

**UCHWAŁA NR XLII/289/21
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372,1834) w związku 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 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, poz. 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała Nr XL/257/21 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r., poz. 4096).

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Bućko

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RAJGRÓD NA LATA 2021 – 2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Głównym celem Programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Rajgród zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym, ocena istniejącego zasobu oraz propozycje zmian w tym zakresie.

2. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy;
- 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;
- 8) opis działań mających na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025

§ 2.

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. własnością Gminy pozostaje 16 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 634,68 m² i 1 lokal pod najem socjalny o powierzchni użytkowej 35,63 m², w tym:

- 1) 13 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 500,05 m² - w 2 budynkach stanowiących w 100% własność gminy.
- 2) 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 170,26 m² – w 2 budynkach wspólnoty mieszkaniowej

Lokale mieszkalne będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rajgrodzie

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny lokali
1	Rajgród, ul. Warszawska 11A	10	364,05	instalacja elektryczna	zły
2	Rajgród, ul. Rajgrodzik 4	1	52	instalacje elektryczna, wod-kan, c.o.	dobry
	Razem	11	416,05		

Lokale mieszkalne będące w administracji funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny lokali
----	-------------	--------------	--	--------------------	------------------------

1	Wspólnota Mieszkaniowa w Rajgrodzie przy ul. Warszawskiej 24-26	4	170,26	instalacje elektryczna, wod.-kan, c.o.	dobry
	Razem	4	170,26		

Lokale mieszkalne będące w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej w Rydzewie

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokali	Stan techniczny lokali
1	Rydzewo 6	2	84	instalacje elektryczna, wod-kan, c.o.	dobry
	Razem	2	84		

§ 3.

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem.

Lp	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali pod najem socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	2021	16	634,68	1	35,63
2	2022	15	605,78	1	35,63
3	2023	14	585,78	1	35,63
4	2024	13	539,42	1	35,63
5	2025	12	464,42	1	35,63

2. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy. Nie przewiduje się też znaczących zmian stanu technicznego w kolejnych latach.

2. Planuje się powiększenie zasobu mieszkaniowego jedynie poprzez nieodpłatne pozyskanie wolnych lokali stanowiących własność Skarbu Państwa będących we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na cel związany z inwestycją infrastrukturalną w zakresie pomocy społecznej tj. mieszkanie chronione.

Rozdział 3.

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

§ 4.

Analiza potrzeb mieszkaniowych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Rajgród:

- 1) ludność gminy ma zasadniczo zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, gmina jest stabilna demograficznie z lekko zaznaczoną tendencją do zmniejszania się liczby ludności,
- 2) brak zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych może nastąpić w przypadku klęski żywiołowej lub niewydolności społecznej rodziny. W takiej sytuacji gmina planuje wynająć lokal na potrzeby tych osób.

§ 5.

1. Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego można określić jako średni, za wyjątkiem stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. warszawskiej 11A w Rajgrodzie, który jest zły. Ekspertyza techniczna budynku komunalnego przy ul. Warszawskiej 11a w Rajgrodzie wykazała, że niezbędne prace budowlane tj. doprowadzenie wody, instalację urządzeń wodno – kanalizacyjnych oraz grzewczych, wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę pokrycia dachowego, docieplenie ścian budynku, mogą spowodować pogorszenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych. Ponadto w trakcie prowadzenia robót istnieje możliwość odkrycia dalszych uszkodzeń, nie widocznych podczas przeprowadzenia ekspertyzy. Ze względu na powyższe generalny remont tego budynku jest ekonomicznie nieuzasadniony dlatego Gmina planuje adaptacje innych pomieszczeń na cele mieszkaniowe. Zakres remontowy pozostałych lokali ustala się według aktualnych potrzeb oraz zdarzeń mogących wpłynąć na bezpieczeństwo użytkownika i właściwą eksploatację nieruchomości oraz w celu utrzymania obiektu w stanie nie pogorszonym.

