



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 grudnia 2024 r.

Poz. 5781

UCHWAŁA NR VI/30/2024 RADY GMINY SZTABIN

z dnia 17 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztabin w latach 2025 - 2030

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 ze 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sztabin na lata 2025 - 2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Mirosław Siwicki

Załącznik do uchwały Nr VI/30/2024
Rady Gminy Sztabin
z dnia 17 grudnia 2024 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZTABIN NA LATA 2025-2030

W celu określenia kierunków działania Gminy Sztabin w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, uchwała się Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Sztabin na lata 2025- 2030, który obejmuje:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Sztabin w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
5. 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.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
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, a także koszty inwestycyjne.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

§ 1. 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztabin przedstawia tabela nr. 1.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego Zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań, ewentualne pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu, będących własnością Gminy.

3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

4. Stan techniczny budynku/lokalu oznacza:

- bardzo dobry – nie występuje potrzeba wykonywania remontu,
- dobry – zachodzi potrzeba wykonania remontu w niewielkim zakresie,
- średni – zachodzi potrzeba wykonania remontu,
- zły – zachodzi pilna potrzeba wykonania remontu kapitalnego bądź przebudowy.

Tabela nr 1 Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sztabin

Lp.	Lokalizacja	Pow. użytkowa mieszkań w m ²	Stan techniczny	Uwagi
1.	Sztabin ul. Sportowa 2/7	86,62	Budynek wybudowany w latach 1981 – 1984, stan bardzo dobry, w 2019 r. termomodernizacja budynku	Wspólnota mieszkaniowa w Sztabinie ul. Sportowa 2
2.	Sztabin ul. Augustowska 82/1 82/2 82/3 82/4	55,98 63,69 55,98 63,44	Wybudowany w 1938 r., dobudowa w 1987 r. stan dobry	Trwały zarząd
3.	Krasnybór42/1 42/2	58,00 45,40	Wybudowany w 1962 r. stan dobry	
4.	Jaminy 25A/1 25A/2	31,50 49,50	Wybudowany w 1964 r., remont kapitalny w 1976 r. stan dobry	
5.	Jaziewo 31B/1 31B/2	44,10 44,10	Wybudowany w 1969 r., modernizacja w 2004 r., stan dobry	
6.	Krasnybór 59/1 59/2 59/3 59/5 59/6 59/7	32,80 41,65 69,00 59,50 61,50 25,50	Wybudowany w 1955 r., stan dobry, Stan dobry	Trwały Zarząd, mieszkanie 59/2 z podjazdem dla osób niepełnosprawnych.
7.	Jastrzębna Druga 45/1 45 /2	57,50 32,30	Wybudowany w 1961 r., stan dobry; termomodernizacja budynku przeprowadzona w 2023 r.	
8.	Kamień 28/1	52,50	Wybudowany w 1908 r., stan dobry	
9.	Krasnoborki 6/1 6/2 6/3	58,49 50,55 15,24	Wybudowany w 1907 r., stan dobry	Najem lokali socjalny
10.	Huta 4/1 4/2 4/3	57,90 18,27 20,24	Wybudowany w 1937 r., stan dobry, remont części mieszkalnej w 2017 r.	Najem lokali socjalny
Liczba budynków:10 Liczba lokali mieszkalnych:26		Ogólna powierzchnia lokali:1251,25		

Tabela nr 2 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2025 - 2030

Lata	Liczba budynków, w których znajdują się lokale	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny mieszkań
2025	10	26	1251,25	dobry
2026	10	26	1251,25	dobry
2027	10	26	1251,25	dobry
2028	10	26	1251,25	dobry
2029	10	26	1251,25	dobry
2030	10	26	1251,25	dobry

Rozdział 2.
ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY
ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM
NA LATA 2025-2030

Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych

§ 2. 1. Gmina wykonując obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, przeprowadza okresowe kontrole, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Podstawowym celem remontów i modernizacji budynków jest utrzymanie stanu technicznego budynków wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia najemców, bezpieczeństwa mienia i środowiska, a w szczególności zmniejszenie energochłonności i emisyjności budynków.

3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w corocznych uchwałach budżetowych gminy.

