmuje:

- 1) koszty administracyjne,
- 2) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala wójt w formie zarządzenia nie częściej niż raz w roku.

4. W okresie obowiązywania programu wysokość czynszu za lokal mieszkalny w stosunku rocznym nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, tj. za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

6. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 9. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- a) budynek lub lokal położony w miejscowości Czeremcha, będącej siedzibą gminy – 10%,
- b) lokal położony w budynku wyposażonym w centralne ogrzewanie – 25%,
- c) lokal położony w budynku zaopatrywanym w ciepłą wodę użytkową – 25%,
- d) lokal wyposażony w sieć wodociągową – 15%,
- e) lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną – 15%,
- f) lokal położony w budynku wybudowanym po 1980 r. – stan techniczny dobry – 10%;

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) budynek lub lokal położony poza terenem gminy – 10%,
- b) budynek lub lokal położony poza miejscowością Czeremcha, będącej siedzibą gminy – 10%,
- c) brak wyposażenia lokalu w sieć wodociągową – 30%,
- d) lokal położony w budynku, którego stan techniczny w wyniku przeprowadzonej okresowej kontroli obiektu budowlanego został określony jako zły – 30%.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028

§ 10. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Czeremcha.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności obejmujących:

- 1) wynajmowanie mieszkań zgodnie z uchwalonymi przez Radę Gminy Czeremcha zasadami wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,

- 4) utrzymywanie w należytych stanie technicznym lokali, dokonywanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali i budynków,
- 5) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Częścią wspólną budynków wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych zarządza zarząd wspólnoty, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§ 11. Nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 - 2028.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Pokrycie kosztów bieżącego utrzymania lokali, remontów i modernizacji oraz zarządu nieruchomościami wspólnymi odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływ z czynszu,
- 2) środki własne gminy.

§ 13. Wysokość wydatków w kolejnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb wynikających z użytkowania lokali oraz z zaleceń kontroli okresowej budynków.

VII. 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

§ 14. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz budynków wchodzących w skład zasobu gminy, zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz koszty inwestycyjne w poszczególnych latach:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Koszty inwestycyjne
2024	305 000,00 zł	20 000,00 zł	5 000,00 zł	0,00 zł
2025	306 000,00 zł	21 000,00 zł	5 000,00 zł	0,00 zł
2026	307 000,00 zł	22 000,00 zł	5 000,00 zł	0,00 zł
2027	308 000,00 zł	23 000,00 zł	5 000,00 zł	0,00 zł
2028	309 000,00 zł	24 000,00 zł	5 000,00 zł	0,00 zł

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

§ 15. Działania mające na celu poprawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- 1) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy oraz na lokale znajdujące się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków;
- 2) pozyskiwanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego, poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom z przysługującym im prawem pierwszeństwa w ich nabyciu;
- 4) zamianę lokali większych na mniejsze, a w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oferowanie lokali o obniżonym standardzie;
- 5) wykup lub wynajem lokali od innych podmiotów.

§ 16. Ustalane plany remontowe nie będą wymagały wyłączenia lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

§ 17. W okresie obowiązywania programu nie planuje się sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Rady

Mikołaj Wasiluk