2. W latach 2021-2025 przewiduje się przeprowadzenie bieżących napraw i remontów w zależności od stopnia pilności ich wykonania oraz możliwości finansowych. Jako priorytetowe uznaje się usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznych obiektów, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard mieszkania.

3. Planowane remonty w latach 2021-2025:

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali	Plan remontów i modernizacji z podziałem na lata			
			2022	2023	2024	2025
1.	Rajgród, ul. Warszawska 11A	10	wykonanie remontu klatek schodowych	wykonanie remontu pokrycia dachowego w miarę posiadanych środków w budżecie		
2.	Rydzewo 6	2	termomodernizacja budynku w miarę posiadanych środków w budżecie			

4. Dążenie do pozyskaniu wolnych lokali od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, planowany jest ich remont tak aby mogły służyć do celu udzielania wsparcia jako mieszkania chronione dla osób niepełnosprawnych, starszych, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

1. W latach 2021 – 2025 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w zależności od złożonych wniosków.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

Ustala się czynsz na lokale mieszkalne.

§ 8.

Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

§ 9.

Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkalnego gminy ustala Burmistrz Rajgrodu w drodze zarządzenia

§ 10.

Stawka czynszu za lokale mieszkalne może być podwyższona tylko raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za I półrocze poprzedniego roku.

§ 11.

1. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie budynku w:

- a) wc i łazienkę – o 10%;
- b) centralne ogrzewanie – o 20%;
- c) kanalizację – o 20%;

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) za położenie budynku poza granicami administracyjnymi miejscowości – o 10%,

b) z powodu ogólnego stanu technicznego tj.:

- braku w mieszkaniu kanalizacji - o 20%
- braku w mieszkaniu urządzeń wodociągowych – o 15%;
- najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców – o 15%.

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

§ 12.

Stawka czynszu za lokal pod najem socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rozdział 6.

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

§ 13.

1. Zarząd i administracje lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawują:

- 1) Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rajgrodzie – 10 lokali mieszkalnych usytuowanych w 2 budynkach.
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa " ul. Warszawska 24-26" – 4 lokale mieszkalne;
- 3) Szkoła Podstawowa w Rydzewie jako Trwały Zarządca - 2 lokale mieszkalne.

2. Zarząd i administracja budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie budynków, lokali, instalacji i urządzeń w należyтым stanie technicznym według odrębnych przepisów;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.

§ 14.

W latach 2021-2025 nie planuje się zmiany sposobu administrowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy na przeprowadzenie niezbędnych remontów.

2. Remonty i modernizacje finansowane będą z wpływów z czynszów za lokale, z budżetu gminy oraz z dotacji pozyskanych z zewnętrznych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji, a także wydatki inwestycyjne

§ 16.

1. W latach 2021-2025 nie planuje się wydatków inwestycyjnych oraz wydatków związanych z modernizacją lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkalnego Gminy Rajgród. Doraźnie mogą wystąpić koszty napraw i remontów oraz koszty związane z bieżącą eksploatacją.

2. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi nieruchomości będące w administracji funkcjonującej wspólnoty mieszkaniowej oraz będące w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej i Szkoły Podstawowej w Rydzewie, w związku z czym nie występują koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

3. Przewiduje się następujące wielkości wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach objętych programem.

Wysokość wydatków	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty remontów, napraw i bieżącej eksploatacji lokali	1500 zł	1700 zł	1900 zł	2100 zł	2300 zł
Koszty zarządzania zasobem	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Inwestycje i koszty modernizacji lokali	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
RAZEM	1500 zł	1700 zł	1900 zł	2100 zł	2300 zł

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 17.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych;
- 4) adoptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe budynków Gminy;
- 5) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 6) dążenie do pozyskaniu wolnych lokali od Krajowego Ośrodka Wpierania Rolnictwa oraz ich remont tak aby mogły służyć do celu udzielania wsparcia jako mieszkania chronione dla osób niepełnosprawnych, starszych, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej;
- 7) plan budowy budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale komunalne.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 18.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, poz. 1243).