

**UCHWAŁA NR XXXII/342/2023
RADY GMINY NURZEC-STACJA**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2023-2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nurzec-Stacja.

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

Przewodniczący Rady

Zenon Podbielski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2023-2027

WSTĘP

Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Nurzec-Stacja jest średniookresowym (pięcioletnim) dokumentem stanowiącym wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu na lata 2023-2027.

Jego opracowanie stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725 ze zm.).

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m. in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nurzec-Stacja na lata 2023-2027 określa:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

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

§ 1. Wielkość i struktura zasobu Mieszkaniowego.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Nurzec-Stacja tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Nurzec-Stacja stanowi 11 lokali, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 563,01 m²:

Tabela Nr 1 – Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach będących własnością Gminy.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytk. w m ²
1	ul. Szkolna 3	2	103,93
2	ul. Szkolna 5	2	92,65
3	ul. Sportowa 2	4	211,18
4	ul. Sportowa 4	3	155,25

3. W okresie 2018-2022 zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszył się o 14 lokali z czego:

4 lokale zostały sprzedane ich dotychczasowym najemcom.

§ 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Analiza stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nurzec-Stacja, wynika z przeprowadzonych systematycznie przeglądów technicznych.

2. Gmina Nurzec-Stacja posiada:

- 1) 2 lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania olejowego,
- 2) 1 lokal ogrzewany energią elektryczną,
- 3) 8 lokali ogrzewanych indywidualnymi piecami lub kuchniami węglowymi,
- 4) wszystkie lokale gminne posiadają łazienki lub wc.

3. Spośród 4 budynków komunalnych:

- 1) 2 znajduje się w stanie bardzo dobrym,
- 2) 2 znajduje się w stanie dobrym,

4. Stan techniczny 2 budynków gminnych z 4 lokalami mieszkalnymi uległ w 2022r. poprawie z uwagi na przeprowadzoną termomodernizację budynków.

5. Celem utrzymania zasobu Gminy na optymalnym poziomie technicznym należy podejmować działania mające na celu zachowanie substancji budowlanej wraz z instalacjami w dobrym stanie umożliwiającym korzystanie z budynków zgodnie z ich przeznaczeniem.

6. Ocena stanu technicznego budynków odbywać się będzie zgodnie z Prawem Budowlanym poprzez przeprowadzenie rocznych i pięcioletnich przeglądów. W ramach przeglądów sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenie, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji oraz wykonywane są coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

7. Prognozuje się poprawę stanu technicznego budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nurzec-Stacja w kolejnych latach poprzez remonty bieżące oraz modernizację budynków.

§ 3. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Zadania ustawowe Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach determinuje liczba wniosków dotyczących przydzielenia lokalu. Duże znaczenie dla analizy potrzeb mieszkaniowych mają również wyroki sądowe orzekające opróżnienie lokalu przy jednoczesnym nadaniu uprawnienia do lokalu socjalnego (najmu socjalnego). Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym.

2. Na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Nurzec-Stacja zasadniczy wpływ ma sprzedaż budynków gminnych z lokalami mieszkalnymi oraz sprzedaż lokali ich dotychczasowym najemcom.

3. Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego zawiera tabela nr 2.

W prognozie uwzględniono planowaną sprzedaż lokali.

Tabela Nr 2 – Prognozowany stan zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027.

Lokale	31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027
komunalne	11	11	9	6	4	4
w tym pom. tymczasowe	2	2	2	1	1	1

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023 – 2027.

§ 4. Analiza potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach gminnych przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3 – Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu Gminy w latach 2023 – 2027 (w zł).

	2023	2024	2025	2026	2027
remonty dachów wraz z obróbkami blach. i remontem kominów	0	0	0	0	0
klatki schodowe, remonty elewacji i termomodernizacje	20000	100000	100000	50000	50000
remonty instalacji wodno.-kanaliz. i c.o.	10000	10000	5000	10000	10000
naprawa instalacji elektrycznej	5000	5000	5000	5000	5000
naprawa stolarki drzwiowej i okiennej	1000	3000	5000	5000	5000
remont lokali do ponownego zasiedlenia	2000	2000	2000	2000	2000
modernizacja budynków	0	0	5000	50000	50000
Razem:	38000	120000	122000	122000	122000

Rozdział 3.

§ 5. Planowana sprzedaż lokali

1. Szczegółowe zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oddanych w najem, w tym wysokość przysługujących przy wykupie bonifikat określa się w odrębnych uchwałach Rady Gminy Nurzec-Stacja.

2. Kontynuowana będzie polityka, zgodnie z którą nie przeznaczają się do sprzedaży lokali położonych w budynkach, których stan określa się jako niedostateczny, bądź w budynkach, które wymagają kosztownych remontów oraz w budynkach, w których lokale posiadają status pomieszczeń zastępczych, a także lokali z czynszem socjalnym.

3. Dążąc do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach oraz z bonifikatami określonymi w odrębnej uchwale Rady Gminy Nurzec-Stacja.

4. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 zostanie sprzedanych ok. 7 lokali, a wpływy z tego tytułu osiągną ok. 100 000 złotych.

Rozdział 4.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Nurzec-Stacja, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Działania jakie podejmuje Gmina w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarnoporządkowym.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Nurzec-Stacja ustala Wójt Gminy Nurzec-Stacja w drodze zarządzenia na podstawie niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

3. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Podlaskiego w danym półroczu roku. Stawka czynszu nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

4. Wysokość podwyżki stawki czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa podlaskiego.

5. Utrzymany zostanie podział lokali mieszkalnych na kategorie z uwzględnieniem obniżek.

6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się:

- 1) system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz obniżki czynszów na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
- 2) możliwość spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego wykonywanego na rzecz Gminy Nurzec-Stacja – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 7. Kategorie mieszkań i wysokość czynszu.

1. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje.

2. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową:

1) Stawka określona w pkt. 1 ulega obniżeniu z uwagi na:

- a.brak centralnego ogrzewania – 10%
- b.brak ciepłej wody użytkowej – 5%
- c.brak urządzenia kanalizacyjnego – 5%
- d.położenie lokalu na kondygnacji 4 i wyżej – 0,5%
- e.przeznaczenie budynku do rozbiórki – 10%
- f.brak zimnej wody – 5%

2) Stawka określona w pkt. 1 ulega podwyższeniu:

- a.mieszkanie położone na II kondygnacji w budownictwie wielorodzinnym +2%.

3) Czynniki określone w pkt. 2 i 3 nie mają zastosowania do czynszu za lokale socjalne.

3. Wysokość czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Nurzec-Stacja ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.

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

§ 8. Stawki czynszu za najem socjalny.

1. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Nurzec-Stacja.

2. Zmiana stawki czynszu za najem socjalny następuje z chwilą zmiany stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych najniższej kategorii.

§ 9. Stawki czynszu za pomieszczenie tymczasowe.

1. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe stanowi równowartość czynszu ustalonego dla najmu socjalnego.

2. Czynniki obniżające czynsz nie dotyczą czynszu za pomieszczenia tymczasowe.

§ 10. Komunalne budownictwo mieszkaniowe.

1. Wieloletnia prognoza finansowa Gminy na lata 2022-2028 nie zawiera zamierzeń inwestycyjnych obejmujących komunalne budownictwo mieszkaniowe.

2. Nadzwyczajne zdarzenia gospodarcze będące skutkami pandemii COVID-19 w latach 2020-2021 oraz wybuchu działań wojennych na terenie Ukrainy w roku 2022, spowodowały znaczący wzrost kosztów wykonania inwestycji budowlanych, co przy zmniejszających się dochodach z podatków powoduje ograniczenia w zakresie potencjału inwestycyjnego Gminy.

3. Realizacja jakiegokolwiek przedsięwzięcia w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego będzie możliwa w przypadku uzyskania dofinansowania w formie dotacji. Na chwilę obecną tego rodzaju działań nie przewiduje się.

Rozdział 5.

Zasady i sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nurzec-Stacja oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

§ 11. Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym.

1. Budynkami, które stanowią własność Gminy Nurzec-Stacja, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zarządza Wójt Gminy Nurzec-Stacja.

2. Przewiduje się, że zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność Gminy Nurzec-Stacja, bądź będących w jej posiadaniu, sprawować będzie nadal Wójt Gminy Nurzec-Stacja.

§ 12. Zasady zarządzania.

1. Działalność zarządcza Wójta Gminy Nurzec-Stacja ukierunkowana będzie na stałe podnoszenie standardu usług wykonywanych przez Wójta Gminy Nurzec-Stacja na rzecz najemców lokali komunalnych, usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Nurzec-Stacja.

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

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Nurzec-Stacja oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 13. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowiąc będą:

- 1) środki finansowe z tytułu czynszów za lokale mieszkalne kształtowanych na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu,
- 2) środki zabezpieczone w uchwale budżetowej gminy na inwestycje mieszkaniowe,
- 3) środki pochodzące z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
- 4) inne środki zewnętrzne w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidację niskich emisji,
- 5) przychody uzyskiwane w wyniku intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców zalegających z opłatami.

§ 14. Wysokość wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Nurzec-Stacja w latach 2023-2027 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków,

Tabela nr 4

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty eksploatacyjne	2000	500	1000	1000	1000
Koszty remontów	2000	1500	2000	2000	2000
Koszty modernizacji	1000	3000	3000	4000	5000

Rozdział 7.

Inne działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Nurzec-Stacja

§ 15. Pomieszczenia tymczasowe.

1. Na utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń będą przeznaczone mieszkania zwolnione w ramach dokonywanych zamian i naturalnego ruchu ludności.

2. Na lokale tymczasowe będą przeznaczone lokale, których stan techniczny pozwala na ich właściwe wykorzystanie.

§ 16. Inne działania podejmowane przez Gminę Nurzec-Stacja.

Gmina Nurzec-Stacja przewiduje inne działania dotyczące Mieszkaniowego Zasobu Gminy.

1. Zintensyfikowanie prowadzonych działań związanych z regularnym i terminowym otrzymywaniem należności z tytułu najmu.

2. Dostosowanie standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do wielkości gospodarstwa domowego najemcy, w tym stworzenia rodzinom zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie.

3. Odzyskiwanie lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję.

4. Eliminacja bezprawnych przypadków podnajmowania lokali komunalnych bez zgody wynajmującego.

5. Podejmowane będą starania na rzecz szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do lokalu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych.

6. Remonty lokali oraz budynków zaplanowane w okresie obowiązywania programu będą wykonane bez przekwaterowania najemców.

7. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie kontynuowana na zasadach i warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Nurzec-Stacja.

§ 17. Przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych.

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania lokatorom terenów przyległych do budynków bez możliwości ich grodzenia w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy Nurzec-Stacja, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego oraz sanitarnego.

2. Zakłada się:

- 1) włączenie lokatorów w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych,

2) ustanowienia niezbędnych służebności i dzierżaw gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.