

UCHWAŁA NR XXIV/138/2021
RADY GMINY MIASTKOWO

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miastkowo na lata 2021 - 2026

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miastkowo na lata 2021-2026", stanowiący załącznik do niniejszej 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

Henryk Rupacz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTKOWO na lata 2021-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miastkowo określa działania w celu racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym i obejmuje:

- 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 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, koszt remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty nieruchomości wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

§ 2. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Miastkowo objęty wieloletnim programem, składają się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. Wg stanu na 31.10.2021 r. Gmina Miastkowo dysponuje 4 lokalami mieszkalnymi, zlokalizowanymi w dwóch budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 178 m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miastkowo przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Lokalizacja - adres	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną
1.	Miastkowo ul. Łomżyńska 26/1	1	39	zły	ins. elektryczna i woda
2.	Miastkowo ul. Łomżyńska 26/2	1	55	dostateczny	wodna, kan. sanitarna i piec co.
3.	Łuby-Kurki 2/1	1	42	dostateczny	wodna, kan. sanitarna i piec co.
4.	Łuby-Kurki 2/2	1	42	dostateczny	wodna, kan. sanitarna i piec co.

4. W zasobie mieszkaniowym obecnie nie wyodrębniono lokali do najmu socjalnego.

5. W latach 2021 - 2026 nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 3.

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

§ 3. Potrzeby remontowe budynków i lokali znacznie przewyższają możliwości finansowe Gminy, dlatego też w latach 2021-2026 planuje się realizację remontów w zakresie poprawy bezpieczeństwa najemców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych między innymi:

Lp.	Nazwa budynku, lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynkach, powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	zakres planowanych remontów	Planowany termin remontu
1.	Dom mieszkalny Łuby-Kurki 2	2 lokale - pow. 94 m ²	Średni	1/ remont pokrycia dachu, 2/ naprawa schodów, 3/wymiana pokrycia dachowego, 4/ termomodernizacja budynku, 5/ remont instalacji co.	2021 - 2026
2.	„Dróżniczówka” Miastkowo ul.Łomżyńska 26	2 lokale - pow. 84 m ²	Średni	1/ remont kapitalny lokalu nr 1 2/ remont elewacji, pokrycia dachowego, izolacji pionowej i poziomej ścian zewnętrznych, 3/ remont instalacji co. wod-kan	2022 - 2026

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2021-2026

§ 4. W okresie objętym programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na ich ograniczony zasób.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających 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) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu za 1 m² jak niżej:

Lp.	Czynniki	Podwyższenie	Obniżenie
1.	lokal w budynku po termomodernizacji	20%	
2.	lokal po remoncie instalacji grzewczej, elektrycznej, wod. kan.	15%	
3.	lokal położony w miejscowości z siedzibą gminy	5%	
4.	lokal wyposażony w kanalizację i wodę	10%	
5.	lokal wyposażony w łazienkę i wc	10%	
6.	lokal wyposażony w co.	10%	
7.	lokal bez wody bieżącej i kanalizacji		10%
8.	lokal bez łazienki i wc		10%
9.	lokal bez co.		5%
10.	lokal położony poza miejscowością będącą siedzibą gminy		5%
11.	zły stan techniczny budynku i instalacji		5%

§ 7. Czynniki wymienione w § 6 mające wpływ na podwyższanie i obniżanie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

§ 8. Działania Gminy w zakresie polityki czynszowej będą polegały na:

- 1) weryfikacji obecnych stawek czynszu i ustaleniu ich na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów administrowania, konserwacji i bieżących remontów, jednak nie wyższych niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu;
- 2) waloryzacji stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 3) utrzymanie stawek czynszu za najem lokali na poziomie właściwym dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem ochrony najuboższych lokatorów, poprzez stosowanie obniżek czynszu i systemu dodatków mieszkaniowych.

§ 9. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, czyli opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę energii, zużycie wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych oraz innych usług, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

§ 10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli nastąpi wzrost wartości użytkowej budynku lub lokalu związany z przeprowadzonymi remontami, jednak nie częściej niż raz na sześć miesięcy.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Zasobem mieszkaniowym zarządza bezpośrednio Wójt Gminy.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega na:

- 1) prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu;
- 2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 3) ustalanie i naliczanie czynszu najmu;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów w najmowanych lokalach.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej pozostają wpływy z tytułu czynszów najmu, a przede wszystkim środki zaplanowane w budżecie gminy na remont, modernizację, ewentualnie pozyskane dofinansowanie ze środków zewnętrznych

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszt 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

§ 13. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i kosztów inwestycyjnych przedstawia poniższe zestawienie zawarte w tabeli:

Lp.	Rodzaj kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2 000	2 500	2 800	3 000	3 200	3 400
2.	Koszty remontów i modernizacji	12 000	0	10 000	0	0	0
3.	Koszty inwestycyjne	0	10 000	10 000	10 000	1 200 000	1 400 000
	Ogółem	14 000	12 500	23 000	13 000	1 203 200	1 403 400

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem będą prowadzone działania w celu zwiększenia w miarę możliwości nakładów na remonty i modernizację lokali oraz budynków, aby podnieść ich standard.

2. Sukcesywne podnoszenie wysokości czynszu do granicznej wartości odtworzeniowej budynków.

3. Podjęcie czynności adaptacyjnych wolnych lokali użytkowych na cele mieszkalne, z uwagi na brak lokali do najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych i dostosowanie lokali oraz budynków do potrzeb najmu osobom niepełnosprawnym.

4. W przypadku konieczności zabezpieczenia lokalu osobom, które zostaną pozbawione mieszkania na skutek klęski żywiołowej, Gmina Miastkowo może wynająć lokal na ten cel od innych właścicieli.