



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 czerwca 2023 r.

Poz. 3095

UCHWAŁA Nr XL/277/23 RADY GMINY JANÓW

z dnia 29 maja 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2023-2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) 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) Rada Gminy Janów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2023-2027”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIV/230/22 Rady Gminy Janów z dnia 14 grudnia 2022 r w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów lata 2022-2026”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy
Dariusz Turel

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XL/277/23
Rady Gminy Janów
z dnia 29 maja 2023r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata 2023 - 2027

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Janów ;
- 3) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Janów;
- 4) Programie - należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Janów na lata **2023-2027**

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 2. Strukturę lokali mieszkalnych pozostających w zasobie Gminy według stanu na dzień 01 styczeń 2023r. oraz ich stan techniczny przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja lokali	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny	-
1	Janów ul. Parkowa 3/1 lokal w budynku wielorodzinnym	77,80	dobry	-
2	Janów ul. Parkowa 3/2 lokal w budynku wielorodzinnym	52,30	dobry	-
3	Janów ul. Parkowa 3/3 lokal w budynku wielorodzinnym	52,30	dobry	-
4	Janów ul. Parkowa 3/4 lokal w budynku wielorodzinnym	73,70	dobry	-
5	Janów ul. Parkowa 3/5 lokal w budynku wielorodzinnym	35,00	dobry	-
6	Janów ul. Parkowa 3/6 lokal w budynku wielorodzinnym	35,00	dobry	-
7	Janów ul. Marii Bućko 1/2 lokal w budynku wielorodzinnym	44,28	b. dobry	-
8	Janów ul. Marii Bućko 1/3 lokal w budynku wielorodzinnym	34,93	b. dobry	-
9	Janów ul. Marii Bućko 1/4 lokal w budynku wielorodzinnym	43,80	b. dobry	-
10	Janów ul. Marii Bućko 1/1 lokal w budynku wielorodzinnym	34,96	b. dobry	-

§ 3. Wszystkie lokale wymienione w § 2 są podłączone do gminnej sieci wodociągowej, wyposażone są w instalacje c.o. oraz podłączone są do gminnej sieci kanalizacyjnej .

§ 4. W zasobie mieszkaniowym Gminy brak jest lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem socjalny.

§ 5. Prognozowany wielkość zasobu w poszczególnych latach

Lata	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w mieszkaniowym Zasobie gminy	10	10	10	10	10
W tym najem socjalny	0	0	0	0	0

§ 6. Prognozowany stan techniczny zasobu w poszczególnych latach

Budynki	2023	2024	2025	2026	2027
O stanie technicznym bardzo dobrym	4	4	4	4	4
O stanie technicznym dobrym	6	6	6	6	6

Rozdział 3.

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz źródła finansowania tych wydatków

§ 7.1. Budynek przy ul. Marii Bućko 1 , w którym mieszczą się 4 lokale mieszkalne nie wymaga remontów lub modernizacji. Obiekt w roku 2018 przeszedł gruntowną modernizację. Została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa, zostało wymienione pokrycie dachowe, docieplenie przegród zewnętrznych i fundamentów oraz wymieniono źródło ciepła na ogrzewanie gazowe. Lokale znajdujące się w w/w budynku zostały równie kompleksowo wyremontowane.

2. Budynek przy ul. Parkowe 3A w którym znajduje się 6 lokali w roku 2010 przeszedł gruntowną modernizację. Została wymieniona stolarka okienna i drzwiowa, zostało wymienione pokrycie dachowe, docieplenie przegród zewnętrznych i fundamentów. Jeden lokal wymaga gruntownego remontu. Decyzje w sprawie remontu będą podejmowane w zależności od posiadanych środków.

§ 8. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania budynków i ich remontów.

§ 9. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.

