

**UCHWAŁA NR XXXV/221/23
RADY GMINY NOWY DWÓR**

z dnia 31 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i 3 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) Rada Gminy Nowy Dwór uchwała co następuje:

§ 1. Uchwalić „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nowy Dwór na lata 2023 – 2032”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XI/163/15 Rady Gminy w Nowym Dworze z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 4593).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Sobolewski

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY NOWY DWÓR NA LATA 2023 – 2032**

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Program określa racjonalne gospodarowanie komunalnymi lokalami mieszkaniowymi, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy oraz lokalami socjalnymi.

§ 2. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) ustawie o ochronie lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowy Dwór.

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

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

1) budynki i lokale mieszkalne:

L.p.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia m ²	Stan techniczny lokali
1.	Budynek Mieszkalny Nowy Dwór ul. Plac Rynkowy 9;	2	107,60	
	- ul. Plac Rynkowy 9/1	1	53,30	dobry
	- ul. Plac Rynkowy 9/2	1	53,80	dobry
2.	Budynek Mieszkalny Nowy Dwór ul. Kościelna 1a;	3	122	
	- ul. Kościelna 1a/1	1	67	dobry
	- ul. Kościelna 1a/4	1	8	dobry
	- ul. Kościelna 1a/5	1	47	dobry

2) lokale socjalne

L.p.	Lokalizacja lokali	Liczba lokali	Powierzchnia m ²	Stan techniczny lokali
1.	Budynek Mieszkalny Nowy Dwór ul. Kościelna nr 1a	2	80,00	
	- ul. Kościelna 1a/2	1	32,00	dobry
	- ul. Kościelna 1a/3	1	48,00	dobry

§ 4. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (stan na koniec roku):

1) lokale mieszkalne:

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
2023	5	229,60
2024	5	229,60
2025	5	229,60
2026	5	229,60
2027	5	229,60
2028	5	229,60
2029	5	229,60
2030	5	229,60
2031	5	229,60
2032	5	229,60

2) lokale socjalne

Rok	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)
2023	2	80,00
2024	2	80,00
2025	2	80,00
2026	2	80,00
2027	2	80,00
2028	2	80,00
2029	2	80,00
2030	2	80,00
2031	2	80,00
2032	2	80,00

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. Stan techniczny zasobu w tym wiek oraz stopień zużycia wyznacza potrzeby remontów bieżących i modernizacji.

§ 6. Na bieżąco wykonywane będą pilne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów;

§ 7. Realizacja remontów ma na celu utrzymanie stanu zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

§ 8. Okresowo będzie dokonywana ocena stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, a na jej podstawie – analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wraz z zestawieniem zakresu i kosztów niezbędnych do ich wykonania.

§ 9. Przeprowadzanie remontów i modernizacji lokali mieszkalnych może być dokonywane przez najemców, po wyrażeniu zgody Wójta Gminy i ustaleniu z nim zasad rozliczenia poniesionych kosztów na remont lub modernizację lokali.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym programem t.j. na lata 2023 – 2032 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej

§ 10. Ustala się czynsz:

- 1) za budynki i lokal mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

§ 11. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 12. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela, tylko w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 13. Stawkę podstawową czynszu ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

§ 14. Stawka czynszu za lokale mieszkalne ulegać będzie zmianie raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem określony w ustawie budżetowej państwa za dany rok.

§ 15. Czysznz za budynki i lokale mieszkalne opłacają najemcy budynków lub lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 16. Czysznz najmu płatny jest z góry do 31 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek – chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 17. W uzasadnionych przypadkach najemcom określonym w § 4 załącznika do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Dwór można udzielić obniżki czynszu na okres 12 miesięcy na zasadach określonych w regulaminie wynajmowania lokali.

§ 18. Stawka czynszu za lokale socjalne stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokal położony w miejscowości Nowy Dwór będącej siedzibą gminy	5
2.	Lokal wyposażony w c.o. zasilane z zewnątrz	30
3.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	30
4.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	30
5.	Budynek wybudowany po 1970 r. – stan techniczny dobry	5

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

Lp.	Czynnik	%
1.	Lokal położony poza siedzibą gminy	5
2.	Brak w lokalu sieci wodociągowej	10
3.	Brak w lokalu sieci kanalizacyjnej	10
4.	Brak w lokalu c.o.	10
5.	Brak w lokalu łazienki	5
6.	Budynek wybudowany przed 1970 r.	5

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 20. Zarząd w okresie objętym niniejszym programem sprawowany będzie przez Wójta Gminy poprzez właściwe referaty Urzędu Gminy. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Zarządzający zasobem mieszkaniowym zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu utrzymanie go we właściwym stanie technicznym, zawierania umów najmu i prowadzić sprzedaż (jeśli są zbyteczne) lokali na rzecz najemców bądź po ich opróżnieniu w drodze przetargu.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nowy Dwór:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wydatki inwestycyjne pokrywane będą z wpływów z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, środków z budżetu gminy oraz dostępnych funduszy zewnętrznych z czynszów i budżetu gminy,
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

ROZDZIAŁ VII

Wydatki związane z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 22. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty eksploatacji lokali i budynków. Wysokość wydatków na remonty i modernizację będzie uzależniona od wpływów z opłat czynszu przez najemców lokali. Zarząd wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali i budynków mieszkalnych.

ROZDZIAŁ VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 23. Lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy nie wymagają generalnych remontów przed 2032 rokiem. Nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zamiennych.

§ 24. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) w okresie objętym programem nie planuje się zakupu i budowy nowych budynków i lokali;

- 2) w celu poprawienia efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów;
- 3) dopuszcza się w razie konieczności adaptowanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych po zlikwidowanych szkołach na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców;
- 4) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne, tymczasowe.