



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 maja 2023 r.

Poz. 2495

UCHWAŁA NR XLI/235/2023 RADY GMINY CZYŻE

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027

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) i art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2002 r. poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Czyże uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027 w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czyże.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXVII/211/2022 Rady Gminy Czyże z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027.

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

Przewodnicząca Rady
Krystyna Gawryluk

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLI/235/2023 Rady Gminy Czyże z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027 Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

Załącznik do uchwały Nr XLI/235/2023
Rady Gminy Czyże
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZYŻE NA LATA 2022-2027

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na lata 2022-2027 ma na celu racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym w tym okresie i obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 3) planowana sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach,
- 8) opis działań mających na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. Ilość w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże na latach 2022-2027,
- 2) mieszkaniowym zasobem gminy – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Czyże ujęte w programie,
- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CZYŻE W LATACH 2022-2027

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Czyże składa się z następujących lokali:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie techniczne				
			bieżąca woda	kanalizacja	co	łazienka	wc
1.	Czyże 64	48	tak	tak	tak	tak	tak

2. Analiza stanu technicznego lokalu mieszkalnego wynikająca z przeprowadzanych systematycznie przeglądów technicznych wskazuje, iż jego stan jest dobry. Wykonane ocieplenie budynku i wymiana stolarki okiennej w ostatnich latach znacznie podniosło standard mieszkania. Lokal obecnie nie wymaga żadnego remontu i w okresie najbliższych 5 lat remont nie jest planowany.

3. Wysokość nakładów inwestycyjnych na gospodarkę mieszkaniową zależeć będzie głównie od środków zabezpieczonych w budżecie gminy.

4. Pozyskiwanie lokali do najmu socjalnego będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.

5. Prognoza dotycząca liczby lokali i stanu technicznego wchodzących w skład zasobu na lata 2022-2027.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	1	1	1	1	1	1
Stan techniczny lokalu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO LOKALI MIESZKALNYCH, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 4. 1. Remonty i modernizacje prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

2. Podstawę do planowanych remontów i modernizacji stanowią przeglądy instalacji elektrycznych, urządzeń grzewczo – kominowych, przeciwpożarowych oraz konstrukcyjnych.

3. Gmina będzie realizowała następujące kierunki działań:

- 1) utrzymywanie stanu technicznego lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkowania lokalu i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) dostosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Decyzje w sprawie remontów i adaptacji lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w tym także dla osób niepełnosprawnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków w budżecie gminy.

5. Finansowanie zasobów mieszkaniowych w latach 2022-2027 będzie z planowanych środków z budżetu Gminy w wysokości określonej w corocznych planach remontów.

Plan remontów w latach 2022-20227

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba mieszkań przewidzianych do remontu	0	0	0	0	0	0

6. W latach 2022-2027 mogą być prowadzone bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynku wynikające ze zdarzeń nieprzewidzianych, działania siły wyższej, usuwanie stanów awaryjnych, itp.

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 5. 1. W latach 2022-2027 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czyże.

2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem w przypadku zainteresowania ich zakupem oraz wyrażenia zgody przez Radę Gminy Czyże w formie uchwały.

Rozdział 5.

ZASADY POLITY CZYSZYSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 6. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się sposób obliczenia wysokości czynszu jako iloczyn stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i łącznej powierzchni użytkowej tego lokalu.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustali Wójt Gminy w formie zarządzenia. Przewiduje się możliwość podwyższenia stawki po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Czyże – nie częściej niż jeden raz w roku.

3. Czynsz za lokale i budynki mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy na warunkach określonych w umowach najmu.

§ 7. 1. Ustala się czynsze:

- a) za lokale i budynki mieszkalne,
- b) za socjalny najem lokalu.

Czynsze obejmują:

- 1) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania wraz z kosztami utrzymania energii elektrycznej i ciepłej,
- 2) koszty administrowania

§ 8. Najemca lokalu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego do których należy zaliczyć m.in. opłaty za dostawę energii, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych.

§ 9. 1. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu:

- 1) lokal położony na terenie wsi Czyże – podwyższa się o 2%
- 2) lokal z łazienką bez c.w. – obniża się o 5%
- 3) lokal z łazienką bez c.w. i c.o. – obniża się o 10%
- 4) lokal tylko z instalacją wodociągową – obniża się o 15%
- 5) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki – obniża się o 10%
- 6) lokal położony na parterze – obniża się o 2%
- 7) lokal położony na I piętrze – podwyższa się o 2%

2. Czynniki obniżające czynsz nie mają zastosowania do stawek czynszu za najem socjalny lokalu.

3. W przypadku stwierdzenia podnajęcia całego lub części lokalu, bez zgody Wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o 50%.

Rozdział 6.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZYŻE

§ 10. 1. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Czyże gospodaruje Wójt Gminy Czyże.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, chyba że zaistnieją okoliczności i zdarzenia, które spowodują konieczność wprowadzenia zmian.

3. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- 1) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- 3) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2022-2027

§ 11. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki stanowiące wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Czyże.

Rozdział 8.**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY****§ 12. Prognozowana kosztów utrzymania zasobu w latach 2022-2027**

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
koszty bieżącej eksploatacji	900	900	900	900	900	900
remonty	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Koszty administracyjne	100	100	100	100	100	100
inwestycje	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Razem	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Rozdział 9.**OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 13. Ustalone potrzeby wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

§ 14. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych Wójt Gminy Czyże przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czyże w latach 2022-2027.

§ 15. Nie przewiduje się wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.