L.p.	Lokalizacja lokali	Zakres robót	2023	2024	2025	2026	2027
1	Janów ul. Parkowa 3/1 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
2	Janów ul. Parkowa 3/2	brak	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy	Bieżące naprawy

	lokal w budynku wielorodzinnym		w miarę zaistniałych potrzeb	w miarę zaistniałych potrzeb	w miarę zaistniałych potrzeb	w miarę zaistniałych potrzeb	w miarę zaistniałych potrzeb
3	Janów ul. Parkowa 3/3 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
4	Janów ul. Parkowa 3/4 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
5	Janów ul. Parkowa 3/5 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
6	Janów ul. Parkowa 3/6 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
7	Janów ul. Marii Bućko 1/2 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
8	Janów ul. Marii Bućko 1/3 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
9	Janów ul. Marii Bućko 1/4 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb
10	Janów ul. Marii Bućko 1/1 lokal w budynku wielorodzinnym	brak	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb	Bieżące naprawy w miarę zaistniałych potrzeb

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

§ 10. W okresie objętym uchwałą nie planuje się sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

§ 12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych w szczególności opłat za dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy nie ma odrębnej umowy na ich dostawę lub odbiór.

§ 13. Czynsz za budynki i lokale mieszkalne opłacają ich najemcy. Jeżeli najemca opóźnia się z zapłatą czynszu wynajmujący ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za czas opóźnienia.

§ 14. Czynsz najmu płatny jest z góry do 30 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy chyba, że strony postanowią inaczej w umowie. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu mieszkalnego nie może przekraczać połowy stawki czynszu podstawowego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 15. Czynsz obliczany jest w ten sposób, że ustalone czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu ulegają sumowaniu, a następnie mnożone są przez stawkę czynszu podstawowego.

§ 16. Stawkę czynszu podstawowego ustala Wójt Gminy zarządzeniem. Stawka czynszu za lokale mieszkalne może ulec zmianie raz w roku kalendarzowym.

§ 17. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Lokal położony w Janowie	5
2.	Lokal położony w zabudowie wolnostojącej, lub w którym znajduje się nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych	5
3.	Lokal położony na I piętrze	5
4.	Lokal wyposażony w centralne ogrzewanie	30
5.	Lokal wyposażony w centralną ciepłą wodę	30
6.	Lokal wyposażony w sieć kanalizacyjną	30
7.	Lokal wyposażony w sieć wodociągową	30
8.	Lokal położony w budynku w którym był przeprowadzony remont kapitalny po 2010 roku	60

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

L.p.	Czynniki	%
1.	Lokal położony poza Janowem	5
2.	Lokal położony w budynku w zabudowie zwartej	5
3.	Lokal położony na parterze lub poddaszu	5
4.	Lokal nie posiada instalacji wodociągowej	20
5.	Lokal nie posiada instalacji kanalizacyjnej	20
6.	Lokal w którym pokój i lub kuchnia nie mają oświetlenia naturalnego	20

Rozdział 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

§ 18. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy zarządza Wójt.

§ 19.1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

1) zawieraniu umów najmu lokali;

- 2) naliczaniu czynszu;
- 3) prowadzeniu windykcacji należności z tytułu najmu lokali;
- 4) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajętych lokalach;
- 5) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.
- 6) sprawowanie nadzoru technicznego

2. Nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 20. Środki finansowe niezbędne do realizacji gospodarki mieszkaniowej Gminy będą pozyskiwane z następujących źródeł:

- 1) wpływy z tytułu opłat czynszowych;
- 2) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe.

§ 21. W przypadku niewystarczającej ilości środków wymienionych w § 23 i wystąpienia ważnych potrzeb remontowych, wydatki z tym związane sfinansowane będą z budżetu gminy, w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów związanych z eksploatacją, remontami i modernizacją lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 22. Na wysokość wydatków w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji, adaptacji oraz remontów lokali i budynków.

L.p.	Rok	Koszt bieżącej eksploatacji	Koszt remontów i modernizacji	Koszty inwestycyjne
1	2023	40000	15000	0
2	2024	45000	16000	0
3	2025	50000	18000	0
4	2026	55000	18000	0
5	2027	60000	19000	0

§ 23. Wysokość wydatków na remonty i modernizacje będzie ustalona corocznie w budżecie gminy na podstawie informacji sporządzonej przez Wójta

§ 24. Zarząd zasobami wykonywany będzie we własnym zakresie, dlatego też nie wyodrębnia się kosztów z tym związanych.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 25.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą następowały poprzez:

- 1) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy oraz na koszt przyszłych najemców ;
- 2) zwiększenie efektywności egzekwowania opłat czynszowych poprzez stosowanie następujących środków:
 - a) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych,
 - b) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu na inny tańszy w eksploatacji;
- 3) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.
 2. Nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
 3. Nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.