

**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**

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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) 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 o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. 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.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 3.

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

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2021-2025 określa zasady racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

§ 2.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Rajgród;
- 2) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Rajgrodu;
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rajgród na lata 2021- 2025, określony w niniejszej uchwale;
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz 611);
- 5) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy;
- 6) czynszu- należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 7) zarządcy – należy przez to rozumieć podmiot upoważniony do zarządu oraz administrowania zasobem gminy.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RAJGRÓD

§ 3.

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

- 1) 12 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 464,42 m² -w 2 budynkach stanowiących w 100% własność gminy.
- 2) 4 Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 170,26 m² – w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych

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

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Rajgród, ul. Warszawska 11A	9	1	364,05
2	Rajgród, ul. Rajgrodzik 4	1	0	52
	Razem	10	1	416,05

Lokale mieszkalne będące w administracji funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Wspólnota Mieszkaniowa w Rajgrodzie przy ul. Warszawskiej 24-26	4	170,26
	Razem	4	170,26

Lokale mieszkalne będące w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej w Rydzewie

Lp	Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Rydzewo 6	2	84

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 4.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w okresie objętym programem.

Lp	Rok	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość lokali 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

§ 5.

Stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego można określić jako średni, za wyjątkiem stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. warszawskiej 11A w Rajgrodzie, który jest zły.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI

§ 6.

1. 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.

2. Na bieżąco wykonywane będą drobne remonty lokali mieszkalnych w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe przewidziane na ten cel w budżecie gminy, w kolejności uzależnionej od stopnia pilności tych remontów.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 7.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 8.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniają samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić środki na ich remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz.

3. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż raz na rok.

4. Czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

5. Ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia się:

a) Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje,

b) Ogólny stan techniczny budynku.

6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINNEGO

§ 9.

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 w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 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.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 10.

W latach 2021 – 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe,
- 2) środki własne Gminy lub w miarę potrzeb środki zewnętrzne: dotacje, kredyty.

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI I REMONTÓW LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 11.

Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 12.

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

- 1) stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy;
- 4) plan budowy budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokale komunalne.