



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 9 stycznia 2023 r.

Poz. 97

### **UCHWAŁA NR XLIII/295/2022 RADY GMINY NAREWKA**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.** Traci moc uchwała nr XXVIII/212/18 Rady Gminy Narewka z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2018 – 2022.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**  
*Anatol Romańczuk*

Załącznik do uchwały Nr XLIII/295/2022

Rady Gminy Narewka

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka  
na lata 2023 – 2027****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka  
w poszczególnych latach**

§ 1. Łączny zasób mieszkaniowy w Gminie Narewka stanowi 6 lokali mieszkalnych i 5 lokali socjalnych.

§ 2. Gminny zasób mieszkaniowy obejmuje lokale będące własnością Gminy Narewka i przedstawia się następująco:

1) lokale mieszkalne:

| Lp | Lokalizacja                 | Powierzchnia | Wyposażenie |             |                      |          |         |
|----|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|----------|---------|
|    |                             |              | Wodociąg    | Kanalizacja | Centralne ogrzewanie | Łazienka | WC      |
| 1  | Narewka, ul. Kolejowa 1/4   | 88,60        | jest        | jest        | jest                 | jest     | jest    |
| 2  | Narewka, ul. Kolejowa 1/5   | 72,65        | jest        | jest        | jest                 | jest     | jest    |
| 3  | Narewka ul. Białowieska 5/3 | 69,43        | jest        | jest        | jest                 | jest     | jest    |
| 4  | Lewkowo Stare 73/1          | 57,00        | jest        | Jest        | brak                 | jest     | jest    |
| 5  | Siemianówka ul. Lipowa 11   | 37,89        | jest        | jest        | jest                 | jest     | wspólne |
| 6  | Olchówka 1/1                | 58,50        | jest        | jest        | jest                 | jest     | jest    |

2) lokale socjalne:

| Lp | Lokalizacja                  | Powierzchnia | Wyposażenie |             |                      |          |         |
|----|------------------------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|----------|---------|
|    |                              |              | Wodociąg    | Kanalizacja | Centralne ogrzewanie | Łazienka | WC      |
| 1  | Olchówka ½                   | 34,02        | brak        | brak        | brak                 | brak     | brak    |
| 2  | Siemianówka, ul. Lipowa 11   | 37,03        | jest        | jest        | jest                 | brak     | wspólne |
| 3  | Narewka ul. Hajnowska 41/4   | 33,79        | jest        | jest        | brak                 | brak     | Jest    |
| 4  | Narewka ul. Mickiewicza 41/2 | 25,77        | jest        | jest        | brak                 | brak     | brak    |
| 5  | Narewka ul. Mickiewicza 42/5 | 25,35        | brak        | brak        | brak                 | brak     | brak    |

§ 3. Nie przewiduje się w latach 2023 - 2027 powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

§ 4. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne stanowiące własność Gminy Narewka.

§ 5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia w wodę, kanalizację oraz centralne ogrzewanie.

§ 6. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka w kolejnych latach, poprzez remonty bieżące oraz modernizację budynków.

§ 7. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie objętym programem na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i uchwałami Rady Gminy.

**Rozdział 2.****Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

§ 8. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy dokonywane będą w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

§ 9.1 Przeprowadzane będą okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Stan techniczny wyznacza potrzeby modernizacji, remontów i napraw.

§ 10. 1. W latach 2023 – 2027 przewiduje się w miarę możliwości finansowych przeprowadzanie bieżących remontów budynków, umożliwiających ich utrzymanie w stanie niepogorszonym przez bieżącą eksploatację.

2. Remonty i modernizację będą wykonywane przede wszystkim w celu poprawy ich stanu technicznego, zapobiegania degradacji zasobów oraz poprawy wyposażenia technicznego.

§ 11. Priorytetem jest utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania.

§ 12. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na lata 2023 – 2027:

| 2023                    | 2024                                    | 2025                                           | 2026                              | 2027                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Remonty ogólnobudowlane | Przegląd oraz naprawy elewacji budynków | Przegląd oraz wymiana instalacji elektrycznych | Przeglądy i wymiana okien i drzwi | Przegląd oraz remonty dachów w budynkach |

**Rozdział 3.****Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 13. W latach objętych Programem nie planuje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy Narewka.

**Rozdział 3.****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 14. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

§ 15. Stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali uwzględnia w szczególności:

- a) koszty administrowania,
- b) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku,
- c) położenie budynku i położenie lokalu w budynku,
- d) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- e) ogólny stan techniczny budynku.

§ 16. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 17. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela mieszkania, związanych z eksploatacją tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, energii ciepłej, wody, kanalizacji, odbiór nieczystości stałych i płynnych, odbiór odpadów komunalnych.

§ 18. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

- a) za wyposażenie w instalację kanalizacyjną – 10%,
- b) za wyposażenie w instalację centralnego ogrzewania – 15%.

**§ 19.** Na pisemny wniosek najemcy o niskich dochodach dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego na okres 12 miesięcy, w wysokości 10% należnego czynszu.

**§ 20.** Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy na warunkach określonych w umowach najmu z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inną formę.

**§ 21.** Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

**§ 22.** Przewiduje się możliwość, że w latach funkcjonowania niniejszego programu stawka czynszu może być podwyższana po analizie faktycznie poniesionych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Narewka.

#### **Rozdział 4.**

#### **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**

**§ 23.** 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym obejmują:

- a) podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania mieszkań w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- b) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe,
- c) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- d) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- e) prowadzenie prac konserwacyjnych, dokonywanie przeglądów technicznych.

3. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym niniejszym programem.

#### **Rozdział 4.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 24.** 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2027 będą środki uzyskane z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami zostaną one pokryte ze środków własnych gminy.

2. W miarę możliwości gmina aktywnie będzie działać na rzecz pozyskania środków zewnętrznych.

#### **Rozdział 4.**

#### **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**

**§ 25.** 1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków.

3. Przewidywane koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Narewka na lata 2023 - 2027

|                                        | <b>2023</b>  | <b>2024</b> | <b>2025</b>  | <b>2026</b> | <b>2027</b>  |
|----------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Koszty eksploatacji</b>             | 3.000,00 zł  | 3.000,00 zł | 3.500,00 zł  | 3.500,00 zł | 3.500,00 zł  |
| <b>Koszty remontów</b>                 | 10.000,00 zł | -           | 15.000,00 zł | -           | 15.000,00 zł |
| <b>Koszty modernizacji</b>             | -            | -           | 30.000,00 zł | -           | -            |
| <b>Koszty zarządu nieruchomościami</b> | 0,00 zł      | 0,00 zł     | 0,00 zł      | 0,00 zł     | 0,00 zł      |
| <b>Koszty inwestycyjne</b>             | 0,00 zł      | 0,00 zł     | 0,00 zł      | 0,00 zł     | 0,00 zł      |

**Rozdział 5.****Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 26. 1. W lata 2023 – 2027 będą podjęte starania doprowadzające do coraz lepszego stanu technicznego budynków mieszkalnych będących własnością Gminy Narewka.

2. Planowane remonty lokali oraz budynków zaplanowane w okresie obowiązywania programu będą wykonane bez przekwaterowania najemców.

**Rozdział 6.****Przepisy końcowe**

§ 27. 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 Narewka przedłoży Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Narewka na lata 2023 – 2027.

§ 28. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.