



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 12 grudnia 2024 r.

Poz. 5662

UCHWAŁA NR VII/45/24 RADY GMINY PŁASKA

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płaska na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Płaska na lata 2025-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płaska.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Katarzyna Barbara Tomczyk

Załącznik do uchwały Nr VII/45/24

Rady Gminy Płaska z dnia 29 listopada 2024 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PŁASKA
W LATACH 2025 – 2029**

Rozdział 1.

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

§ 1. Ustala się wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach zgodnie z tabelami podanymi poniżej:

Tabela A – aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Płaska obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy i przedstawia się następująco.

Lp.	Lokalizacja	Pow. zasobu gminy w m ²	Ilość lokali	Wykaz instalacji w budynku					Stan techniczny (zły, średni, dobry)	Planowane remonty
				woda	kanalizacja	elektryczność	c.o.	c.w.u.		
1.	Płaska 53 (lokal w budynku Urzędu Gminy)	50,24	1	+	+	+	+	+	średni	Kompleksowy remont mieszkania
2.	Płaska 55 (lokal w budynku przedszkola)	157,13	3	+	+	+	+	+	dobry	Nie dotyczy
3.	Strzelcowizna 8 (budynek administracyjno-mieszkalny)	120	2	+	+	+	+	+	średni	Kompleksowy remont mieszkań
4.	Gruszki 59 (budynek przy byłej szkole)	52	1	+	+	+	+	+	zły	Kompleksowy remont mieszkania

Tabela B - Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Lp.	Lokalizacja budynku, w którym mieszczą się lokale mieszkalne	Aktualne przeznaczenie budynku	Wyposażenie budynku w instalacje	Ilość lokali mieszkalnych / ilość lokali mieszkalnych niezamieszkałych					Uwagi
				2025	2026	2027	2028	2029	
1.	Płaska 53 (lokal w budynku Urzędu Gminy)	jeden lokal niezamieszkały	mieszkanie z łazienką, c.o., c.w.u. woda, kanalizacja	1/0	1/0	1/0	1/0	1/0	
2.	Płaska 55 (lokal w budynku przedszkola)	trzy lokale zamieszkałe	mieszkania z łazienką, c.o., c.w.u., ogrzewaniem piecowym, woda, kanalizacja	3/1	3/1	3/1	3/1	3/1	Jeden lokal planowany na potrzeby klubu malucha
3.	Strzelcowizna 8 (budynek administracyjno-mieszkalny)	dwa lokale niezamieszkałe	mieszkania z łazienką, c.w.u., woda, kanalizacja	2/2	2/0	2/0	2/0	2/0	Możliwość przyłączenia lokali do c.o. jeden lokal po remoncie przeznacza się na najem socjalny
4.	Gruszki 59 (budynek przy byłej szkole)	jeden lokal niezamieszkały	mieszkanie z łazienką, c.o., c.w.u., woda, kanalizacja	1/1	1/0	1/0	1/0	1/0	

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

§ 2. Ustala się następujące potrzeby w zakresie remontów i modernizacji, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali:

- 1) Budynek Urzędu Gminy, położony Płaska 53, w którym mieści się jeden lokal mieszkalny nie wymaga remontu. Obiekt po termomodernizacji, posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, źródło ciepła – piec na ekogroszek. Lokal mieszkalny znajdujący w budynku wymaga przeprowadzenia kompleksowego remontu;
- 2) Budynek przedszkolny, położony Płaska 55, w którym są trzy lokale mieszkalne, nie wymaga remontu. Budynek po termomodernizacji, posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, źródło ciepła – piec na ekogroszek. Planowany jest remont jednego lokalu na parterze z przeznaczeniem na potrzeby klubu malucha;
- 3) Budynek administracyjno-mieszkalny, położony Strzelcowizna 8, w którym mieści się lokal mieszkalny, nie wymaga remontu. Budynek po termomodernizacji, posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, źródło ciepła – piec na pelet. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wymagają przeprowadzenia kompleksowego remontu, w tym przyłączenia do sieci c.o.;
- 4) Budynek przy byłej szkole, położony Gruszki 59, w którym mieści się jeden lokal mieszkalny, wymaga remontu w zakresie kompleksowej termomodernizacji budynku. Lokal mieszkalny znajdujący w budynku wymaga przeprowadzenia kompleksowego remontu.

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

Lp.	Lokalizacja budynku	Remont budynku	2025		2026		2027		2028		2029	
			Remont lokali	Termin wykonania	Remont lokali	Termin wykonania	Remont lokali	Termin wykonania	Remont lokali	Termin wykonania	Remont lokali	Termin wykonania
1.	Płaska 53 (lokal w budynku Urzędu Gminy)	n/d	Remont 1 lokalu mieszkalnego	2025	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb
2.	Płaska 55 (lokal w budynku przedszkola)	n/d	Remont 1 lokalu na potrzeby klubu malucha	2025 /po uzyskaniu dofinansowania	dorażne	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	dorażne	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb
3.	Strzelcowizna 8 (budynek administracyjno-mieszkalny)	n/d	Bieżące naprawy	Na bieżąco/w miarę zaistnienia potrzeb	Remont 2 lokali mieszkalnych	Na bieżąco /w miarę posiadanych środków	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	dorażne	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb
4.	Gruszki 59 (budynek przy byłej szkole)	Tak	Bieżące naprawy	Na bieżąco/w miarę zaistnienia potrzeb	Remont 1 lokalu mieszkalnego	Na bieżąco /w miarę posiadanych środków	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	dorażne	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb	Bieżące naprawy	Na bieżąco /w miarę zaistnienia potrzeb

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

§ 3. 1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. Ustala się poniższe zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz obejmuje koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.

3. Czynsz za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ponoszą ich najemcy.

4. Czynsz najmu jest płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury na konto bankowe zarządcy budynku.

5. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Płaska w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające	Wysokość podwyżki w %	Wysokość obniżki w %
1.	Budynek położony w miejscowości gminnej	5%	-
2.	Lokal mieszkalny położony na parterze	5%	-
3.	Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	10%	-
4.	Ogólny stan techniczny budynku (budynek po termomodernizacji)	10%	-
5.	Budynek położony poza miejscowością gminną	-	5 %
6.	Lokal mieszkalny położony na I piętrze	-	5%
7.	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania	-	10%
8.	Ogólny stan techniczny budynku (budynek bez termomodernizacji)	-	10%

6. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

7. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy może zostać obniżona o 10%, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 5.

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

§ 5. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Płaska sprawuje Wójt Gminy Płaska.

§ 6. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega, w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) naliczaniu, pobieraniu czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych;
- 3) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów i innych opłat;
- 4) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji, remontów bieżących;
- 5) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określania sposobu rozliczenia z tego tytułu.

§ 7. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 6. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 8. Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Płaska:

- 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,
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 7.

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

§ 9. 1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i/lub budowy nowych budynków.

Tabela D – Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach.

Lp.	Rodzaj kosztów	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	13 000 zł	13 000 zł	13 000 zł	14 000 zł	15 000 zł
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	150 000 zł	80 000 zł	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
3.	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	13 000 zł	14 000 zł	14 000 zł	15 000 zł	15 000 zł
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

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

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się w razie konieczności adaptowanie na cele mieszkaniowe lokali użytkowych po zlikwidowanych szkołach na koszt gminy oraz na koszt przyszłych najemców;
- 3) wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, tymczasowe, najem socjalny.
- 4) lokal mieszkalny przewidziany do remontu stanowiący zasób gminny nie jest wynajmowany, w związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowywania najemców do lokali zastępczych.