§ 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025 – 2030:

Lokalizacja	rok 2025	rok 2026	rok 2027	rok 2028	rok 2029	rok 2030
Sztabin ul. Sportowa 2/7	-	-	-	-	-	-
Sztabin ul. Augustowska 82	-	-	Uszczelnienie parapetów zewnętrznych	-	-	-
Krasnybór 42	Uzupełnienie drobnych ubytków zewnętrznych	Uszczelnienie parapetów zewnętrznych	-	-	Renowacja podłóg	-
Jaminy 25A	Naprawa schodów zewnętrznych oraz daszku nad schodami		Wymiana stolarki okiennej	Elewacja-naprawa w miejscach pęknięć i ubytków	-	-
Jaziewo 31B	-	Renowacja płytek podłogowych	-	Naprawa okien i drzwi	Renowacja podłóg	-
Krasnybór 59	-	-	-	-	Naprawa okien i drzwi	Wymiana instalacji wodnej
Jastrzębna Druga 45	-	Remont mieszkania nr.2	-	Uzupełnienie ubytków tynków zewnętrznych	remont klatki schodowej	-
Kamień 28	-	-	Uzupełnienie ubytku tynków zewnętrznych	-	-	-
Krasnoborki 6	Naprawa podciągu wewnętrznego	Wykonanie wewnętrznej kanalizacji sanitarnej oraz prydomowej oczyszczalni ścieków	Wymiana okien	Naprawa drzwi wewnętrznych	-	-
Huta 4	Ułatwienie dostępu do komina poprzez zrobienie wylazu i ławy kominarskiej	Wymiana okien	-	-	-	-

§ 4. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie techniczno – użytkowym.

Rozdział 3.
PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

§ 5. 1. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Wójt Gminy Sztabin w drodze zarządzenia.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się uwzględniając czynniki obniżające lub podwyższające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) zły stan techniczny budynku – czynsz obniża się o 10%;
- 2) brak łazienki i WC w lokalu – czynsz obniża się o 10%;
- 3) brak ciepłej wody – czynsz obniża się o 10%;
- 4) strefa peryferyjna (oddalona od miejscowości Sztabin powyżej 15 km) - czynsz obniża się o 5%.

4. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali:

- 1) strefa centralna (miejscowość Sztabin) – czynsz podwyższa się o 5%;
- 2) stan techniczny budynku bardzo dobry – czynsz podwyższa się o 5%;
- 3) mieszkanie wyposażone w co - czynsz podwyższa się o 5%;
- 4) mieszkanie na parterze z balkonem - czynsz podwyższa się o 5%.

5. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Gminy Sztabin w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sztabin mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego.

6. Do wniosku o udzielenie obniżki najemca dołącza deklarację o wysokości dochodów gospodarstwa domowego.

7. Obniżki są udzielane przez Wójta Gminy na okres 12 miesięcy w wysokości zależnej od dochodu gospodarstwa.

8. Wójt Gminy może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

9. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

10. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że w umowie najmu został ustalony termin dłuższy.

11. Wysokość czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

12. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Sztabin.

13. Stawka bazowa czynszu podlega waloryzacji raz w roku, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres roku kalendarzowego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozdział 5.**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

§ 6. 1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy realizowane są przez Wójta Gminy Sztabin, z wyłączeniem budynków oświatowych, które zarządzane są przez dyrektorów szkół w ramach przekazanego zarządu trwałego. Lokal położony przy ul. Sportowej 27/7 w miejscowości Sztabin administrowany jest przez podmiot wybrany przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) prowadzenie ewidencji lokali,
- 2) prowadzenie dokumentacji związanej z najmem,
- 3) naliczanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowymi lokalami,
- 4) przyjmowanie wniosków od najemców,
- 5) sprawowanie kontroli w zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków i lokali,
- 6) ustalenie koniecznych prac remontowych.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.**ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach objętych programem będą środki pieniężne uzyskane z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki własne gminy.

2. W miarę możliwości pozyskiwane mogą być środki z budżetu państwa oraz innych instytucji lub programów.

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 ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE**

§ 8. 1. Prognoza wydatków na lata 2025 – 2030 przewiduje wydatki na techniczne utrzymanie budynków i lokali w stanie nie pogorszonym oraz wydatki na konieczne remonty i modernizacje.

2. Przewidywana wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	6.000,00 zł	6.300,00 zł	6.600,00 zł	7.000,00 zł	7.350,00 zł	7.800,00 zł
2.	Koszty planowanych remontów	7.000,00 zł	7500,00 zł	15.000,00 zł	15.000,00 zł	16.000,00 zł	16.000,00 zł
3.	Koszty planowanych modernizacji	-	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	2.000,00 zł	2.5000,00 zł	3.000,00 zł	3.500,00 zł	4.000,00 zł	4.500,00 zł
5.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-	-

Rozdział 8.**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

§ 9.1. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy będą wykonywane niezbędne i bieżące remonty.

2. Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy nie ma możliwości zamiany lokali w związku z remontem budynków i lokali.

3. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży, ani budowy bądź zakupu nowych lokali mieszkalnych.