

UCHWAŁA NR XXXVII/287/23
RADY GMINY DZIADKOWICE

z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40, 572, 1463 i 1688) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXV/209/22 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dziadkowice, zasad polityki czynszowej oraz zasad wynajmowania lokali zmienia się załącznik Nr 1 do uchwały, który otrzymuje brzmienie jak z załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dziadkowice.

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

Przewodniczący Rady

Marek Brzeziński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/287/23

Rady Gminy Dziadkowice

z dnia 30 października 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DZIADKOWICE NA LATA 2022-2026

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

Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 3 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 131,72 m², w tym 1 lokal socjalny o powierzchni 27,86 m². Lokale znajdują się w budynku NZOZ w Dziadkowicach.

Lp.	Miejsce położenia	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²	Ilość lokali	m ²
1	NZOZ Dziadkowice 47	1	44,74	1	44,74	1	44,74	1	44,74	1	44,74
2	NZOZ Dziadkowice 47	1	59,12	1	59,12	1	59,12	1	59,12	1	59,12
Lokale przeznaczone pod najem socjalny											
1	NZOZ Dziadkowice 47	1	27,86	1	27,86	1	27,86	1	27,86	1	27,86

Stan techniczny lokali:

Lp.	Miejsce położenia	2022		2023		2024		2025		2026	
		Ilość lokali	Stan techniczny/ wyposażenie	Ilość lokali	Stan techniczny/ wyposażenie	Ilość lokali	Stan techniczny/ wyposażenie	Ilość lokali	Stan techniczny/ wyposażenie	Ilość lokali	Stan techniczny/ wyposażenie
1	NZOZ Dziadkowice 47	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.
2	NZOZ Dziadkowice 47	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	dobry/ wod-kan, co, łazienka, w.c.
Lokale przeznaczone pod najem socjalny											
1	NZOZ Dziadkowice 47	1	średni/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	średni/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	średni/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	średni/ wod-kan, co, łazienka, w.c.	1	średni/ wod-kan, co, łazienka, w.c.

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

1. Budynek NZOZ w Dziadkowicach, w którym mieszczą się lokale mieszkalne i lokal socjalny nie wymaga większych remontów. Obiekt posiada wymienioną stolarkę okienną i drzwiową, zostało wymienione pokrycie dachowe, dokonano docieplenia budynku oraz położono nową elewację.

2. W latach 2022 – 2026 prowadzone będą bieżące naprawy oraz ewentualne remonty celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Wójta w zależności od potrzeb i posiadanych środków.

Lp.	Zakres robót	2022		2023		2024		2025		2026	
		Bieżące naprawy	Termin wykonania	Bieżące naprawy	Termin wykonania	Bieżące naprawy	Termin wykonania	Bieżące naprawy	Termin wykonania	Bieżące naprawy	Termin wykonania
1	Remonty klatek schodowych	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb
2	Wymiana stolarki drzwiowej	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb
3	Remonty instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb
4	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb
5	Remonty pomieszczeń	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb	doraźnie	Na bieżąco/ w miarę zaistnienia potrzeb

III. Planowana sprzedaż lokali.

1. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy lub w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ustala się poniższe zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu:

1. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz koszty utrzymania energii elektrycznej i ciepłej.
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych budynku lub lokalu mieszkalnego tj. opłat za dostawę energii ciepłej, elektrycznej i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadku, gdy nie ma odrębnej umowy na dostawę lub odbiór.
3. Czynsz za budynki i lokalne 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 w kasie Urzędu Gminy Dziadkowice lub na wskazany w umowie rachunek bankowy.
5. Wysokość czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Dziadkowice w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

Lp.	Czynniki obniżające lub podwyższające	Wysokość podwyżki w %	Wysokość obniżki w %
1	Lokal w budynku zlokalizowanym w miejscowości Dziadkowice	20%	
2	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	15%	
3	Lokal wyposażony w instalację ciepłej wody	15%	
4	Lokal wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną	20%	
5	Lokal w budynku położonym w miejscowości innej niż		20%

	siedziba gminy		
6	Lokal bez instalacji centralnego ogrzewania		20%
7	Lokal bez instalacji ciepłej wody		10%
8	Lokal bez instalacji kanalizacyjnej		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 obniżony 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.

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

1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Dziadkowice sprawuje Wójt Gminy Dziadkowice.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega, w szczególności na:

- 1) kontrolowaniu i bieżącym utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) kontrolowaniu prawidłowości oraz naliczanie, pobieranie 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.

3. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Dziadkowice:

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 i budżetu gminy.

2. Programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

VII. Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżące, koszty remontów i modernizacji, a także wydatki inwestycyjne

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 prognozowanych wysokości kosztów utrzymania zasobu w kolejnych latach

Wysokość wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	51 650	60 000	65 000	70 000	75 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	0	0	0	0	0
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

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

1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem należy dążyć do ustalania 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, socjalne, tymczasowe.

4. Lokal mieszkalny przewidziany do remontu stanowiący zasób gminy nie jest wynajmowany, w związku z tym nie zachodzi potrzeba wykwaterowania najemców do lokali zastępczych.