

**UCHWAŁA NR XXVIII/224/20
RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE**

z dnia 11 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Dobrzyniewo Duże na lata 2021-2025**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz.1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2021-2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVIII/86/16 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże w latach 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 1135).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, nie wcześniej niż 1 stycznia 2021 r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Janina Kozakiewicz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY DOBRZYNIEWO DUŻE NA LATA 2021-2025**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wykonywanie zadań związanych z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, odbywa się poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzyniewo Duże.

§ 2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Dobrzyniewo Duże;
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże;
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2021-2025, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
- 6) czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 01 grudnia 2020 r. obejmuje 20 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 1 094,00 m², stanowiących własność Gminy Dobrzyniewo Duże. Zestawienie lokali mieszkalnych przedstawia tabela:

Lp.	Lokalizacja	Ilość mieszkań	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	Dobrzyniewo Duże ul. Szkolna 12	12	660,79	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC
2.	Dobrzyniewo Duże ul. Białostocka 23	1	56,00	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC
3.	Fasty ul. Szosa Knyszyńska 36	3	208,50	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, gazowa, elektryczna, c.o., WC
4.	Jaworówka 8A	1	50,00	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC
5.	Obrubniki 33	1	54,70	Bardzo dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, c.o., WC
6.	Pogorzałki 127A	1	50,00	Dobry	Instalacja wod-kan,

					elektryczna, c.o., WC
7.	Kozińce 43	1	14,50	Dobry	Instalacja wod-kan, elektryczna, WC
Razem		20	1 094,49		

2. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2021-2025 (według stanu na 31 grudnia 2020 r.):

Rok	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali	20	20	20	20	20

§ 4. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy jest przeprowadzana zgodnie

z przepisami ustawy – Prawo budowlane.

§ 5. Z uwagi na brak możliwości finansowych z budżetu gminy na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych gminy, w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) zapewnienia właściwego stanu technicznego budynku i lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, podczas jego użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń i instalacji związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

3. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe:

Lp.	Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych	Koszty remontów w poszczególnych latach [tys. zł]				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	Dobrzyniewo Duże ul. Szkolna 12	Termomodernizacja	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy				
		Wykonanie instalacji domofonowej	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	Dobrzyniewo Duże ul. Białostocka 23	Termomodernizacja	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy				
3.	Fasty ul. Szosa Knyszyńska 36	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Jaworówka 8A	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Obrubniki 33		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	Pogorzałki 127A	Termomodernizacja	W miarę posiadanych środków w budżecie gminy				
7.	Kozińce 43	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8.		Roboty budowlane	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

		wewnętrzne i instalacyjne w miarę potrzeb					
--	--	--	--	--	--	--	--

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. W okresie objętym programem dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych na wniosek najemców zamieszkujących w tych lokalach.

2. Sprzedaż lokali będzie dokonywana przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Czynsz za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§ 9. 1. Stawkę czynszu najmu ustala się według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	podwyżka [%]
1.	Lokal położony w zwartej zabudowie wsi	10
2.	Lokal o stanie technicznym dobrym lub bardzo dobrym	10
3.	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę	10
4.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania zewnętrzną	15
5.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania wewnętrzną	10
6.	Gaz ziemny sieciowy	15
7.	Gaz z butli (zbiornik)	5

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynniki	obniżka [%]
1.	Lokal położony w zabudowie kolonijnej	5
2.	Lokal o stanie technicznym średnim lub złym	5
3.	Brak sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej	5
4.	Brak łazienki i/lub WC	5

3. Stawkę czynszu za najem socjalny lokali mieszkalnych ustala się w wysokości 50 % stawki bazowej czynszu regulowanego.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz lokalu w ramach najmu socjalnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania – opłat niezależnych od właściciela, a w szczególności: energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

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

§ 11. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza i administruje Wójt.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt.

§ 12. Zadania z zakresu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym według odrębnych przepisów;
- 3) egzekwowanie obowiązków najemcy lokalu wynikających z odrębnych przepisów;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali.

§ 13. W latach 2021-2025 nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą dochody uzyskiwane z czynszu najmu za wynajem budynków i lokali mieszkalnych oraz lokalu socjalnego. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych na potrzeby remontu lub modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się w miarę możliwości finansowych zaangażowanie dodatkowych środków z budżetu gminy.

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 nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 15. 1. Koszty bieżącej eksploatacji pokrywane będą z budżetu gminy i wpływów z czynszu.

2. Na wysokość wydatków w latach 2021-2025 składać się będą głównie koszty eksploatacji budynków i lokali. Koszty remontów zostały określone w § 6 ust. 3.

3. Zarząd i administrowanie będą wykonywane we własnym zakresie i dlatego nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

4. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków lub lokali mieszkalnych.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają większych remontów w latach 2021-2025 tak, aby zachodziła konieczność zapewnienia najemcy lokalu zamiennego.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 10.

Działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji

§ 18. W „Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże” nie odniesiono się do mieszkaniowego zasobu Gminy, mogącego mieć wpływ na zapobieżenie wykluczeniu obszarów rewitalizacji Gminy Dobrzyniewo Duże.